

34112 Kassel documenta Stadt

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

Kassel documenta Stadt

16. Juni 2021
1 von 4

Guten Tag,

zur **3. öffentlichen Sitzung** des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich ein für

**Mittwoch, 23. Juni 2021, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

Während der Sitzung sind die Hygiene- und Abstandsregelungen einzuhalten und eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen.

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" –
1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.57 -

- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.58 -

3. **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung** 2 von 4
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.59 -
4. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.60 -
5. **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.61 -
6. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.62 -
7. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.63 -
8. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg" (Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.64 -
9. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.65 -

10. **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 , 1. Änderung "Tapetenmuseum"** 3 von 4
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.67 -
11. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.68 -
12. **Rechtswidrige Baugenehmigung**
Anfrage Fraktion DIE LINKE
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann
- 101.19.42 -
13. **Umsetzungskonzept für das integrierte Maßnahmenpaket Mobilität in Auftrag geben**
Antrag der Fraktion B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Sven Schoeller
- 101.19.54 -
14. **Offenlegung der Pläne für die Tram nach Rothenditmold und Harleshäusen**
Antrag der AfD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Sven Dreyer
- 101.19.90 -
15. **Sanierung der Korbacher Straße in Nordshäusen**
Antrag der AfD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Sven Dreyer
- 101.19.95 -
16. **Knapper Parkraum**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Michael von Räden
- 101.19.96 -
17. **Bürgerbeteiligung Brüder Grimm-Platz**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Alexander Grotov
- 101.19.97 -

18. **Vorstellung Planung Brüder-Grimm-Platz** 4 von 4
Antrag der Fraktion DIE LINKE
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann
- 101.19.114 -
19. **Machbarkeitsstudie Tram nach Rothenditmold-Harleshausen vorstellen**
Antrag der Fraktion DIE LINKE
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann
- 101.19.116 -
20. **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**
Anfrage Fraktion DIE LINKE
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann
- 101.19.117 -
21. **Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im Geschosswohnungsbau**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
- 101.19.118 -
22. **Bahntrassenweg Rothenditmold**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Sven Schoeller
- 101.19.119 -
23. **Ergebnis Machbarkeitsstudie Tram Harleshausen**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.19.122 -
24. **Studie zu den Kosten der Verkehrsarten der Uni Kassel vorstellen**
Antrag der Fraktion DIE LINKE
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann
- 101.19.123 -
25. **Aufnahme Ysenburgstr. in die Radverkehrsplanung**
Antrag der Fraktion B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Sven Schoeller
- 101.19.124 -

Freundliche Grüße

Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift

30. Juni 2021

über die 3. öffentliche Sitzung

1 von 22

des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

am **Mittwoch, 23. Juni 2021, 17:00 Uhr**

im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

Anwesende:

Mitglieder

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU

Lucian Hanschke, Mitglied, B90/Grüne

Selina Holtermann, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Joana Al Samarraie)

Eva Koch, Mitglied, B90/Grüne

Dr. Sven Schoeller, Mitglied, B90/Grüne

Judith Boczkowski, Mitglied, SPD

Sascha Gröling, Mitglied, SPD

Holger Augustin, Mitglied, CDU

Nicole Siebrecht, Mitglied, CDU (Vertretung für Alexander Grotov)

Anna Luisa Sümmermann, Mitglied, parteilos

Manuela Ernst, Mitglied, FDP (Vertretung für Matthias Nölke)

Teilnehmer mit beratender Stimme

Helga Engelke, Vertreterin des Seniorenbeirates, Freie Wähler

Magistrat

Dirk Stochla, Stadtrat, SPD

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Sabine John, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Jennifer Rieger, Stadtverordnete, Die PARTEI

Pasquale Malva, Vertretung des Ausländerbeirates

Verwaltung und andere Teilnehmer/ -innen

Volker Mohr, Stadtplanung, Denkmalpflege und Bauaufsicht

Uwe Bischoff, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Tagesordnung:

2 von 22

- | | |
|---|------------|
| 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung) | 101.19.57 |
| 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung) | 101.19.58 |
| 3. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung | 101.19.59 |
| 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" –4. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung) | 101.19.60 |
| 5. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ | 101.19.61 |
| 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) | 101.19.62 |
| 7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ (Offenlegungsbeschluss) | 101.19.63 |
| 8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg" (Aufstellungsbeschluss) | 101.19.64 |
| 9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung) | 101.19.65 |
| 10. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung "Tapetenmuseum" | 101.19.67 |
| 11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung) | 101.19.68 |
| 12. Rechtswidrige Baugenehmigung | 101.19.42 |
| 13. Umsetzungskonzept für das integrierte Maßnahmenpaket Mobilität in Auftrag geben | 101.19.54 |
| 14. Offenlegung der Pläne für die Tram nach Rothenditmold und Harleshausen | 101.19.90 |
| 15. Sanierung der Korbacher Straße in Nordshausen | 101.19.95 |
| 16. Knapper Parkraum | 101.19.96 |
| 17. Bürgerbeteiligung Brüder Grimm - Platz | 101.19.97 |
| 18. Vorstellung Planung Brüder -Grimm -Platz | 101.19.114 |
| 19. Machbarkeitsstudie Tram nach Rothenditmold - Harleshausen vorstellen | 101.19.116 |

20. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	101.19.117	3 von 22
21. Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im Geschosswohnungsbau	101.19.118	
22. Bahntrassenweg Rothenditmold	101.19.119	
23. Ergebnis Machbarkeitsstudie Tram Harleshausen	101.19.122	
24. Studie zu den Kosten der Verkehrsarten der Uni Kassel vorstellen	101.19.123	
25. Aufnahme Ysenburgstr. in die Radverkehrsplanung	101.19.124	

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 16. Juni 2021 ordnungsgemäß einberufene 3. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Mit Einverständnis der Antrag stellenden Fraktion wird auf Antrag des Stadtverordneten Gröling, SPD-Fraktion, der **Tagesordnungspunkt 13** betr. **Umsetzungskonzept für das integrierte Maßnahmenpaket Mobilität in Auftrag geben** wegen Beratungsbedarfs von der heutigen Tagesordnung abgesetzt und für die nächste Sitzung vorgemerkt.

Weiterhin beantragt Stadtverordneter Gröling, SPD-Fraktion, die **Tagesordnungspunkte 14** betr. **Offenlegung der Pläne für die Tram nach Rothenditmold und Harleshausen**
19 betr. **Machbarkeitsstudie Tram nach Rothenditmold – Harleshausen vorstellen** und
23 betr. **Ergebnis Machbarkeitsstudie Tram Harleshausen** wegen Beratungsbedarfs von der heutigen Tagesordnung zu nehmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP
Ablehnung: DIE LINKE
Enthaltung: --
Abwesend: AfD
den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Absetzung der Tagesordnungspunkte **14** betr. **Offenlegung der Pläne für die Tram nach Rothenditmold und Harleshausen**

19 betr. Machbarkeitsstudie Tram nach Rothenditmold – Harleshausen vorstellen 4 von 22
und

23 betr. Ergebnis Machbarkeitsstudie Tram Harleshausen

wird zugestimmt.

Die Tagesordnungspunkte werden für die Tagesordnung der nächsten Sitzung vorgemerkt.

Vorsitzender Kalb stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung

(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)

Vorlage des Magistrats

- 101.19.57 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung wird zugestimmt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung), 101.19.57, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordnete Koch

**2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

5 von 22

Vorlage des Magistrats

- 101.19.58 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ wird zugestimmt.

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

Die vollzogene Bebauung mit zwei Wohngebäuden wird durch den Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ planungsrechtlich gesichert und eine Ensemblebildung mit dem benachbarten Kulturdenkmal gewährleistet.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP

Ablehnung: DIE LINKE

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30" (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung), 101.19.58, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Gröling

**3. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32
"Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung**

6 von 22

Vorlage des Magistrats
- 101.19.59 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung“ zwischen der Hübner GmbH & Co. KG und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: DIE LINKE
Abwesend: AfD
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung, 101.19.59, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Augustin

**4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" –
4. Änderung**

(Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.60 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Den Behandlungen der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

7 von 22

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" –4. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung), 101.19.60, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Sümmermann

5. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Vorlage des Magistrats

- 101.19.61 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ zwischen Emine Rahimi - Bardhaj und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Auf Wunsch von Stadtverordnete Sümmermann, Fraktion Die LINKE, berichtet Stadtbaurat Nolda über die Vorlage.

Herr Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, beantwortet weitere Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP

Ablehnung: DIE LINKE

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“, 101.19.61, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Ernst

- 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14
„Wolfhager Straße 392“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.62 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ wird zugestimmt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP

Ablehnung: DIE LINKE

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.19.62, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Schoeller

7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ (Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.19.63 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel, des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld (Frankfurter Straße 167). Das Plangebiet liegt zwischen der „Frankfurter Straße“ und der Straße „Am Auestadion“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und einer neuen städtebaulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld in ein Nutzungsdurchmischtes Gebiet von Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen.“

Auf Wunsch von Stadtverordnete Sümmermann, Fraktion Die LINKE, berichtet Stadtbaurat Nolda über die Vorlage und beantwortet im Anschluss zusammen mit Herrn Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP

Ablehnung: DIE LINKE

Enthaltung: - -

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ (Offenlegungsbeschluss), 101.19.63, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Boczkowski

8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg" (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.19.64 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den ehemaligen Gewerbestandort der Firma Jordan am Glockenbruchweg und angrenzende Grün- und Verkehrsflächen soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Eugen-Richter-Straße, im Norden vom Brückenweg und im Osten von der Bahntrasse begrenzt. Nach Süden endet der Geltungsbereich an den Grundstücksgrenzen des ehemaligen Jordan-Gewerbestandorts.

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbebauung auf den aufgegebenen Gewerbeflächen mit begleitenden Nutzungen unter Berücksichtigung und Sicherung vorhandener Gewerbenutzungen, die Weiterentwicklung des an den Entwicklungsbereich angrenzenden Grünzugs am Brückenweg als wohnnaher Freiraum und die geordnete Erschließung der geplanten Wohnbereiche.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

11 von 22

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: - -

Enthaltung: DIE LINKE

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg" (Aufstellungsbeschluss), 101.19.64, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Siebrecht

- 9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 59
„Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.65 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung wird zugestimmt.

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

Auf Wunsch von Stadtverordnete Sümmermann, Fraktion DIE LINKE, berichtet Herr Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, über die Vorlage und beantwortet im Anschluss die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP

Ablehnung: DIE LINKE

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung), 101.19.65, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Ernst

10. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung "Tapetenmuseum"

Vorlage des Magistrats

- 101.19.67 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ zwischen dem Land Hessen, vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Auf Wunsch von Stadtverordnete Sümmermann, Fraktion DIE LINKE, berichtet Stadtbaurat Nolda über die Vorlage und beantwortet im Anschluss die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung "Tapetenmuseum", 101.19.67, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Holtermann

**11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.68 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Den Behandlungen der Anregungen aus der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ wird zugestimmt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung), 101.19.68, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Gröling

12. Rechtswidrige Baugenehmigung

Anfrage Fraktion DIE LINKE

- 101.19.42 -

Antrag

Wir fragen den Magistrat:

1. Auf welcher Grundlage hat die Stadt Kassel eine Baugenehmigung auf dem Grundstück in der Wilhelmshöher Allee 174 und 176 erteilt, obwohl diese nicht in Einklang mit dem gültigen B-Plan stand?
2. Wie nimmt der Magistrat zu diesem Sachverhalt Stellung?
3. Hat die Bauaufsicht wie gefordert die Baugenehmigung zurückgezogen?
4. War die Baugenehmigung unwirksam oder musste sie aufgehoben werden?
5. Welche Ansprüche des Bauherrn resultieren daraus?
6. Wann hatte der Investor die Bauvoranfrage gestellt?
7. Hat der Investor seit der Überprüfung durch das Regierungspräsidium erneut eine Bauvoranfrage gestellt?
8. Bei welchen B-Plänen in Kassel wurde das Maß der baulichen Nutzung überschritten?
9. In wie vielen Fällen haben Bauvoranfragen oder Baugenehmigungen das Maß der baulichen Nutzung um mehr als 10 Prozent überschritten?
10. Wie viele erteilte Baugenehmigungen sind in den letzten fünf Jahren in Frage gestellt worden?
11. Wie viele mussten verändert oder aufgehoben werden?

Stadtverordnete Sümmermann, Fraktion DIE LINKE, begründet die Anfrage.

Herr Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege, erläutert anhand einer PowerPointPräsentation den Sachverhalt und beantwortet zusammen mit Stadtbaurat Nolda die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die schriftliche Beantwortung des Magistrats, die bereits mit der Einladung den Ausschussmitgliedern übersandt wurde, und die PowerPointPräsentation werden der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

15 von 22

13. Umsetzungskonzept für das integrierte Maßnahmenpaket Mobilität in Auftrag geben

Antrag der Fraktion B90/Grüne

- 101.19.54 -

Abgesetzt

14. Offenlegung der Pläne für die Tram nach Rothenditmold und Harleshausen

Antrag der AfD-Fraktion

- 101.19.90 -

Abgesetzt

15. Sanierung der Korbacher Straße in Nordshausen

Antrag der AfD-Fraktion

- 101.19.95 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, die Planung und Durchführung zur Sanierung der Korbacher Straße im Bereich Nordshausen zu veranlassen sowie dafür notwendige Mittel in die Haushaltsentwürfe einzuarbeiten.

Mit der Sanierung ist die Korbacher Straße in einen Zustand zu versetzen, der einen kontinuierlichen Verkehrsfluss gewährleistet, auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen durch das geplante Neubaugebiet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: --

Ablehnung: einstimmig

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der AfD-Fraktion betr. Sanierung der Korbacher Straße in Nordshausen, 101.19.95, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Augustin

16. Knapper Parkraum

Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.19.96 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Sind dem Magistrat neben der Straße „Im Windenfeld“ noch andere Bereiche in der Stadt bekannt, in denen die Müllabfuhr aufgrund von Parkproblemen daran gehindert wird, volle Mülltonnen zu leeren?
2. Gibt es aus dem Bereich Feuerwehr und Rettungsdienste ähnliche Hinweise auf zugeparkte Straßen? Wenn ja, welche?
3. Trotz steigender Zahlen von zulassungspflichtigen Fahrzeugen unterschreitet die Stadt durch bauplanungsrechtliche Festlegungen bei Neubauten die notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze gem. § 2 der Stellplatzsatzung wie z.B. beim Neubaugebiet „Lossegrund“. Bei welchen Projekten hat es in den vergangenen 10 Jahren in vergleichbarer Weise eine Unterschreitung der notwendigen Stellplatzanzahl gegeben?
 - a) Warum werden vom Magistrat solche offenkundig am Bedarf vorbeigehende und zukünftig Probleme schaffende Entscheidungen getroffen?
4. Welche Maßnahmen wird der Magistrat ergreifen, um zukünftig flächendeckend seiner Entsorgungsverpflichtung nachzukommen und die ungehinderte Zufahrt durch Feuerwehr und Rettungsdienste im Stadtgebiet sicherzustellen?

Stadtrat Stochla beantwortet die Anfrage und im Anschluss zusammen mit Stadtbaurat Nolda und Herrn Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

Nach Beantwortung durch Stadtrat Stochla erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

17. Bürgerbeteiligung Brüder Grimm - Platz

17 von 22

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.19.97 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die öffentlichen Proteste gegen die geplante Umgestaltung des Brüder-Grimm-Platzes ernst zu nehmen und vor einer Umsetzung des „Märchenwaldentwurfs“ eine öffentliche Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Bei zukünftigen Projekten dieser Größenordnung bzw. bei Projekten mit vergleichbarer Öffentlichkeitswirksamkeit soll vor einer Entscheidung in einem Bürgerbeteiligungsverfahren öffentlich und transparent über alle relevanten Fragen beraten werden, damit Anregungen, Hinweise und Kritik aus der Bürgerschaft in die Planungs- und Gestaltungsprozesse einfließen können.

Stadtverordneter Augustin, CDU-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion.

Im Laufe der Diskussion stellt Stadtverordneter Gröling, SPD-Fraktion, folgenden Änderungsantrag:

➤ Änderungsantrag der SPD-Fraktion

Der Magistrat wird aufgefordert, die öffentlichen Proteste gegen die geplante Umgestaltung des Brüder-Grimm-Platzes ernst zu nehmen und vor einer Umsetzung des „Märchenwaldentwurfs“ eine öffentliche **Bürgerbeteiligunginformation** durchzuführen.

Bei zukünftigen Projekten dieser Größenordnung bzw. bei Projekten mit vergleichbarer Öffentlichkeitswirksamkeit soll vor einer Entscheidung in einem **öffentlichen oder aufsuchenden** Bürgerbeteiligungsverfahren ~~öffentlich und~~ transparent über alle relevanten ~~Fragen~~ **Aspekte** beraten werden, damit Anregungen, Hinweise und Kritik aus der Bürgerschaft in die Planungs- und Gestaltungsprozesse einfließen können.

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

18 von 22

Zustimmung: B90/Grüne, SPD

Ablehnung: CDU, DIE LINKE, FDP

Enthaltung: --

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion betr. Bürgerbeteiligung Brüder Grimm-Platz, 101.19.97, wird **zugestimmt**.

➤ **Durch Änderungsantrag der SPD-Fraktion geänderter Antrag der CDU-Fraktion**

Der Magistrat wird aufgefordert, die öffentlichen Proteste gegen die geplante Umgestaltung des Brüder-Grimm-Platzes ernst zu nehmen und vor einer Umsetzung des „Märchenwaldentwurfs“ eine öffentliche Bürger**information** durchzuführen.

Bei zukünftigen Projekten dieser Größenordnung bzw. bei Projekten mit vergleichbarer Öffentlichkeitswirksamkeit soll vor einer Entscheidung in einem **öffentlichen oder aufsuchenden** Bürgerbeteiligungsverfahren transparent über alle relevanten **Aspekte** beraten werden, damit Anregungen, Hinweise und Kritik aus der Bürgerschaft in die Planungs- und Gestaltungsprozesse einfließen können.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD

Ablehnung: CDU, FDP

Enthaltung: DIE LINKE

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem durch Änderungsantrag der SPD-Fraktion geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Bürgerbeteiligung Brüder Grimm-Platz, 101.19.97, wird **zugestimmt**.

19 von 22

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Ernst

18. Vorstellung Planung Brüder-Grimm-Platz

Antrag der Fraktion DIE LINKE

- 101.19.114 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

In einem der nächsten Stadtentwicklungsausschüsse wird die Planung für den Brüder-Grimm-Platz vorgestellt. Das beauftragte Planungsbüro wird dazu eingeladen.

Stadtverordnete Sümmermann, Fraktion DIE LINKE, begründet den Antrag ihrer Fraktion.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung:

Enthaltung:

Abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der Fraktion DIE LINKE betr. Vorstellung Planung Brüder-Grimm-Platz, 101.19.114, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Sümmermann

19. Machbarkeitsstudie Tram nach Rothenditmold-Harleshausen vorstellen

Antrag der Fraktion DIE LINKE

- 101.19.116 -

Abgesetzt

20. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Anfrage Fraktion DIE LINKE
- 101.19.117 -

Antrag

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Mietwohnungen wurden in Kassel seit 2018 pro Jahr in Eigentumswohnungen umgewandelt?
2. Wie verteilt sich dies auf die Stadtteile?
3. In wie vielen Fällen machten Mieter*innen vom Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen Gebrauch?
4. In wie vielen Fällen hat die Stadt in den letzten 10 Jahren vom Instrument des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht?
5. Wenn davon kein Gebrauch gemacht wurde: Warum nicht?
6. Wie ist der Stand zur Vorbereitung der Milieuschutzsatzungen?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage.

Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

21. Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im Geschosswohnungsbau

Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.19.118 -

Anfrage

Aufgrund der zunehmenden Zahl von Elektrofahrzeugen häufen sich die Anfragen von Fahrzeugbesitzer*innen nach Ladeinfrastruktur. Bei Stellplätzen oder Garagen auf dem eigenen Grundstück können in der Regel unproblematisch Ladepunkte/Wallboxen eingerichtet werden. Im Geschosswohnungsbau, insbesondere im Altbaubestand mit dichter Bebauung, stehen häufig keine Stellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung. Die Fahrzeuge werden im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Eigentümer*innen oder Mieter*innen könnten zwar Lademöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken errichten und/oder nutzen, in diesem Fall wäre aber in der Regel eine Kabelführung über den öffentlichen Gehweg erforderlich.

Wir fragen den Magistrat:

21 von 22

1. Ist es zulässig, während des Ladevorgangs ein Kabel – ggf. mit einer entsprechenden Kabelbrücke – über den Gehweg zu verlegen? Wäre alternativ ein schwenkbarer „Kabelgalgen“, an dem das Kabel in ausreichender Höhe oberhalb des Gehwegs geführt wird, zulässig?
2. Hält es die Verwaltung für realisierbar, auf Kosten der Eigentümer/Nutzer Leerrohre im Bereich des Gehwegs zu verlegen?
3. Können für Elektrofahrzeuge Stellplätze im öffentlichen Raum reserviert werden, an denen eine Lademöglichkeit unter Kostenbeteiligung der Eigentümer*innen installiert werden kann?

Stadtrat Stochla beantwortet die Anfrage und die sich anschließenden Fragen der Ausschussmitglieder.

Nach Beantwortung durch Stadtrat Stochla erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

22. Bahntrassenweg Rothenditmold

Anfrage der Fraktion B90/Grüne

- 101.19.119 -

Anfrage

Der Bahntrassenradweg auf der stillgelegten Bahntrasse zwischen Holländischer Str. (Unterstadtbahnhof) und Philippistr. ist auf der Gesamtmaßnahmenliste des Verkehrsentwicklungsplans 2030 der Stadt Kassel als Maßnahme B 3.3 im Handlungsfeld B (Radverkehr) aufgeführt.

Wir fragen den Magistrat:

1. Stehen die Flächen der stillgelegten Bahntrasse zwischen Holländischer Str. (Unterstadtbahnhof) und Philippistr. für die Umsetzung einer möglichen Planung als Rad(schnell)weg und Fußweg zur Verfügung?
2. Besteht die Möglichkeit zum Erwerb von Eigentum bzw. notwendigen Nutzungsrechten?

Stadtrat Stochla beantwortet die Anfrage.

Nach Beantwortung durch Stadtrat Stochla erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

23. Ergebnis Machbarkeitsstudie Tram Harleshausen

22 von 22

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.19.122 -

Abgesetzt

24. Studie zu den Kosten der Verkehrsarten der Uni Kassel vorstellen

Antrag der Fraktion DIE LINKE

- 101.19.123 -

Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.

Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.

25. Aufnahme Ysenburgstr. in die Radverkehrsplanung

Antrag der Fraktion B90/Grüne

- 101.19.124 -

Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.

Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.

Ende der Sitzung: 18:55 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Sabine John
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.19.57

17. Mai 2021
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung wird zugestimmt.

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

Begründung:

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 Bebauungsplanes (Anlage 5) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 24. März 2021 und 17. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt.

Der Ortsbeirat Waldau hat die Vorlage in seiner Sitzung am 27. April 2021 behandelt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" ist die planungsrechtliche Anpassung und Sicherung der Kindertagesstätte Waldau II, die seit 1995 am Standort ansässig ist und in 2014 durch ein Gebäude für die U3-Betreuung erweitert wurde. Insgesamt verfügt die Kita über 140 Betreuungsplätze in sechs Gruppen.

Ebenso sollen mit diesem Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung der Fläche des ehemaligen Heizwerks in eine öffentliche Grünfläche mit dem Schwerpunkt Kinderspiel geschaffen werden. Anlass dafür ist die Umsetzung von Maßnahmen im Fördergebiet 'Sozialer Zusammenhalt Forstfeld und Waldau' (vorher Soziale Stadt) auf der Grundlage des im Juli 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen 'Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Kasseler Osten'.

Durch die Nutzungsaufgabe und den Rückbau des ehemaligen Heizwerkes besteht die Gelegenheit, auf dieser Fläche gut einsehbar und in unmittelbarer Nähe zu Wohngebäuden naturnahe Spielmöglichkeiten für die Altersgruppe der 0-8-jährigen zu schaffen. Bisher ist ein öffentliches Spielangebot für diese Altersgruppe im Stadtteil nicht vorhanden. Zum anderen kann der Spielbereich, direkt gegenübergelegen, auch durch die Kita Waldau II, als ergänzende Fläche zum Spielen im Außenraum mitgenutzt und so ein Spielen der verschiedenen Betreuungsgruppen mit einer altersgerecht differenzierten Spielgeräteausrüstung wesentlich verbessert werden.

Dazu wurde mit der bisherigen Eigentümerin Städtische Werke, Energie und Wärme GmbH, ein Grundstückstauschvertrag geschlossen. Die Übergabe des Grundstückes erfolgte zum 01.08.2019.

Für die Entwicklung als öffentliche Spiel- und Grünfläche wurde unter Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ein altersgruppengerechtes Gesamtkonzept erarbeitet. Die Umsetzung der Maßnahme ist über das Programm 'Sozialer Zusammenhalt Forstfeld und Waldau' förderfähig. Der sogenannte Wahlebachpark ist aufgrund seiner zentralen Lage ein Schlüsselprojekt für die Kinder und Jugendlichen im Fördergebiet. Die Realisierung des zukünftigen Wahlebachparks ist ein bedeutsamer grün- und freiraumplanerischer Beitrag für die Stadtteile Waldau und Forstfeld, der neben der Funktion als innerstädtischer Erholungs- und Freizeitraum gerade auch aufgrund seiner vielfältigen vegetativen Ausstattung als Stadtgrün einen immensen Wert besitzt. Durch die schrittweise Erweiterung in den nächsten Jahren wird der Wahlebachpark letztendlich nicht nur eine der größten Grünanlagen Kassels sein, sondern durch die vorbildliche Vernetzung von Natur- und Stadträumen auch ein wegweisendes Projekt für die weitere städtische Freiraumentwicklung. Durch die übergeordnete An- und Einbindung des Parks in das Stadtgefüge wird letztlich auch dessen Strahlkraft über die unmittelbar angrenzenden Stadtteile Waldau und Forstfeld weit hinausgehen. Insgesamt ist der Wahlebachpark somit ein wichtiger Baustein für die weitere positive Entwicklung des gesamten Kasseler Osten.

2. Bestand

Für das Gelände des Kitagrundstücks (Waldemar-Petersen-Straße 15) und des ehemaligen Heizwerks (Waldemar-Petersen-Straße 13) soll der seit 1967 bestehende Bebauungsplan Nr. VII/ 18 "für die Wohnstadt Waldau zwischen Nürnberger Straße, Kleingartenanlage, Wahlebach, Stegerwaldstraße und Kasseler Straße" geändert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Bereich der Kita die Nutzungen 'Öffentliches Gewässer' bzw. 'Gaststätte' fest, im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘ dargestellt.

Die Fläche des ehemaligen Heizwerks ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h Bundesbaugesetz als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen – hier Heizwerk – festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Fernwärme‘ dargestellt. Für eine Änderung der Flächennutzung 'Heizwerk' ist eine Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau" – 1. Änderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen bzw. der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtung. Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung beinhaltet keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 08.04.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel am 19.04.2019.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 23.05.2019 bis 07.06.2019 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Zusätzlich fand am 22.05.2019 von 17 bis 19 Uhr in der Seniorenwohnanlage SWA Lindenberg die Veranstaltung „Lernende Stadtteile Forstfeld und Waldau – Bildung und Stadtentwicklung für mehr Bildungschancen!“ statt. Neben einem Input zu Lernenden Stadtteilen könnte sich in unterschiedlichen Informations- und Diskussionsforen – eines unter dem Titel Freiflächen im

Lernenden Stadtteil – Erste Ideen für das Gelände Waldemar-Petersen-Straße - ausgetauscht und über die geplante Änderung des Bebauungsplanes informiert werden.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig unterrichtet und beteiligt.

Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020.

In etwa demselben Zeitraum wurden auch die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind und welche redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen hervorgerufen haben, nicht aber inhaltliche Änderungen an den Festsetzungsinhalten.

Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern sind nicht eingegangen.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigefügt.

gez.
Mohr

Kassel, 01.03.2021

Bebauungsplan Nr. VII/18 der Stadt Kassel – 1. Änderung

„Wohnstadt Waldau“

Stadtteil Waldau

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Anregungen und Hinweisen der Bürger, Behörden, Träger öffentlicher Belange, der nach § 3 UmwRG anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden

nach Beteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 / § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 01.03.21

Inhaltsübersicht

1	Deutsche Telekom Technik GmbH (02.12.2020)	2	13	Stadt Kassel, Feuerwehr (25.11.2020)	11
2	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft (10.11.2020)	3	14	Stadt Kassel, Jugendamt (17.11.2020)	11
3	Kassel Wasser (19.11.2020)	3	15	Stadt Kassel, Liegenschaftsamt (30.11.2020)	12
4	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung (01.12.2020)	4	16	Stadt Kassel, Magistrat, Frauenbüro (24.11.2020)	12
5	Regierungspräsidium Kassel, Regionalplanung (24.11.2020)	4	17	Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt (27.11.2020)	13
6	Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27 (04.11.2020)	4	18	Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz (24.11.2020)	14
7	Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 (11.11.2020)	5	19	Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt (25.11.2020)	15
8	Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 (25.11.2020)	8	20	Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation (04.12.2020)	21
9	Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 (04.11.2020)	9	21	Städtische Werke Netz + Service GmbH (17.11.2020)	21
10	Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 (10.11.2020)	9	22	Vodafone (01.12.2020)	22
11	Seniorenbeirat der Stadt Kassel (06.11.2020)	9	23	Zweckverband Raum Kassel (27.11.2020)	23
12	Stadt Kassel, Amt Kindertagesbetreuung (30.11.2020)	10			

1 Deutsche Telekom Technik GmbH (02.12.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
1.1	<p>Im Planbereich befinden sich entlang der Randzonen hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die Sie aus beigefügtem Lageplan erkennen können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Soll der Hausanschluss des Heizkraftwerkes, Waldemar-Petersen-Straße 13, wegen Abriss abgebaut werden, ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn – an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.</p> <p>Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen abgefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den beigefügten Leitungsplänen ergibt sich, dass diese größtenteils innerhalb der öffentlichen Straßenparzellen verlaufen bzw. zum Hausanschluss des Heizkraftwerkes gehören. Allerdings verlaufen in Randbereichen der öffentlichen Grünfläche auch Telekommunikationslinien, über die andere Gebäude an das Netz angeschlossen sind. Die vorhandenen Haupt-Telekommunikationslinien werden im Bebauungsplan eingezeichnet. Da es sich um nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter handelt, ist keine erneute Offenlage des Bebauungsplans notwendig. An den vorhandenen Leitungen im Bereich des ehemaligen Heizwerkes sind keine Veränderungen notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die vorhandenen Leitungen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.</p>

2 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft (10.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
2.1	<p>Von der o.g. Baumaßnahme sind keine Belange der KVG betroffen. Daher haben wir keine Einwände gegen die Maßnahme.</p> <p>Wir möchten Sie darüber hinaus informieren, dass Sie uns künftig Ihre Anfragen zur Stellungnahme auch per E-Mail an die Adresse va@kvg.de zukommen lassen können.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3 Kassel Wasser (19.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
3.1	<p>Seitens KASSELWASSER ergeben sich keine Einwände gegenüber dem o.gen. Bebauungsplan.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Schutzstreifen nach Vorgaben von KASSELWASSER um Abwasserkanäle zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Baumpflanzungen ist ein Maß von 2,50m zwischen Stammachse und Außenkante Abwasserleitung zu berücksichtigen (s. Merkblatt DWA-M 162 „bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und s. KASSELWASSER „Regelungen zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum der Stadt Kassel). - Zur Sicherstellung von einwandfreien Arbeiten bei Kanalbaumaßnahmen ist ein Schutzstreifen von beidseits (1,4 m + OD Kanalrohr) / 2 pro Abwasserleitung vorzusehen, wie in der Anlage schemenhaft dargestellt. Innerhalb solch eines Schutzstreifens sind keine andere Leitungsträger oder bauliche Maßnahmen anzuordnen/vorzusehen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Die Kanäle und Schutzstreifen werden bereits in der Planzeichnung berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

	Der Status Quo im o. gen. Bebauungsplan wird dadurch nicht berührt, jedoch ist bei wesentlichen Änderungen am derzeitigen Gebäudebestand ein Schutzstreifen in Abstimmung mit KASSELWASSER zu berücksichtigen.	
4 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung (01.12.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
4.1	Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5 Regierungspräsidium Kassel, Regionalplanung (24.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
5.1	Der vorliegenden Planung stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27 (04.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
6.1	Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die o.g. Bebauungsplanänderung nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich und dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Kindertagesstättenstandortes im südlichen Planbereich sowie der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ als Naherholungsfläche innerhalb des Wahlebachgrünzuges wird ausdrücklich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der redaktionelle Fehler in der Begründung wird korrigiert. Zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde siehe Lfd. Nr. 19. Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

	<p>begrüßt. Der dauerhafte Erhalt der Gehölzbiotope durch Festsetzung im Bebauungsplan dient nicht nur der Sicherung der ökologischen Lebensraumqualität des Wahlebachgrünzuges, sondern wertet außerdem das Wohnquartier „Wohnstadt Waldau“ erheblich auf.</p> <p>Hinweis:</p> <p>In der Begründung zum Entwurf ist im Kap. 4.1, Seite 7 dargelegt: <i>nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Wahlebach‘ an das Plangebiet an.</i></p> <p>Es handelt sich hierbei jedoch um das Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Kassel‘ vom 16.05.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 37/1995, S.3006. Ich bitte um Korrektur.</p> <p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit §1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p>	
<p>7 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 (11.11.2020)</p>		
<p>LFD. NR.</p>	<p>ANREGUNGEN / HINWEISE</p>	<p>STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG</p>
<p>7.1</p>	<p><u>Altlasten:</u></p> <p>Der Bebauungsplan betrifft den Altstandort ehem. Heizkraftwerk“, der im Fachinformationssystem des Landes Hessens unter der Schlüssel-Nr.: 611.000,161-001.465 und der Adresse Waldemar-Petersen-Straße 13 erfasst ist. Der Status lautet „Altlastenverdacht aufgehoben“. Die geplanten Nutzungsänderungen machen jedoch eine Neubewertung der Gefährdungssituation erforderlich.</p> <p>Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass es bereits Untersuchungen zur Beurteilung des Untergrundes hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung gibt, die ich mit meiner E-Mail vom 04.11.2020 angefordert habe. Mit E-Mail</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme bestätigt, stehen die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen der Nutzungsänderung der Fläche nicht entgegen, auch nicht für die geplante sensible Nutzung als Kinderspielplatz. Zudem sind nur geringe Eingriffe in den Boden geplant. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

vom 09.11.2020 wurde mir das Gutachten über Bodenschutz- und abfallrechtliche Untersuchungen des Ingenieurbüros Geonik vom 30.07.2019 übermittelt.

Der Planungsbereich betrifft die Grünflächen sowohl westlich (Freizeit-/Spielfläche) als auch östlich (ehemaliges Heizkraftwerk) der Waldemar-Petersen-Straße. Der gesamte Planungsbereich wurde altlastenfachtechnisch untersucht.

Im westlichen Bereich wurden insgesamt 10 Oberflächenmischproben (OMP) und im östlichen Teil 3 Oberflächenmischproben in je zwei Tiefhorizonten (0-0,1 m und 0,1-0,35 m u. GOK) untersucht. Im Weiteren wurden im westlichen Teil 10 Bohrsondierungen (BS) und im östlichen Teil 3 BS bis zu einer Tiefe von 0,7 m niedergebracht. Aus den Einzelproben der Bohrsondierungen wurden Mischproben erstellt und zur abfallrechtlichen Einstufung gemäß LAGA (1997) untersucht.

Der Untersuchungsumfang wird für die Gefährdungsbeurteilung als ausreichend eingestuft.

Im westlichen Teilbereich der Waldemar-Petersen-Straße liegt eine max. 0,5 m mächtige Auffüllung aus Oberboden vor, vereinzelt wurden hier größere Asphaltreste festgestellt.

Im östlichen Teilbereich der Waldemar-Petersen-Straße (ehem. Heizkraftwerk) ist der Auffüllungshorizont bis zur Endtiefe von 0,7 m in BS 11 und BS 12 nicht durchörtert, dagegen beträgt in BS 13 die Auffüllungsmächtigkeit rund 0,3 m.

Es wurden 21 Oberflächenmischproben hinsichtlich des Pfades Boden-Mensch untersucht. **Es liegen keine Prüfwertüberschreitungen für die geplante sensible Nutzung „Kinderspielflächen“ vor.**

Auch die Vorsorgewerte werden weitgehend unterschritten; hier gibt es lediglich in der Oberflächenmischprobe OMP 2 (0,0 – 0,1 m) mit einem Gehalt von 0,33 mg/kg Benzo(a)pyren und 3,51 mg/kg Summe ⁽¹⁶⁾ PAK eine Überschreitung der Vorsorgewerte. Eine schädliche Bodenverunreinigung ist nicht auszumachen. Die Überschreitung eines Vorsorgewertes ist kein Ausschlusskriterium für die geplante Nutzung. Eine Verschlechterung der Belastungssituation des Bodens ist durch die geplante Umnutzung nicht zu erwarten.

Die abfallrechtliche Einstufung der untersuchten Mischproben aus den Bohrsondierungen belegen eine Einstufung des Materials LAGA ZO und damit eine uneingeschränkte Verwertbarkeit.

Die vorliegenden Ergebnisse und die Gefährdungsabschätzung zeigen, dass es keine Nutzungseinschränkungen für die untersuchten Flächen gibt. Aus altlastenfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans und den damit verbundenen Maßnahmen. Im Weiteren unterstütze ich nachdrücklich die Handlungsempfehlungen die oberflächennahen Asphaltreste zu entfernen.

Da die vorliegenden Untersuchungen den für die geplante Nutzung relevanten oberflächennahen Bereich treffen, sollten auch zukünftige Tiefbaumaßnahmen im Bereich des Heizkraftwerkes gutachterlich begleitet werden.

Boden:

Die geplante Ausweisung als Grünfläche mit Schwerpunkt Kinderspiel und den damit verbundenen Maßnahmen stellt einen vergleichsweise geringen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden bleibt weitgehend in seiner jetzigen Form erhalten, umweltrelevante Eingriffswirkungen sind durch die Nutzungsänderungen nicht erkennbar.

	Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	
8	Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 (25.11.2020)	
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
8.1	<p>Die vorgelegte Planung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“ habe ich hinsichtlich der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange geprüft.</p> <p>Am östlichen Rand des Planungsgebiets verläuft das Gewässer „Wahlebach“. Ich begrüße es, dass durch den Bebauungsplan die Grünstreifen am Wahlebach als solche gesichert werden.</p> <p>Vorsorglich weise ich Sie auf die folgenden rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß §64 Abs. 5 Hessisches Wassergesetz (HWG) nimmt die Obere Wasserbehörde die Aufgaben der zuständigen Wasserbehörde wahr, soweit die kreisfreie Stadt oder der Landkreis selbst Unternehmer oder unmittelbar Betroffener einer Anordnung ist. Insofern der Magistrat der Stadt Kassel der Vorhabenträger ist, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen bei der Oberen Wasserbehörde (RP Kassel) zu beantragen. - Im Sinne des §23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässer mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des §38 Abs. 4 WHG und §23 Abs. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ungefähr zwischen 5 bis 6 m von der Böschungsoberkante des Wahlebachs entfernt. Ein Hinweis zum Gewässerrandstreifen wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Wie in der Stellungnahme beschrieben bestehen angesichts der Bebauungsplanänderung aber keine bezüglich des Gewässerrandstreifens.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p>

	<p>2 HWG verboten.</p> <p>Die zuständige Behörde kann von einem Verbot eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt (§38 Abs. 5 WHG).</p> <p>Auf Grundlage der vorgelegten Planungsunterlagen bestehen meinerseits keine Bedenken gegenüber der Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“.</p>	
9 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 (04.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
9.1	<p>Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte:</p> <p>Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 (10.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
10.1	<p>Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaues stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
11 Seniorenbeirat der Stadt Kassel (06.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
11.1	<p>Der Seniorenbeirat befürwortet den vorstehenden Bebauungsplan ausdrücklich. Die beschriebenen Maßnahmen sollten so zügig wie möglich umgesetzt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt nicht</p>

	<p>werden.</p> <p>Damit wird neben den Umwelt- und Klimaaspekten auch eine wesentliche und notwendige Verbesserung des sozialen Umfeldes und Integration verbessert.</p> <p>Wir regen an, die Stichstraße zwischen dem nördlichen und südlichen Änderungsbereich im Hinblick auf die Verbindung zwischen Kita II und Grünfläche als „Mischverkehrsstraße“ oder als „Spielstraße“ auszugestalten.</p>	<p>die verkehrsrechtliche Ausweisung der Straße, die Ausgestaltung als „Spielstraße“ stände den Festsetzungen des Bebauungsplans prinzipiell nicht entgegen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12 Stadt Kassel, Amt Kindertagesbetreuung (30.11.2020)</p>		
<p>LFD. NR.</p>	<p>ANREGUNGEN / HINWEISE</p>	<p>STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG</p>
<p>12.1</p>	<p>Das Amt Kindertagesbetreuung Kassel begrüßt ausdrücklich die planungsrechtliche Sicherung der Kita-Nutzung (als Gemeinbedarfsfläche) im Bebauungsplan sowie die Umnutzung des Geländes des ehemaligen Heizkraftwerkes, direkt neben der Kita Waldau II zu einem Spielbereich für Klein- und Vorschulkinder.</p> <p>Dieser Kindespielplatz bietet auch Kindern der Kita ergänzende Möglichkeiten zum Spielen im Außenraum. Zumal die Freifläche der Kita durch einen Anbau stark eingeschränkt wurde.</p> <p>Durch die bereits erfolgte Beteiligung der Kita am Planungsprozess können die Anforderungen der Kita gut abgebildet werden.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass es durch das beabsichtigte - und sinnvolle - Parkverbot vor dem Spielplatz zu Engpässen bei der Parksituation für die Mitarbeitenden der Kita kommen könnte. Falls sich dies bestätigt, bitten wir zu prüfen, ob für einen Teil der nahegelegenen Parkplätze im Quartier das Anwohnerparken herausgenommen werden könnte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt nicht die verkehrsrechtliche Ausweisung von Anwohnerparkplätzen, entsprechende Prüfungen sollten durch das zuständige Fachamt vorgenommen werden. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

13 Stadt Kassel, Feuerwehr (25.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
13.1	<p>Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen nehme ich aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung (<i>kursiv abgedruckter Text dient der Erläuterung</i>):</p> <p>1. Es bestehen <u>keine Bedenken</u>.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
14 Stadt Kassel, Jugendamt (17.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
14.1	<p>Im Stadtteil Waldau leben, laut Integrierter Berichterstattung der Kinder- und Jugendhilfe 2019, 1279 Kinder und Jugendliche im Alter von 0 bis 18 Jahren. Der Anteil der jungen Menschen im Stadtteil liegt über dem städtischen Durchschnitt. Aus Sicht von -51- ist es aufgrund dessen ausdrücklich zu begrüßen, dass die vorhandenen Flächen planungsrechtlich entsprechend der Nutzung (Park, Spielplatz, Kita) festgesetzt und damit im Bestand gesichert werden (z.B. Jugendtreff mit Basketballplatz). An der Planung des Wahlebachparks wurden Kinder und Jugendliche, wie auch Multiplikator*innen der Kinder- und Jugendeinrichtungen, beteiligt. Die geplanten Spiel- und Sportbereiche tragen zu einer enormen Verbesserung der Freiraumnutzung für Kinder und Jugendliche im Stadtteil Waldau, aber auch im angrenzenden Stadtteil Forstfeld, bei.</p> <p>Auf S. 12 gibt es folgende Ausführung: „Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets befindet sich für die Jugendlichen des Stadtteils ein Basketballplatz, der 2013 mit einem offenen Containerunterstand als Treffpunkt erweitert wurde. Im Jahr 2017 wurde der Basketballplatz auf Wunsch von Jugendlichen um einen Bolzplatz ergänzt.“ Hierzu gibt es unsererseits folgende Anmerkungen:</p> <p>Auf dem Platz wurde eine Tor-/Korbkombination installiert, so dass entweder Basketball oder Fußball gespielt werden könnte. Die Basketballkörbe sind</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	durch Vandalismus inzwischen nicht mehr vorhanden, lediglich die Bolztore stehen noch.	
15 Stadt Kassel, Liegenschaftsamt (30.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
15.1	<p>Aus Sicht von -23- bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Im Plangebiet liegen auch (ehemalige) Leitungen des Heizwerks. Über den Verbleib, die Nutzung/ Betrieb und genaue Lage sind von -63-, soweit noch nicht geschehen, Erkundigungen direkt bei der Städtischen Werke AG einzuholen.</p>	<p>Zur Stellungnahme der Städtischen Werke siehe Lfd. Nr. 20.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
16 Stadt Kassel, Magistrat, Frauenbüro (24.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
16.1	<p>Es ist sehr erfreulich, dass im Zuge der Stadtteilentwicklung in Waldau mehr Grünflächen für die Nutzung durch Kinder und Familien zur Verfügung stehen.</p> <p>Da es noch gesellschaftliche Realität ist, dass sehr viel häufiger Mütter Zeit mit ihren Kindern auf dem Spielplatz verbringen, möchte ich als Frauenbeauftragte darauf hinweisen, dass gut nutzbare Toiletten (bei einem Spielplatz für Kleinkinder wie hier möglichst sogar mit Wickelgelegenheit und fließend warm Wasser) sehr wichtig wäre, um die Aufenthaltsqualität für alle zu erhöhen und den Müttern das Leben leichter zu machen.</p> <p>Auch wenn das nicht direkt Thema des hier vorgelegten Bebauungsplans ist möchte ich ergänzen, dass in dem angrenzenden Bereich, der für die Nutzung durch ältere Kinder und Jugendliche gedacht ist, eine gute Beleuchtung sehr wichtig wäre. Die Vermeidung der Entstehung von Angsträumen durch Dunkelheit ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Mädchen und junge Frauen</p>	<p>Die Objektplanung des Wahlebachparks wurde von einem breiten Beteiligungsprozess begleitet, bei dem die künftigen Nutzer*innen ähnliche Hinweise eingebracht haben, die in die Planung eingeflossen sind, bzw. mit anderen Anforderungen wie z.B. der Reduzierung von Lichtverschmutzung abgewogen wurden. Die ergänzenden Fußgängerüberwege werden beleuchtet und werden zu einer verbesserten Sicherheit im Bereich der Waldemar-Petersen-Straße führen. Der Bau und Betrieb einer Toilettenanlage ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.</p> <p>Die genannten Ausstattungsmerkmale sind prinzipiell aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig, da sie dem Nutzungszweck als öffentliche Parkanlage nicht entgegenstehen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig.</p>

	den öffentlichen Raum in gleicher Weise nutzen können wie Jungen und junge Männer. Auch für queere Jugendliche ist davon auszugehen, dass sie sich durch eine mangelhafte Ausleuchtung eher von der Nutzung abhalten lassen würden.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
17	Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt (27.11.2020)	
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
17.1	<p>Für die bestehende Kita sollte zur Förderung der Nahmobilität gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzung durch den Verkehrsentwicklungsplan 2030 der Stadt Kassel entgegen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel die Fahrradstellplatzverordnung des Landes Hessen als Schlüssel für die Anzahl und Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze zu Grunde gelegt werden.</p> <p>Auch für den Spielplatz sollen Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.</p>	<p>Die Objektplanung sieht sowohl an der neuen Querungsstelle als auch am Spielplatz neue Fahrradabstellplätze vor.</p> <p>Eine Aufhebung der städtischen Stellplatzsatzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wäre nicht zielführend. Bauliche Maßnahmen oder Nutzungsänderungen an der Kindertagesstätte sind derzeit nicht geplant, so dass die Fahrradstellplatzverordnung des Landes Hessen im konkreten Fall ohnehin nicht zeitnah zur Anwendung kommen würde. Bei möglichen zukünftigen Anpassungen der kommunalen Stellplatzsatzung zur Förderung der Nahmobilität wäre dann wiederum der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgenommen, so dass evtl. eine erneute Änderung des Bebauungsplans notwendig werden würde. Eine Begründung, warum für diese konkrete Kindertagesstätte ein anderer Fahrradstellplatzschlüssel als für andere Kindergärten in der Stadt gelten sollte, ist zudem nicht ersichtlich.</p> <p>Der Stadt Kassel steht es aber selbstverständlich frei auch unabhängig von den rechtlichen bzw. satzungsmäßigen Vorgaben an ihrer Kindertagesstätte mehr und größere Fahrradabstellplätze zu bauen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

<p>17.2</p>	<p><u>Weiteres:</u></p> <p>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 Tiefbauamt 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.</p>	<p>Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen sind z.B. für die Herstellung von Fußgängerüberwegen notwendig. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt ist an der Objektplanung bereits beteiligt. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht notwendig, da der Bebauungsplan lediglich öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich festsetzt, jedoch keine Vorgaben zur baulichen Ausgestaltung der Verkehrsflächen trifft.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Es soll an geeigneter Stelle als textliche Festsetzung erwähnt werden, dass es aus städtebaulichen Gründen gewollt und geboten ist, zwei der Zugänge von der Waldemar-Petersen-Straße aus in besonderer Weise herzustellen. Konkret sollen die entsprechenden Querungen über die Waldemar-Petersen-Straße baulich und/oder verkehrsbehördlich gesichert werden (z.B. Fußgängerüberweg). Dies dient der fußläufigen Durchwegung des Wahlebach-Grünzugs insgesamt, zu dem auch eine Teilfläche des B-Plans „Wohnstadt Waldau“ gehört. Damit sollen insbesondere Kinder und ältere Menschen besonders geschützt werden, für die entsprechende Funktionen bzw. Nutzungen innerhalb des Wahlebach-Grünzugs vorgesehen sind. Die beiden Querungsstellen sollen darüber hinaus im Plan mindestens angedeutet werden, auch wenn sie knapp außerhalb der Grenze des B-Plans liegen.</p>	<p>Die angesprochenen Querungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und können dementsprechend nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem regelt der Bebauungsplan auch nicht die bauliche Ausführung innerhalb von Verkehrsflächen. Nachrichtliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter auf die Lage der Querungsstellen können aber in die Planzeichnung übernommen werden. Gleiches gilt für einen Hinweis in der Begründung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Querungsstellen der Waldemar-Petersen-Straße werden nachrichtlich in der Planzeichnung markiert und in der Begründung erwähnt.</p>
<p>18 Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz (24.11.2020)</p>		
<p>LFD. NR.</p>	<p>ANREGUNGEN / HINWEISE</p>	<p>STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG</p>
<p>18.1</p>	<p>Gegen den vorgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Planurkunden werden selbstverständlich mit einem Hinweis auf die Rechtsgrundlagen versehen.</p>

	<p>Hinweis:</p> <p>Die Rechtsgrundlagen finden in den Unterlagen keine Berücksichtigung. Diese müssen selbstverständlich aufgelistet werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>19 Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt (25.11.2020)</p>		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
19.1	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722- :</p> <p>Die Angaben zum Trinkwasserschutzgebiet und Überschwemmungsgebieten sind korrekt (Begründung Ziffer 4.4).</p> <p>Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gewässer Wahlebach. Nicht nur vor dem Hintergrund des Hochwassers im Mai 2019 regen wir an zu prüfen, ob im Planbereich eine weitere Maßnahme zum Hochwasserschutz sinnvoll ist (zum Beispiel Erweiterung des Gewässerbettes) und bereits jetzt mit eingeplant werden kann.</p>	<p>Der Wahlebach befindet sich am nordöstlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Solange der Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche als Naherholungsfläche gewahrt bleibt, würden die Festsetzungen des Bebauungsplans kleinere Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchaus zulassen, wie z.B. die Verschwenkung des bachbegleitenden Weges außerhalb der Gehölzbestände, um eine Erweiterung des Gewässerbettes zu ermöglichen. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind an dieser Stelle aber nicht geplant, der vorhandene, zu erhaltende und standortgerechte Baumbestand steht Abgrabungen im Plangebiet zudem entgegen. Aus Gründen des Biotopschutzes und dem Planungsziel Naherholungsflächen für den Stadtteil bereitzustellen, werden keine Festsetzungen zum Hochwasserschutz in der vorliegenden Planung getroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
19.2	<p>Untere Naturschutzbehörde -6725-:</p> <p>Zu dem vorgelegten Entwurf bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten jedoch, folgende Anregungen zu berücksichtigen:</p> <p>Begründung Entwurf (Stand 08.06.2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> Seite 17, Kapitel 6.2: 	<p>Die Konkretisierung wird wie angeregt in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

	<p>„Zur dauerhaften Sicherung der Gehölzbiotope...“ Wir empfehlen den Begriff Gehölzbiotope zu konkretisieren und schlagen folgende Formulierung vor: „Zur dauerhaften Sicherung des Gehölzbestandes aus Bäumen und Sträuchern...standortgerechte Baum- und Strauchbestand zu erhalten...“</p>	
<p>19.3</p>	<ul style="list-style-type: none"> Seite 17, Kapitel 6.2: ...Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Gehölze zu ersetzen. Wir empfehlen folgende Unterteilung: Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen einheimischer Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche und durch geeignete Gehölze auf der Fläche für den Gemeinbedarf zu ersetzen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die angeregten Änderungen werden teilweise in die textlichen Festsetzungen übernommen. Gemäß § 40 BNatschG dürfen in die freie Natur nur einheimische Pflanzen ausgebracht werden. Insofern ist es ohnehin geboten, dass insbesondere auch in den Übergangsbereichen zur freien Natur (Landschaftsschutzgebiet) im Norden und Osten des Plangebiets ausschließlich einheimische Arten zu Anwendung kommen. In übrigen Bereichen der Grünfläche sowie innerhalb des bebauten Bereichs kann es vor dem Hintergrund des Klimawandels sinnvoll sein, klimarobuste nicht-einheimische Arten zu verwenden, zudem sind die Gehölze auch nach Eignung für die Nutzung (Verzicht auf giftige Pflanzen) auszuwählen. Auf eine Festsetzung von Pflanzungen ausschließlich einheimischer Gehölze wird aus diesen Gründen daher verzichtet. Die Formulierung „geeignete“ Ersatzpflanzungen sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch die Grünfläche wird somit in Übereinstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt ergänzt.</p> <p>Da es sich hierbei vollumfänglich um Flächen der Stadt Kassel handelt, die zudem durch das Umwelt- und Gartenamt angelegt und gepflegt werden, wirkt sich die Änderung nicht auf Dritte aus, eine erneute Auslegung insofern entbehrlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt und in den textlichen Festsetzungen wird der Erhalt des Gehölzbestandes auch in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und die Formulierung „geeignete“ Ersatzpflanzungen ergänzt. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig.</p>

19.4	<p>Textliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 ...Die Erneuerung der vorhandenen Kleinspielflächen für Basketball und Fußball ist zulässig. Wir bitten um die Ergänzung, dass die Erneuerungen naturnah ausgeführt werden sollen. 	<p>Eine vollständige Entsiegelung der asphaltierten Kleinspielfläche und die naturnahe Herstellung der Fläche würde zukünftig das Basketballspiel ausschließen. Eine entsprechende textliche Festsetzung würde somit die Nutzung der Fläche bei Erneuerung zu stark einschränken und die aktuell vorliegende Nutzung ausschließen, was nicht Ziel der Stadt Kassel ist. Gleichwohl lässt der Bebauungsplan prinzipiell eine naturnahe Ausführung der Fläche zu, falls zukünftig kein Basketballspiel mehr auf der Fläche erwünscht sein sollte.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
19.5	<p>1.2 Der vorhandene, standortgerechte Gehölzbestand...zu schützen.</p> <p>Wir bitten um die Ergänzung, dass Hecken/Gebüsche als ökologisch wertvolle Vernetzungselemente/ Trittsteinbiotop zu erhalten und zur Erhöhung der Strukturvielfalt in diesem Gebiet zu etablieren sind. Die bestehenden und vorgesehenen Hecken- und Gebüschstrukturen sollten zeichnerisch und textlich festgesetzt werden, um i.V.m. den Bäumen vielfältige, natürliche Lebens- und Rückzugsräume für verschiedene Tierarten zu erhalten und zu schaffen. Gleichzeitig kann durch einen natürlichen Saum im nord/nordöstlichen Bereich ein wichtiger Ökologischer Übergang zum Landschaftsschutzgebiet erhalten und geschaffen werden.</p>	<p>Der Anregung wird bereits teilweise entsprochen.</p> <p>Der angesprochene und im Bestandsplan ersichtliche Gehölzsaum ist zweifellos eine wichtige Biotopstruktur im Plangebiet, welche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Auf eine zeichnerische Festsetzung (zusätzlich zu textlichen Festsetzung) der zu erhaltenden Hecken- und Gebüschstruktur im nordöstlichen Bereich wird allerdings bewusst verzichtet, da ja auch kleinere Gebüsche und Einzelbäume an anderen Stellen der Grünfläche ebenso erhalten werden sollen. Zur zeichnerischen Festsetzung all dieser Grünstrukturen wäre eine genaue Einmessung der Gehölze erforderlich, die nicht vorliegt, aber für den Bebauungsplan aufgrund der textlichen Erhaltsfestsetzung auch nicht notwendig ist. Die bestehenden Grünstrukturen sind im Bestandsplan dokumentiert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird aus o.g. Gründen teilweise nicht gefolgt, auf eine zusätzliche zeichnerische Erhaltsfestsetzung wird verzichtet.</p>
19.6	<p>1.2 ...Im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“</p> <p>Wir bitten um die Ergänzung, dass für die festgesetzten Laubbäume sowie Obstbäume, standortgerechter Arten zu verwenden und diese</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die angeregten Änderungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Da es sich hierbei vollumfänglich um Flächen der Stadt Kassel handelt, die zudem durch das Garten- und Umweltamt angelegt und gepflegt werden wirkt sich die Änderung nicht</p>

	<p>als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen sind. Gleiches gilt für die Ersatzpflanzungen für entfallene Bäume.</p>	<p>auf Dritte aus, eine erneute Auslegung insofern entbehrlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Änderungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig.</p>
19.7	<p>1.2 ...Zur Anpflanzung empfohlen werden...</p> <p>Wir empfehlen die Artenliste in der Auswahl möglicher Arten für Bäume und Sträucher zu erweitern und ausdrücklich als nicht abschließend zu kennzeichnen.</p> <p>Pflanzliste Bäume: Bitte ergänzen: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Knackweide (<i>Salix fragilis</i>) Maulbeerbaum (<i>Morus nigra</i>) Maulbeere (<i>Sorbus aria</i>) Platane (<i>Platanus acerifolia</i>) Purpurerle (<i>Alnus x spaethii</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Silber-Weide (<i>Salix alba</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)</p> <p>Laubsträucher Bitte ergänzen:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die zur Anpflanzung empfohlenen Gehölze in die Textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

	<p>Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>) dafür eher die Felsenbirne streichen Wildrosen (<i>Rosa spec.</i>)</p>	
19.8	<p>B Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen 2.1 Artenschutz Auf die besonderen Anforderungen des Artenschutzes wird nicht ausreichend verwiesen. Wir empfehlen folgende Formulierung:</p> <p>Vor Durchführung von baulichen oder landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §44 BNatschG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweiligen zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs. 7 BNatschG) einzuholen.</p>	<p>Die Konkretisierung wird wie angeregt in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
19.9	<p>Zu den vorgelegten Entwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplanes nimmt das Umwelt- und Gartenamt als Fachamt wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird die vorgelegte Planung begrüßt. Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz sind nach unserer Meinung entbehrlich.</p> <p>Das Vorhaben ist geeignet, den in der Stadtverordnetenversammlung vom 02. Juli 2019 beschlossenen Entwicklungsauftrag zur Schaffung einer „Stadtoase Wahlebachgrünzug“ einen wesentlichen Schritt weiter zu bringen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die westlich gelegenen Flächen „Wahlebach“ als Parkanlage mit aufzunehmen.</p>	<p>Die westlich jenseits des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen sind im vorhandenen Bebauungsplan bereits als öffentliche Grünflächen festgesetzt, eine Änderung des Bebauungsplans ist dort folglich nicht notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Änderungen sind nicht notwendig.</p>

19.10	<p>Aus Sicht der Grünflächenunterhaltung wird um Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen gebeten:</p> <p>Es handelt sich um die neue Zweckbestimmung einer Spielfläche auf diesem ehemals bebauten und gewerblich genutzten Grundstück, entsprechend muss es Planungsrechtlich richtig heißen:</p> <p>1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ u. öffentlicher Spielplatz</p> <p>(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) u. 4.3 Spielplätze!</p> <p>Der unter 1.1. genannte Text...Spielflächen (z.B. Spielplatz, Tischtennisplatte) oder (Bänke und Unterstand) mit den Aufzählungen ist nicht nötig, wenn es sich um eine planungsrechtlich sichere und ausgewiesene Spielfläche handelt.</p> <p>Bitte bei Planänderung die entsprechenden Planzeichen für Spielfläche einfügen.</p>	<p>Die Konkretisierung mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine Ergänzung der Rechtsgrundlagen wird nicht vorgenommen, da es sich nicht um einen Spielplatz als Nebenanlage handelt und die genannte Rechtsgrundlage für den verfolgten Nutzungszweck ausreichend ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt. Planzeichnung und textliche Festsetzungen werden entsprechend geändert. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig, da es sich um rein klarstellende Änderungen handelt.</p>
19.11	<p>Aus Sicht der Umweltplanung wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes begrüßt.</p> <p>Die Anregung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zur Prüfung, ob im Planbereich eine weitere Maßnahme zum Hochwasserschutz sinnvoll ist (zum Beispiel Erweiterung des Gewässerbettes) und bereits jetzt mit eingeplant werden kann, schließen wir uns an. Die Schaffung eines Naturerlebnisraumes am Wasser wird angeregt.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Pflanzenliste wird als nicht ausreichend angesehen und sollte entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt werden.</p>	<p>Der Wahlebach befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind an dieser Stelle nicht geplant, der vorhandene, zu erhaltende und standortgerechte Baumbestand steht Abgrabungen im Plangebiet entgegen. Aus Gründen des Biotopschutzes und dem Planungsziel Naherholungsflächen für den Stadtteil bereitzustellen, werden keine Festsetzungen zum Hochwasserschutz in der vorliegenden Planung getroffen.</p> <p>Kleinere Maßnahmen in Verbindung mit einer möglichen zukünftigen Schaffung eines „Naturerlebnisraums Wasser“ z.B. durch die Verschwenkung des bachbegleitenden Weges, wären mit den Festsetzungen des Bebauungsplans durchaus vereinbar. Die Objektplanung des Wahlebachparks sieht dies aller-</p>

		<p>dings aus verschiedenen Gründen wie z.B. dem Biotopschutz der bachbegleitenden Gehölze derzeit nicht vor.</p> <p>Die Konkretisierung der Pflanzenliste wird wie angeregt in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig, da die Pflanzliste lediglich Empfehlungscharakter besitzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Pflanzenliste in den textlichen Festsetzungen wird wie vorgeschlagen ergänzt.</p>
20 Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation (04.12.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
20.1	<p>Zum o.a. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan -62- keine Bedenken.</p> <p>Die Rechtsgrundlage bitten wir wie folgt zu aktualisieren:</p> <p>„Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz – HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)“</p>	<p>Die Hinweise auf den Planurkunden werden entsprechend aktualisiert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
21 Städtische Werke Netz + Service GmbH (17.11.2020)		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
21.1	<p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass sich im geplanten Bereich neben ein paar Schutzrohren auch eine Wasserversorgungsleitung sowie eine Gashochdruckleitung und Telefonkabel, zum Teil in unbekannter Lage, befinden.</p> <p>Die vorhandenen NSG-Kabel und -Leitungen müssen geschützt werden und dürfen nicht überbaut, beeinträchtigt oder beschädigt werden. Bezogen auf</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Die Leitungen werden, insofern sie nicht bereits berücksichtigt sind, nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p>

	<p>das DVGW Arbeitsblatt GW 304 Rohrvortrieb und verwandte Verfahren müssen nach Absatz 7.1.2 Bestandsaufnahme der vorhandenen Bauwerke und Anlagen die bestehenden Anlagen im Zweifelsfall durch Suchschlitze oder andere geeignete Maßnahmen festgestellt werden.</p> <p>Des Weiteren ist bei der Querung der Wasserleitung nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Absatz 5.4 Abstände von Leitungen ein Mindestabstand von 20 cm einzuhalten.</p> <p>Gas- und Wasserleitungen dürfen generell nicht mit anderen Medien überbaut werden, der Abstand zu unseren gesamten Versorgungsleitungen ist unbedingt nach DVGW Regelwerk einzuhalten. Für Stromversorgungsleitungen gilt die Anlehnung an die DVGW Vorschriften.</p> <p>Sicherungsmaßnahmen zum Schutz unserer Versorgungsleitungen stimmen Sie bitte mit unserem Herrn Heideloff. Tel.: 0561/5745-2254 ab.</p> <p>Des Weiteren machen wir Sie darauf aufmerksam, dass grundsätzlich die Auskunftspläne der Städtischen Werke Netz + Service GmbH zu benutzen sind und bitten Sie, sich vor Ihrer Planung e-Planauskünfte über die Lage unserer Versorgungsleitungen unter www.geoportal-nordhessen.de einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Lage der Leitungen wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p>
<p>22 Vodafone (01.12.2020)</p>		
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
22.1	<p>Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht notwendig.</p>

	Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/ Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
23	Zweckverband Raum Kassel (27.11.2020)	
LFD. NR.	ANREGUNGEN / HINWEISE	STELLUNGNAHME / BESCHLUSSVORSCHLAG
23.1	<p>Die Fläche für das Vorhaben wird im Flächennutzungsplan als „Grünflächen“ und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ dargestellt.</p> <p>Durch den Rückbau des Heizwerkes entspricht die Darstellung nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Wir begrüßen deswegen die geplante Nutzungsänderung und Erweiterung der Grünflächen. Da die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß §13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht notwendig.</p>

Keine Anregungen oder Hinweise haben vorgebracht:

- Die Stadtreiniger Kassel
-

Keine Stellungnahme haben vorgebracht:

- NABU
 - BUND
-

Bebauungsplan Nr. VII/18 der Stadt Kassel
"Wohnstadt Waldau" 1. Änderung
Stadtteil Waldau
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Satzung – 01.03.2021

Trägerin der Bauleitplanung

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

01.03.2021, tk

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	4
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3	BAULEITPLANVERFAHREN	6
4	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	7
	4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan	7
	4.2 Landschaftsplan	8
	4.3 Bestehendes Planungsrecht.....	10
	4.4 Schutzausweisungen.....	11
5	BESTAND.....	12
	5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung.....	12
	5.2 Erschließung und Verkehr	14
	5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	14
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ...	16
	6.1 Bauliche Nutzung / Fläche für Gemeinbedarf	16
	6.2 Öffentliche Grünflächen	16
	6.3 Verkehrsfläche / Erschließung	17
	6.4 Hinweise	19
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / GESAMTABWÄGUNG	20
8	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	21
9	ANHANG: BESTANDSPPLAN.....	23

1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtteile Waldau und Forstfeld sind im Vergleich zur Gesamtstadt nur unterdurchschnittlich mit Grünflächen ausgestattet. Vor allem in der dicht besiedelten sog. Wohnstadt Waldau mit viergeschossigen Zeilenbauten und Hochhäusern mit bis zu zehn Geschossen fehlen im Wohnumfeld Grün- und Spielflächen mit einer altersgruppengerechten Freiraumausstattung. Vorhandene größere Freiräume in der Fuldaaue sind relativ weit entfernt. Insbesondere Kinder und Jugendliche halten sich erfahrungsgemäß überwiegend im direkten Wohnumfeld auf. Ein wichtiger Beitrag zur städtebaulichen Stabilisierung wird daher in der Angebotserweiterung und dem Attraktiveren von Grünflächen, Spiel- und Sportmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld gesehen.

Im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Kasseler Osten im Förderbereich ‚Sozialer Zusammenhalt Forstfeld-Waldau‘ (vorher Soziale Stadt) und zur Bedarfsdeckung der Freiraumausstattung an der Kindertagesstätte Waldau II sollen die vorhandenen Freiräume des Wahlebachgrünzug an der Waldemar-Petersen-Straße neu geordnet und erweitert werden. Für den gesamten Wahlebachpark in Kassel Waldau liegt ein freiraumplanerischer Entwurf vor, welcher die Grünflächen entlang des Wahlebachs neu strukturiert und attraktive Aufenthalts- und Aktivitätsangebote für verschiedene Zielgruppen vorsieht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet die geplanten Maßnahmen südwestlich der Waldemar-Petersen-Straße planungsrechtlich vor. Durch den Rückbau des ehemaligen Heizwerkes an der Waldemar-Petersen-Straße 13 besteht für die Stadt Kassel die Möglichkeit auf der Fläche öffentliche Spielangebote für Kinder im Kleinkind- bzw. Vorschulalter entwickeln zu können. Bisher ist ein öffentliches Spielangebot für diese Altersgruppe im Stadtteil Waldau nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“, welcher 1967 in Kraft gesetzt wurde.

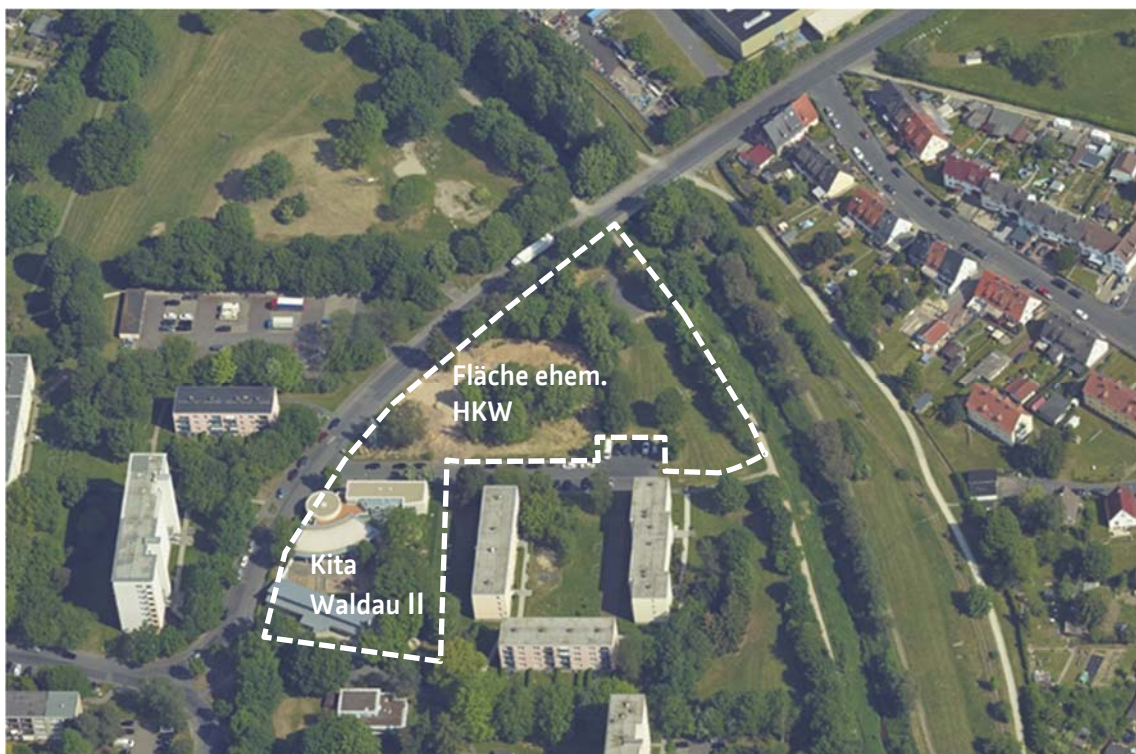
Ziel der Bebauungsplanänderung bildet die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Kindertagesstättenstandortes im südlichen Planbereich sowie die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen nördlichen Bereich.

Mit der Planung werden durch Maßnahmen der Innenentwicklung Flächen im mit anderen Nutzungen überplanten Innenbereich wieder nutzbar gemacht, so dass die Ausstattung mit Grünflächen in einem Umfeld mit einer relativ hohen Einwohnerdichte verbessert werden kann. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Bereich des Wahlebachgrünzugs am nordöstlichen Rand des Stadtteils Waldau und an der Grenze zum Stadtteil Forstfeld im Osten des Kassler Stadtgebietes. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch den Rad- und Fußweg am Wahlebach im Nordosten, die Waldemar-Petersen-Straße im Nordwesten und umliegende Wohnbaugrundstücke im Süden und Südosten sowie durch einen öffentlichen Erschließungsweg (Flurstück 405/1). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha und umfasst die Flurstücke 400/4, 343/1, 344, 404/8, 398/1 (tlw.) der Flur 2 Gemarkung Waldau.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich das mit der Kindertagesstätte Waldau II bebaute Grundstück (Flurstück 400/4, Waldemar-Petersen-Straße 15). Nördlich befindet sich das Gelände des ehemaligen Heizwerkes, das zum Ende des Jahres 2016 abgerissen wurde, sowie Teile des Wahlebachgrünzugs mit einem Basketballplatz. Zwischen dem nördlichen und südlichen Änderungsbereich verläuft von Westen nach Osten eine Stichstraße, welche die Wohngebäude (Waldemar-Petersen-Straße 17, 19 und 21 außerhalb des Geltungsbereiches) östlich der Kindertagesstätte erschließt (siehe auch Bestand unter 5).



Schrägluftbild aus dem Kasseler Stadtinformationssystem – Vermessung und Geoinformation; mit Lage des Änderungsbereichs

3 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Mit der Planung werden durch Maßnahmen der Innenentwicklung Flächen im mit anderen Nutzungen überplanten Innenbereich wieder nutzbar gemacht, so dass die Ausstattung mit Grünflächen in einem Umfeld mit einer relativ hohen Einwohnerdichte verbessert werden kann.

Die zulässige Grundfläche in dem zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Zudem begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Vom 23.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 statt. Anregungen und Stellungnahmen der Bürger*innen sind in beiden Zeiträumen nicht vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenso nicht anzuwenden. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

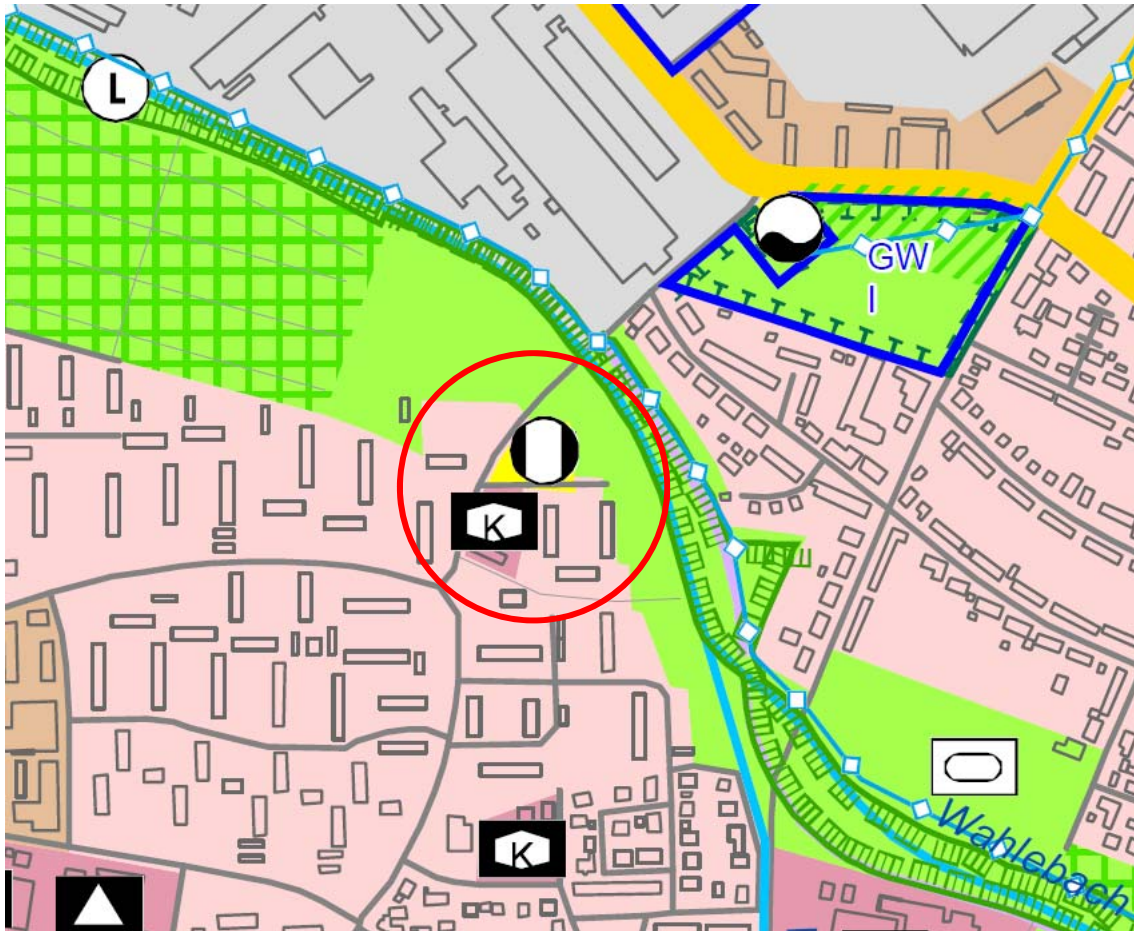
Im Regionalplan Nordhessen (2009) ist der Änderungsbereich als Vorranggebiet ´Siedlung Bestand´ dargestellt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Wahlebach, welcher als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Zudem sind die Flächen am Wahlebach als ‚Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft‘ gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (2009) mit Lage des Änderungsbereichs

Im Flächennutzungsplan des Zweckverband Raum Kassel (Neubekanntmachung 2016) wird der Änderungsbereich als Grünfläche im Nordosten, südlich davon bzw. im zentralen Teil des Plangebiets als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Fernwärme‘ und im Süden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘ dargestellt. Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet, ‚Stadt Kassel‘ vom 16.05.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 37/1995, S.3006 an das Plangebiet an. Aufgrund des Rückbaus des Heizwerkes und der geplanten Nutzung als Grünfläche ist die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen künftig nicht mehr darzustellen, die Grünflächendarstellung ist entsprechend zu vergrößern.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.



Ausschnitt aus dem FNP (Neubekanntmachung 2016) mit Lage des Änderungsbereichs

4.2 Landschaftsplan

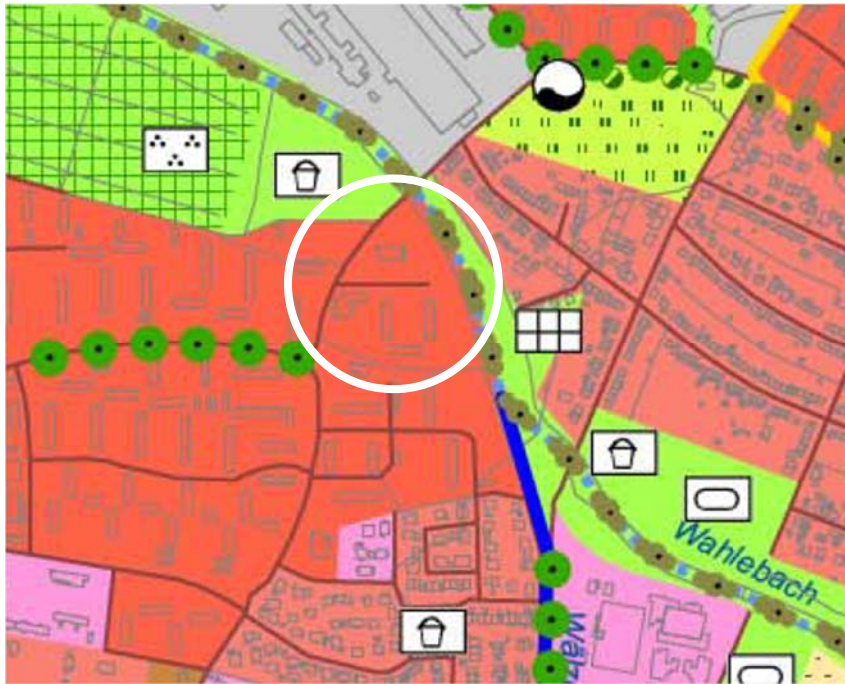
Der Änderungsbereich liegt in der Landschaftseinheit ‚Siedlungsgebiet Waldau‘ Nr. 139 des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel (2007), für das insbesondere folgende Ziele formuliert sind:

- „Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, in weiten Teilen durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes städtisches Siedlungs-/ Wohngebiet mit überwiegend guter wohnungsnaher Freiraumversorgung.
- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßenräume, einer Reihe von Spielplätzen, Quartiersplätzen, kleinen Grünanlagen und kleinstrukturierter Siedlungsrandzonen als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche sowie kleinklimatische Ausgleichsräume.
- Minderung der Freiraumdefizite im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- Sicherung und Aufwertung des Wahlebachgrünzug
- Erhalt einer Grünverbindung zwischen Wahlebachniederung am nordöstlich der Ortslage und der landwirtschaftlich genutzten südlichen Siedlungsrandzone
- Schutz von Boden, Grundwasser
- Von den Verkehrsstraßen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.

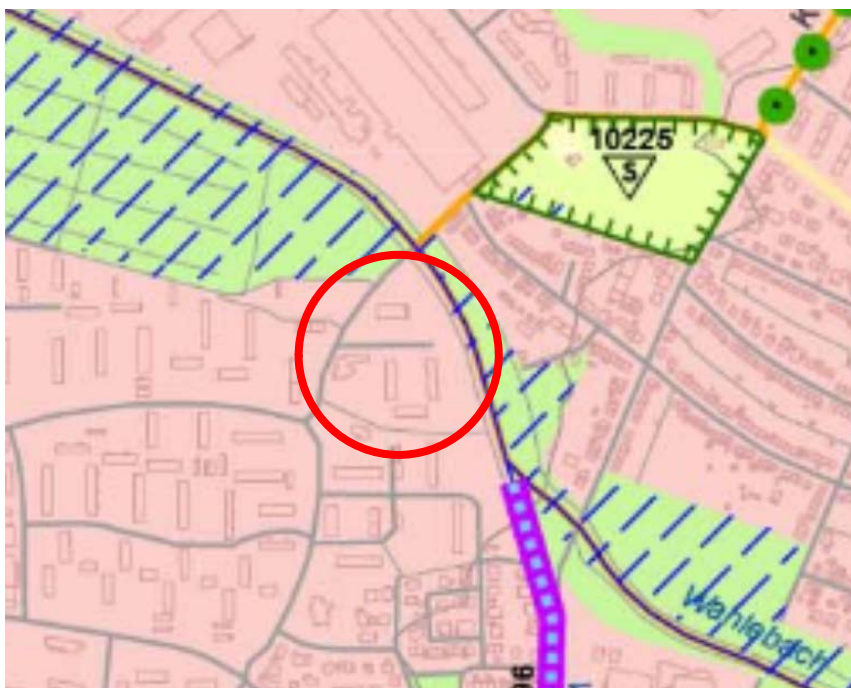
Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan (Realnutzungskarte) als „Bauflächen -Zeilenbau; Großformen; Hochhäuser“ dargestellt.

Am nordöstlichen Rand ist angrenzend der Wahlebach als ein Fließgewässer mit Ufergehölzsaum dargestellt. Der Bereich des Wahlebachs stellt eine Funktionsfläche für das Klima dar.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen und Zielen des Landschaftsplans und im Planbereich sind keine Maßnahmen gemäß der Maßnahmenkarte Landschaftsplan vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2007) – Karte Realnutzung mit Lage des Änderungsbereichs

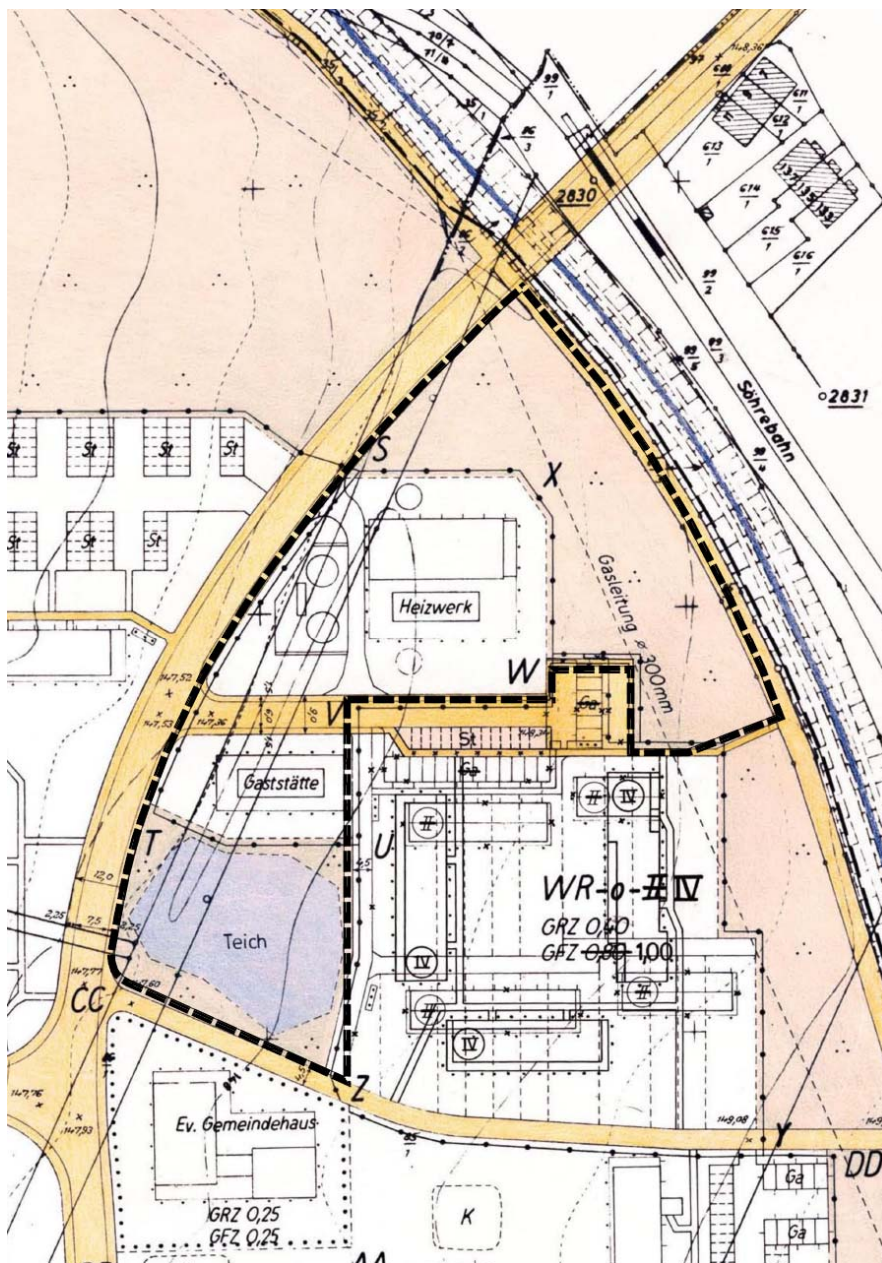


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2007) – Maßnahmenkarte mit Lage des Änderungsbereichs

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“ aus dem Jahr 1967, der eine Wasserfläche im südlichen Bereich mit nördlich daran angrenzendem Baugrundstück für eine Gaststätte, ein Grundstück für das Heizwerk im mittleren Bereich sowie eine Grünfläche im nordöstlichen Bereich vorsieht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Wasserfläche und die Baugrundstücke für Gaststätte und Heizwerk sind funktionslos geworden, da diese Nutzungen nicht mehr vorhanden bzw. nie realisiert worden sind.

Zudem ist die Stichstraße mit südlich angrenzenden Stellplätzen, um den südöstlichen Wohnblock zu erschließen, bereits im bestehenden Bebauungsplan vorhanden. Im Bebauungsplan ist zudem eine Gasleitung verzeichnet, welche das Plangebiet von Nordwest nach Südost durchquert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Änderungsbereich

4.4 Schutzausweisungen

Das Grundstück liegt innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes (vgl. hierzu Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerks Bettenhausen der Städtischen Werke AG in Kassel, vom 01.09.1975, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 42, S.1947). Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen.

Die überplanten Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Kassel‘, jedoch der angrenzende Bereich des Wahlebachs (vgl. hierzu Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Kassel‘ vom 16.05.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 37/1995, S.3006).

Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

Im Sinne des §23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässer mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des §38 Abs. 4 WHG und §23 Abs. 2 HWG verboten.

Die zuständige Behörde kann von einem Verbot eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt (§38 Abs. 5 WHG).

Da der Bebauungsplan den Grünstreifen am Wahlebach sichert und zudem der Geltungsbereich in min. 5 m Entfernung zur Böschungsoberkante des Wahlebachs liegt, bestehen keine Bedenken in Bezug auf den Erhalt des Gewässerrandstreifens.

5 Bestand

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Wohnstadt Waldau zwischen dem Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise und dem Wahlebach. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Nordöstlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Wahlebach mit begleitendem Grünzug und zugehörigem Fuß- und Radweg. Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets befindet sich für die Jugendlichen des Stadtteils ein Basketballplatz, der 2013 mit einem offenen Containerunterstand als Treffpunkt erweitert wurde. Im Jahr 2017 wurde der Basketballplatz auf Wunsch von Jugendlichen um einen Bolzplatz ergänzt. Zentral im Plangebiet befindet sich nördlich einer Stichstraße die Fläche des ehemaligen Heizwerkes. Das Heizwerk mit einer Grundfläche von etwa 1.200 qm (inkl. Nebenanlagen und Erschließungsflächen) wurde im Jahr 2016 abgerissen und in Scherrasenflächen umgewandelt. Der Planbereich nördlich der Stichstraße, vom asphaltierten Basketballplatz mit einem geschotterten Erschließungsweg abgesehen, besteht somit fast vollständig aus gepflegten Rasenflächen. Entlang des Weges am Wahlebach und insbesondere am Basketballplatz ist ein dichter und z.T. gealterter Gehölzbestand vorhanden.

Südlich gegenüber dem ehemaligen Heizwerk und durch die Stichstraße von der Grünfläche getrennt befindet sich die Kindertagesstätte ‚Waldau II‘, die im Jahr 2014 durch einen Neubau für zwei Kindergruppen hinsichtlich der Betreuungskapazitäten erweitert, dadurch in der Nutzung des Außengeländes aber stark eingeschränkt wurde. Insgesamt verfügt die Kita über 140 Betreuungsplätze in sechs Gruppen und über nur einen Innenhof als gemeinsamen Spielbereich. Derzeit ist ein separiertes Spielen innerhalb der Betreuungsgruppen bzw. ein getrenntes Spielen nach unterschiedlichen Altersgruppen innerhalb des umzäunten und geschützten Kita-Außenbereichs nur mit Einschränkungen möglich. Im Innenhof der Kita muss auf die Ausstattung mit Spielelementen/-geräten aufgrund der dafür nach DIN EN 1176 notwendigen Sicherheitsabstände bisher weitestgehend verzichtet werden.

Das Plangebiet ist topografisch weitgehend eben in einem Bereich von etwa 148 Metern ü. NN. Lediglich kleinere wallartige Erhebungen von unter einem Meter befinden sich rund um die Basketball-Spielfläche und am Wendehammer der Stichstraße.

Eine Kampfmitteluntersuchung ist in großen Teilen erfolgt, baubegleitend erfolgt sie für den südlichen Teil der Grünfläche (Spielplatz).

Im weiteren Umfeld finden sich im Süden und Westen des Plangebiets die Zeilenbauten der Wohnstadt Waldau mit drei bis achtgeschossigen Wohnhäusern. Nördlich des Änderungsbereichs jenseits des Wahlebachs befindet an der Radestraße eine Reihenhausbebauung. Im Nordwesten jenseits der Waldemar-Petersen-Straße schließen weitere Grünflächen entlang des Wahlebachs an, die derzeit zum Teil bereits als Spielflächen genutzt

werden, und die im Rahmen der freiraumplanerischen Gesamtmaßnahme ebenso umgestaltet und aufgewertet werden sollen.

Siehe Bestandsplan im Anhang



Fläche des ehemaligen Heizwerks, Ansicht von der Waldemar-Petersen-Straße (Stichstraße)

5.2 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich wird verkehrlich über die Waldemar-Petersen-Straße erschlossen. Diese ist u.a. über die Lilienthalstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Entlang des Wahlebachs und der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg, mit Anschluss an regionale und überregionale Radrouten sowie das lokale Radwegenetz.

In etwa 150 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Liegnitzer Straße.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Gasleitung, parallel dazu zwei Steuerkabel. Die genaue Lage der Leitungen ist zum Teil unbekannt. Zudem befinden sich im Bereich des ehemaligen Heizwerkes noch verschiedene Leitungen im Boden, die zum Teil stillgelegt sind.

Begleitend zur Waldemar-Petersen-Straße verläuft ein Regenwasserkanal, sowie eine Wasserleitung, entlang der Stichstraße ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal sowie eine Wasserleitung.

Ebenso befinden sich im Plangebiet verschiedene Telekommunikationslinien, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt werden.

Für weitere Hinweise zu Sicherheitsabständen zu Leitungen und Kabeln etc. siehe unter 6.4. Hinweise.

5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sind vor allem die Gehölzbestände maßgeblich, die an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich zu finden sind und besonders den Wahlebachgrünzug prägen. Es handelt sich um Heckenbereiche bzw. Gehölzinseln, in denen sich auch an mehreren Stellen ein gealterter Baumbestand mit u.a. Ahornen, Weiden, Kirschen befindet. Die Bereiche rund um das Basketballfeld wurden in der Hessischen Biotopkartierung (Erfassung 2001) als Gehölze trockener bis frischer Standorte aufgenommen. Hier befinden sich nach wie vor Feldgehölze, ebenso wie entlang des Wegs am Wahlebach.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen die unvermeidbaren Gehölzentfernungen ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.2./29.02. durchgeführt werden. Weitere Regelungen dazu sind den genannten Rechtsparagrafen zu entnehmen.

Klimaökologisch besitzt der Wahlebachgrünzug eine Bedeutung als Kaltluftleitbahn, die Klimafunktionskarte (2017) stellt insbesondere die nördlich anschließenden, stark versiegelten Gewerbeflächen als stark überwärmte Bereiche dar. Gleichzeitig hat der Grünzug eine hohe Bedeutung als Naherholungsgebiet für die dicht besiedelten angrenzenden Wohngebiete.

Das Plangebiet ist heute weitgehend (zu 75%) unversiegelt, aufgrund des Rückbaus des

Heizwerks im Jahr 2016 sind 1.220 qm unversiegelte Flächen hinzugekommen. Die versiegelten Bereiche in einem Umfang von 2.450 qm beschränken sich vor allem auf die Gebäude der Kindertagesstätte und die zugehörigen Erschließungs- und Hofflächen und die öffentliche Stichstraße. Im nördlichen Bereich ist lediglich der Jugendtreff mit der asphaltierten Basketballspielfläche vollversiegelt (ca. 250 qm). Die geplante Ausweisung als Grünfläche mit Schwerpunkt Kinderspiel und den damit verbundenen Maßnahmen stellt für sich einen vergleichsweise geringen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden bleibt weitgehend in seiner jetzigen Form erhalten, umweltrelevante Eingriffswirkungen sind durch die Nutzungsänderungen nicht erkennbar.

Bestand Flächennutzung	Flächengröße überschlägig in qm	
unversiegelte Flächen	8.230	
<i>davon entsiegelte Bereiche Heizwerk</i>		1.220
versiegelte Flächen	2.450	
<i>davon Gebäude</i>		950
<i>davon Straßen und Erschließungsflächen</i>		540
<i>davon Innenhof Kita</i>		710
<i>davon Spielfeld / Jugendtreff</i>		250
teilversiegelte Flächen	360	
<i>davon Spielflächen Kita</i>		230
<i>davon Schotterweg</i>		130
SUMME	11.040	

Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Untersuchungen (GEONIK GmbH 2019) zeigen keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffbelastungen im Untergrund, die Anlass für Nutzungseinschränkungen geben würden. Da im Bereich des ehem. HKW etwas mächtigere Auffüllungen vorhanden sind, ist nicht auszuschließen, dass lokal auch größere Gesteinsbruchstücke auftreten, ggf. auch Bauschuttreste. Soweit entsprechende Materialien angetroffen werden, wird die Einbindung eines Sachverständigen empfohlen, um ggf. erforderliche Maßnahmen zur Separierung oder Abfalleinstufung zu veranlassen.

6 Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauliche Nutzung / Fläche für Gemeinbedarf

Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird der tatsächlichen Nutzung als Kindertageseinrichtung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, hierzu entfallen die nicht benötigten Ausweisungen einer Wasserfläche und von einem Baugrundstück für eine Gaststätte im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Der südliche Planbereich wird als ‚Fläche für Gemeinbedarf: Kindertageseinrichtung‘ i.S. des § 25 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches festgesetzt. Bauliche Änderungen an der Kindertagesstätte sind derzeit nicht vorgesehen, die Änderung des Bebauungsplans sichert die derzeitige Bestandsnutzung als kommunale Kindertagesstätte planungsrechtlich.

Der Bebauungsplan nimmt keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstückflächen in diesem Bereich vor, da sie nicht erforderlich sind.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Im zentralen Teil des Änderungsbereichs entfällt die Festsetzung des Heizwerkes, da es nicht mehr vorhanden ist. Diese Fläche wird mit der vorhandenen öffentlichen Grünfläche im nördlichen Planbereich zusammengefasst. Entsprechend des freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes für den gesamten Wahlebachpark, welches innerhalb des Grünzuges an verschiedenen Stellen differenzierte und relativ kleinteilige Naherholungs- und Aktivitätsangebote vorsieht, wird der nördliche Teil des Änderungsbereichs im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. In der Parkanlage ist dem Nutzungszweck entsprechend die Ergänzung von Wegen und Aufenthaltsbereichen (z.B. Unterstände) zulässig, ebenso die bauliche Anlage von Spiel- und Sportgeräten.

Innerhalb der Grünfläche sieht das freiraumplanerische Konzept eine differenzierte Nutzung vor, im nördlichen Bereich soll der vorhandene Jugendtreff mit Basketballspielfeld erhalten werden, südlichen Bereich (Fläche ehem. Heizwerk) soll ein Kinderspielplatz neu entstehen. Durch die Nutzungsaufgabe und den Rückbau des ehemaligen Heizwerkes besteht nun zum einen die Gelegenheit, auf den neuen Flächen und damit gut einsehbar und in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden öffentliche Spielangebote für Kinder im Kleinkind- bzw. Vorschulalter neu anbieten zu können. Zum anderen kann der Spielbereich, direkt gegenübergelegen, auch durch die Kita Waldau II als ergänzende Fläche zum Spielen im Außenraum mitgenutzt und so ein Spielen der verschiedenen Betreuungsgruppen mit einer altersgerecht differenzierten Spielgeräteausstattung wesentlich verbessert werden.

Der Erhalt und die Erneuerung des im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen asphaltierten Kleinspielfelds für Basketball und Fußball, der als Jugendtreff dient, ist zulässig. Eine Vergrößerung der Spielfläche, das eine Größe von 10 x 22 m aufweist, und eine

Verlegung in Richtung der Wohnbebauung oder die Ergänzung weiterer lärmintensiver Sportgeräte ist nicht zulässig, da die notwendigen immissionsschutzrechtlichen Abstände zur Wohnbebauung nicht mehr gegeben wären. Die vorhandene Nutzung wird lediglich planungsrechtlich gesichert. Änderungen an der Nutzung im Rahmen der Umgestaltung der Flächen sind nicht geplant, baulich sind angrenzend an das Kleinspielfeld nur kleinere Optimierungen vorgesehen (Versetzung der Tischtennisplatte).

Zur dauerhaften Sicherung der des Gehölzbestandes aus Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene, standortgerechte Baum und Strauchbestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Gehölze zu ersetzen. Abseits der Kinderspielbereiche und insbesondere an den Übergangsbereichen zur freien Natur (Landschaftsschutzgebiet) im Norden und Osten des Plangebiets sind gem. § 40 BNatSchG ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.



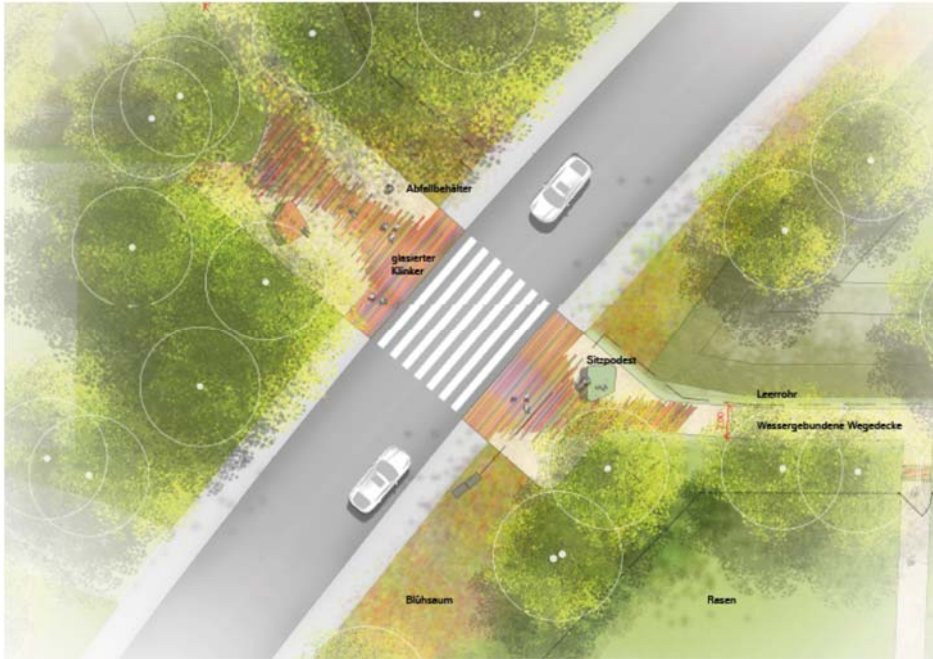
Entwurfsplanung Wahlebachpark – Spielplatz (Stand 01/2020; hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner)

6.3 Verkehrsfläche / Erschließung

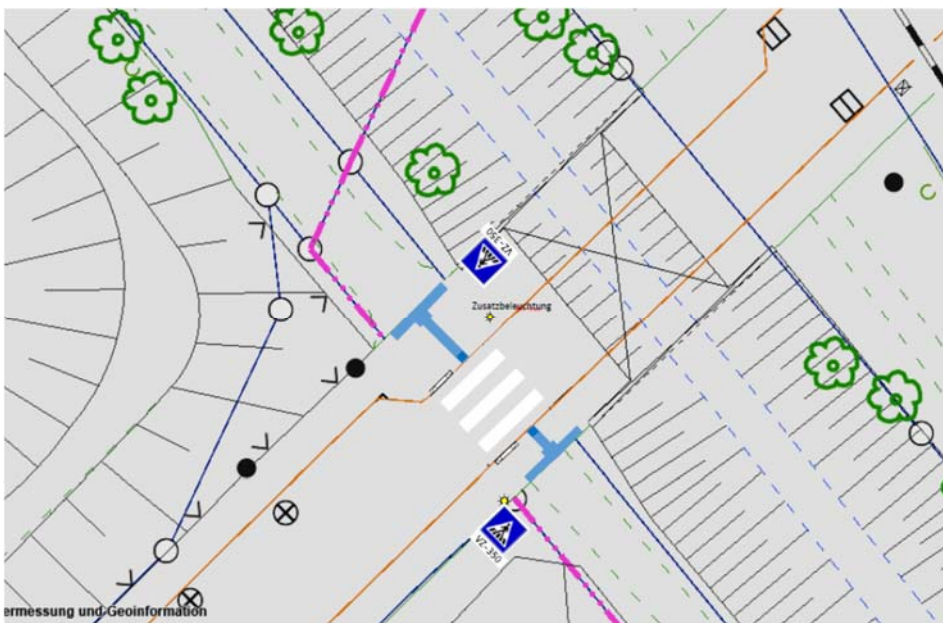
Die Stichstraße der Waldemar-Petersen-Straße wird im Bebauungsplan weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Änderungen an der Ausweisung sind nicht notwendig.

Als Zugang in die Parkanlage sind zwei neue Querungsstellen für Fußgänger*innen über die Waldemar-Petersen-Straße geplant. Hiermit soll die fußläufige Durchwegung des Wahlebach-Grünzuges insgesamt verbessert und die Verbindung in die nördlich angren-

zenden Flächen des Wahlebachparks gestärkt werden, wo im Rahmen der Freiraumplanerischen Gesamtplanung des Parks künftig unter anderem ein Pumptrack und ein Calisthenics-Angebot entstehen soll. Die geplanten Querungsstellen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden lediglich nachrichtlich durch zwei Pfeilsymbole in der Planzeichnung dargestellt.



Entwurfsplanung Querung 1 Waldemar-Petersen-Straße, Stand 01/2020
(hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner)



Vorentwurfsplanung Querung 2, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, Stand 20.08.2019

6.4 Hinweise

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungstrassen, deren Lage nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

Grundsätzlich sollten geplante Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden. Vorhandene Leitungen sind bei solchen Maßnahmen ausreichend zu schützen, auch sind ausreichende Abstände zwischen Leitungen und Baumpflanzungen zu wahren.

Zum Teil ist die genaue Lage der Leitungen unbekannt. Bezogen auf das DVGW Arbeitsblatt GW 304 Rohrvortrieb und verwandte Verfahren müssen nach Absatz 7.1.2 Bestandsaufnahme der vorhandenen Bauwerke und Anlagen die bestehenden Anlagen im Zweifelsfall durch Suchschlitze oder andere geeignete Maßnahmen festgestellt werden.

Des Weiteren ist bei der Querung der Wasserleitung nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Absatz 5.4 Abstände von Leitungen ein Mindestabstand von 20 cm einzuhalten.

Gas- und Wasserleitungen dürfen generell nicht mit anderen Medien (z.B. Gebäude) überbaut werden, der Abstand zu Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk einzuhalten. Für Stromversorgungsleitungen gilt die Anlehnung an die DVGW Vorschriften.

Bei Baumpflanzungen ist ein Maß von 2,50m zwischen Stammachse und Außenkante Abwasserleitung zu berücksichtigen (s. Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und s. KASSELWASSER „Regelungen zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum der Stadt Kassel“).

Zur Sicherstellung von einwandfreien Arbeiten bei Kanalbaumaßnahmen ist ein Schutzstreifen von beidseits $(1,4 \text{ m} + \text{OD Kanalrohr}) / 2$ pro Abwasserleitung vorzusehen, wie in der Anlage schemenhaft dargestellt. Innerhalb solch eines Schutzstreifens sind keine andere Leitungsträger oder bauliche Maßnahmen anzuordnen/vorzusehen. Der Status Quo wird dadurch nicht berührt, jedoch ist bei wesentlichen Änderungen am derzeitigen Gebäudebestand ein Schutzstreifen in Abstimmung mit KASSELWASSER zu berücksichtigen.

Gewässerrandstreifen

Im Sinne des §23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässer mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des §38 Abs. 4 WHG und §23 Abs. 2 HWG verboten.

7 Auswirkungen der Planung / Gesamtabwägung

Im Gesamtergebnis können durch die planungsrechtliche Erweiterung der Grünflächen und durch die Ergänzung eines Spielplatzes eine deutliche Verbesserung des Spielraumangebotes sowie eine Aufwertung des Wohnumfeldes in der Wohnstadt Waldau erreicht und der Anteil der öffentlichen Freiräume erhöht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Die Umweltauswirkung der Bebauungsplanänderung ist insgesamt als positiv zu bewerten. Durch den Rückbau des Heizkraftwerkes sind effektiv ca. 1.200 qm an unversiegelten Flächen hinzugekommen. Die bisherige Festsetzung des Baugrundstücks für das Heizwerk wird in diesem Bereich geändert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch den Bau des Kinderspielplatzes sind keine Eingriffe in den Baumbestand notwendig, zur Räumung der Fläche ist lediglich die Rodung von Sträuchern vorgenommen worden. Zum Schutz der Vegetation setzt der Bebauungsplan die vorhandenen Bäume zum Erhalt fest.

Die nördlichen und östlichen Bereiche des Plangebiets sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als öffentliche Grünflächen festgesetzt. In diesen Bereichen sind keine Änderungen vorgesehen, es werden lediglich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Zweckbestimmungen und zulässigen Nutzungen spezifiziert. Negative Auswirkungen der Planung bzw. verstärkte, über das bisherige Maß und den gemäß § 22 (1a) BImSchG hinzunehmenden Kinderlärm hinausgehende Lärmemissionen aufgrund der Nutzung der Grünflächen können ausgeschlossen werden.

Auch im Bereich der Kindertagesstätte sind im Zuge der Bebauungsplanänderung keine weitergehenden baulichen Eingriffe vorgesehen, sondern es wird lediglich die Bestandsnutzung als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, vielmehr hat die Rücknahme von Baurechten eine potenziell positive Auswirkung insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Landschaft, Klima und Luft.

8 Städtebauliche Werte

Bestand Flächennutzung	Flächengröße überschlägig in qm
Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten	3.340
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	340
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	7.360
SUMME	11.040

aufgestellt:

bearbeitet:

Kassel, den

Kassel, den

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

.....

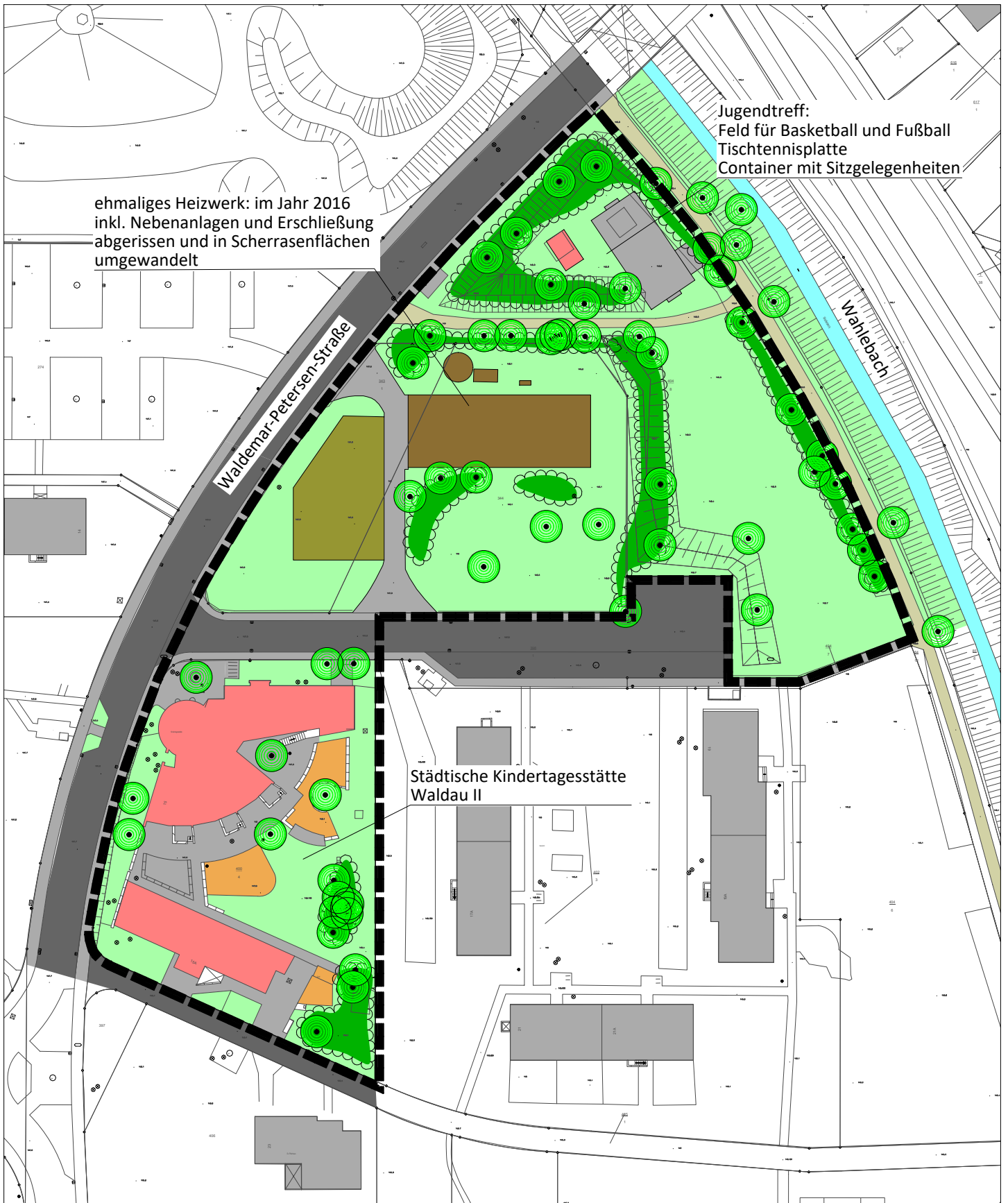
(Mohr, Stadt Kassel)

.....

(Höger, Planverfasser)

akp_ 01.03.2021, König

9 Anhang: Bestandsplan



ehmaliges Heizwerk: im Jahr 2016 inkl. Nebenanlagen und Erschließung abgerissen und in Scherrasenflächen umgewandelt

Jugendtreff:
Feld für Basketball und Fußball
Tischtennisplatte
Container mit Sitzgelegenheiten

Städtische Kindertagesstätte Waldau II

Legende

- Scherrasenflächen
- Fahrbahnen vollversiegelt
- Gehölze
- Nebenanlagen / Spielfeld vollversiegelt
- Einzelbäume
- Gebäude / Container
- Wege/ Spielflächen teilversiegelt
- Gebäude / Nebenanlagen ehem. Heizwerk

Bebauungsplan Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau"
1. Änderung
Kassel - Waldau

Bestandsplan

M 1:1.000 bei DinA4 | Stand: März 2020

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
 akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. VII/18
„WOHNSTADT WALDAU“, 1. ÄNDERUNG
STADTTEIL WALDAU**

01.03.2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORBEMERKUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“ beinhaltet die Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/18 werden folgende textliche Festsetzungen und Hinweise getroffen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertageseinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ sind bauliche Anlagen, die dem Zweck einer Tageseinrichtung für Kinder dienen, zulässig.

2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Die öffentliche Grünfläche "Parkanlage und Spielplatz" ist als Naherholungsfläche innerhalb des Wahlebachgrünzuges zu entwickeln. Dem Nutzungszweck entsprechend ist die bauliche Anlage von Spielflächen ebenso wie die ergänzende Anlage von Wegen und Aufenthaltsbereichen zulässig. Die Erneuerung der vorhandenen Kleinspielfläche für Basketball und Fußball ist zulässig.

Der vorhandene, standortgerechte Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage und öffentlicher Spielplatz" und der Gemeinbedarfsfläche ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Falle des Absterbens sind entsprechende geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung von Laubbäumen sowie Obstbäumen, sind standortgerechte Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang

von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Zur Anpflanzung empfohlen werden unter anderem, folgende Arten:

Bäume

Amberbaum (Liquidambar)
Feldahorn (Acer campestre)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Knackweide (Salix fragilis)
Maulbeerbaum (Morus nigra)
Maulbeere (Sorbus aria)
Platane (Platanus acerifolia)
Purpurerle (Alnus x spaethii)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sandbirke (Betula pendula)
Silber-Weide (Salix alba)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Walnuss (Juglans regia)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Zitterpappel (Populus tremula)

Sträucher

Apfel (Malus spec.),
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Schlehe (Prunus spinosa)
Sommerflieder (Buddleja)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Wildbirne (Pyrus pyraeaster)
Wildrosen (Rosa spec.)

B HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Artenschutz

Vor Durchführung von baulichen oder landschaftspflegerischen Maßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §44 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweiligen zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen.

3.2 Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den

Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

3.3 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.











3.4 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

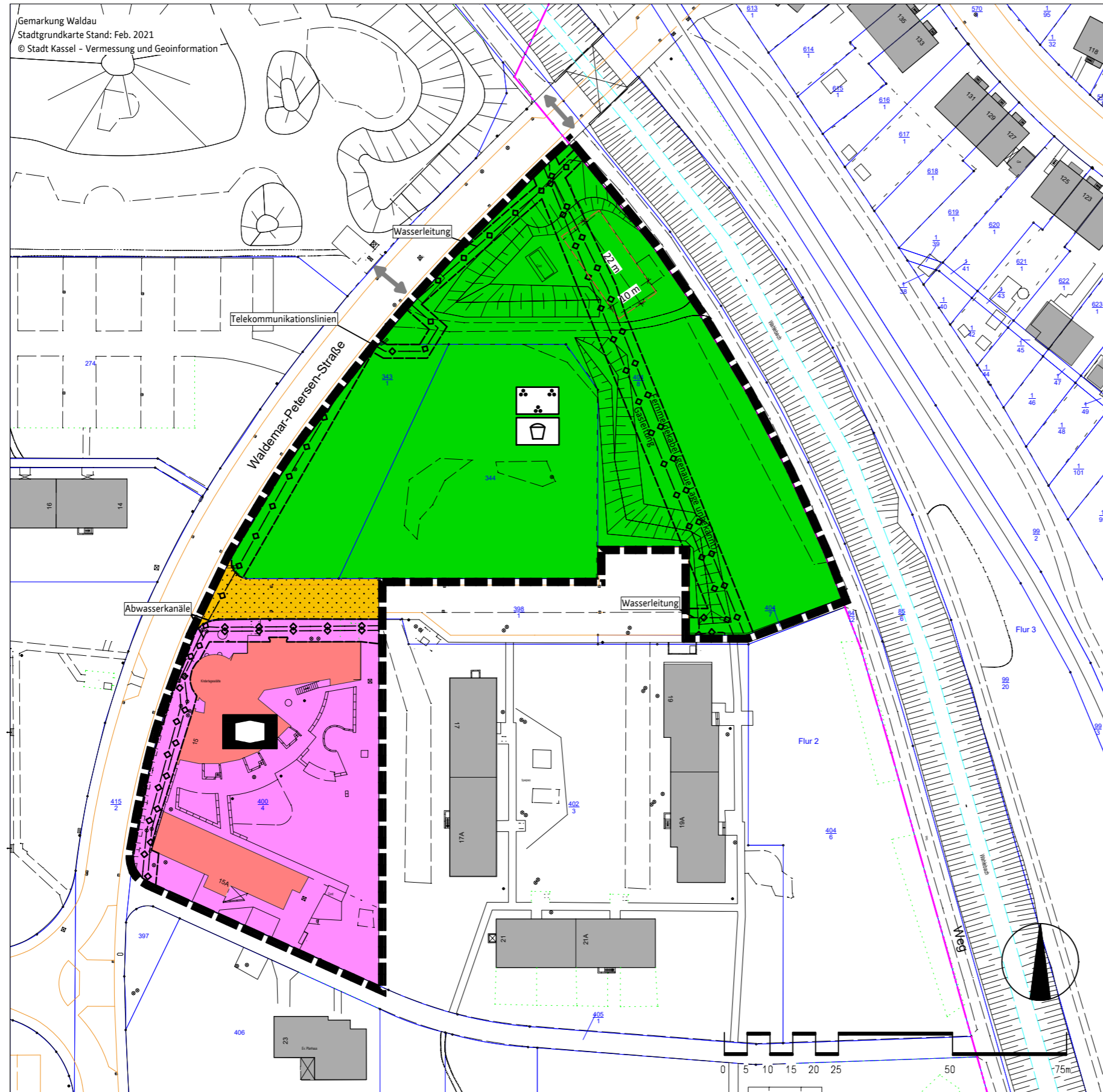
Im Plangebiet befinden sich zahlreiche unterirdische Kanäle, Kabel und Leitungen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen geschützt werden und dürfen nicht überbaut, beeinträchtigt oder beschädigt werden. Bezogen auf das DVGW Arbeitsblatt GW 304 Rohrvortrieb und verwandte Verfahren müssen nach Absatz 7.1.2 Bestandsaufnahme der vorhandenen Bauwerke und Anlagen die bestehenden Anlagen im Zweifelsfall durch Suchschlitze oder andere geeignete Maßnahmen festgestellt werden.

3.5 7000-Eichen-Kunstwerk

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB): Kindertageseinrichtung
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  öffentliche Grünfläche: Parkanlage und Spielplatz siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nachrichtliche Übernahmen / ohne Festsetzungscharakter:**
 -  unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
 -  vorhandene Kleinspielfläche
 -  geplante zusätzliche Querungsstellen über die Waldemar-Petersen-Straße als Zugänge zur Parkanlage
 -  Flurstücksgrenze / -nummer
 -  Flurgrenze / -nummer



Gemarkung Waldau
 Stadtgrundkarte Stand: Feb. 2021
 © Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VII/18
"Wohnstadt Waldau"
1. Änderung

M 1:1.000 bei DinA3 | Stand: 1.03.2021 | tk
akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
 akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

Vorlage Nr. 101.19.58

17. Mai 2021
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ wird zugestimmt.

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

Die vollzogene Bebauung mit zwei Wohngebäuden wird durch den Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ planungsrechtlich gesichert und eine Ensemblebildung mit dem benachbarten Kulturdenkmal gewährleistet.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Anlage 5) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 24. März 2021 und 17. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt. Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Vorlage in seiner Sitzung am 15. April 2021 behandelt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)

Begründung der Vorlage

Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich Kurhausstraße 28/30 wurde in 2010/2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/72 aufgestellt (Satzungsbeschluss am 08.06.2011). Dieser wurde 2014 vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt.

Anlass ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus formalrechtlichen Gründen gerichtlich aufgehoben wurde. Die planerische Grundkonzeption ist dabei unverändert geblieben.

Die Planungsziele des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch die Neubauten zwischenzeitlich umgesetzt worden: in Kombination mit einer geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss ist eine hochwertige Wohnbebauung entstanden, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und ihrer architektonischen Qualität in das historische Ensemble des umgebenen Villenviertels Mulang und in den vorhandenen Versorgungsbereich des Quartiers einfügt. Da die Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30 vom Grünzug der Drusel umgeben sind, war eine städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtbetrachtung erforderlich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, umfasst der Geltungsbereich auch das Grundstück Kurhausstraße 30.

Da das Vorhaben mit Erlangung der Planreife bereits umgesetzt wurde und nun der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verfolgt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/72 ist die planungsrechtliche Sicherung der vollzogenen Bebauung auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe mit zwei Wohngebäuden. Die städtebauliche Zielsetzung entspricht somit dem aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die beiden gebauten Stadtvillen sollen mit dem denkmalgeschützten Gebäude Kurhausstraße 30 ein Ensemble bilden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ hat eine Gesamtgröße von ca. 3.187 m² und umfasst die Flurstücke 4/13, 170/4 sowie 9/4 der Flur 15. Das Gebiet ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Mulang Villenviertel“ und wird im Norden von der Kurhausstraße (Flurstück 17/5), im Westen von einem öffentlichen Weg (Flurstück 4/8) und im Süden und Osten durch eine Grünfläche (Flurstück 12/4) entlang der Drusel begrenzt.

Das Bestandsgebäude Kurhausstraße 30 ist nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 14.12.1982 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C mit der Ausweisung als „Reines Wohngebiet“. Für die vorhandene Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße Nr. 28 ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich geworden. Damit verbunden ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C.

Es ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ gem. § 30 BauGB vorgesehen. Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Die Bürger sind dennoch frühzeitig über die Inhalte des Bebauungsplans informiert worden, da die Planungsziele dieses Bebauungsplans im Vergleich zum Bebauungsplan von 2010 unverändert geblieben sind. Der Entwurf des aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Ortsbeirates am 22.04.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt und es fand eine Offenlage vom 20.10. bis 26.11.2010 statt.

Die Planung betrifft kein Vorhaben, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet. Von der Aufstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der formelle Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des einfachen Bebauungsplans Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage am 02.03.2020 gefasst.

Mit Schreiben vom 06.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde das „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) erlassen. Danach fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG statt. Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 im Internet eingestellt. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde die zusätzliche Möglichkeit der Einsichtnahme nach Terminvereinbarung (telefonisch/per Email) im Amt für Stadtplanung angeboten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage ergaben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt:

Im Bebauungsplan

Planzeichnung:

- Ergänzung der Angabe „Gemeinde Stadt Kassel, Gemarkung Wahlershausen, Flur 15“
- Austausch der zeichnerischen Festsetzung „Erhaltung: Bäume“ durch „Anzupflanzen: Bäume“ an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Anpassung an die reale Situation)
- Ergänzung der Darstellung der Drusel

Hinweise:

- Änderung des Hinweises Nr. 6: Ersetzen der Begriffe „Wärmepumpen“ durch „Erdwärmepumpen“
- Aufnahme des Hinweises Nr. 9 zu Regelwerken der FGSV zum Fahrradparken
- Aufnahme des Hinweises Nr. 10 zu baulichem Schallschutz
- Aufnahme des Hinweises zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang

In der Begründung

- Kap. 3.2: Aufnahme des Verfahrensschrittes „Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB“
- Kap. 5.3: Ergänzung des Hinweises zu Altlasten (ALTIS-Eintrag)
- Kap. 7.3: Ergänzung der „Artenliste Bäume“ durch Esskastanie und Säuleneiche

gez.
Mohr

Kassel, 17. Februar 2021

Behandlung der Anregungen aus Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB - Abwägungsvorschlag

Nr.	Beteiligte	Anregung/Hinweis	Keine Anregung/Hinweis	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange						
1	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	X			23.04.2020	3
2	Städtische Werke Netz + Service GmbH		X		07.05.2020	3
3	Regierungspräsidium Kassel	X			14.05.2020, 02.06.2020, 20.07.2020, 22.07.2020,	3
4	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG		X		27.05.2020	7
5	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel		X		28.05.2020, 28.07.2020	7
6	Uniper Kraftwerke GmbH	X			25.05.2020	7
7	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG		X		28.05.2020	8
8	Zweckverband Raum Kassel		X		03.06.2020	8
9	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.		X		02.07.2020	8
10	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	X			31.07.2020	8
11	Untere Naturschutzbehörde / Umwelt- und Gartenamt	X			09.06.2020	9
12	KASSELWASSER		X		07.05.2020	11
13	Jugendamt		X		12.05.2020	11
14	Feuerwehr	X			15.05.2020	11
15	Denkmalschutz		X		12.05.2020	12
16	Die Stadtreiniger Kassel		X		12.05.2020	12

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Beteiligte	Anregung/Hinweis	Keine Anregung/Hinweis	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
17	Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation	X			22.05.2020, 14.07.2020	12
18	Liegenschaftsamt		X		28.07.2020	13
-	Kommunale Gesamtentwicklung			X		
-	Stadtplanungsamt			X		
-	Bauaufsicht			X		
-	Frauenbüro			X		
-	NABU Hessen			X		
-	BUND Hessen e. V. Kreisgeschäftsstelle Kassel			X		
-	BUND Landesverband Hessen e. V.			X		

Private Stellungnahmen						
-	-					

25 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. Mai 2020 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben 18 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, 11 davon hatten keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise.

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lagen der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ in Kassel nach Bekanntmachung am 19. Juni 2020 in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 im Rathaus der Stadt Kassel zur Einsicht für jedermann aus.

Nachfolgend werden die vorliegenden 7 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen mit Empfehlung zum weiteren Vorgehen dargestellt. Stellungnahmen ohne Anregungen/Hinweisen werden zur Vollständigkeit mit aufgenommen.

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
1	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>Schreiben vom 23.04.2020</p> <p>Wir bitten bei den textlichen Festsetzungen unter „C Hinweise“ die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken wie folgt aufzunehmen: „Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradstellplätze zu beachten.“</p> <p>Für Rückfragen steht Frau Tiroke unter der eben genannten Telefonnummer oder per E-Mail unter jessica.tiroke@kassel.de gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p>
2	Städtische Werke Netz + Service GmbH	<p>Schreiben vom 07.05.2020</p> <p>Seitens der Städtische Werke Netz + Service GmbH bestehen keine Einwände; Anmerkungen haben wir keine.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
3	Regierungspräsidium Kassel	<p>Schreiben vom 14.05.2020</p> <p><u>Dezernat Bergaufsicht (separates Schreiben auch am 20.07.2020 eingegangen)</u></p> <p>Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Projekt, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von den Bergwerksfeldern - "Annathal" (Braunkohle) und - „Wilhelmshöhe (Solquellen) überdeckt wird. Es wird empfohlen die Eigentümer zum Vorhaben zu hören.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zitat Stellungnahme Uniper: Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“ ehem. Teilbereich „Annathal“. Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.</p>

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zu 1) „Annathal“: Als Kontaktperson kann ich Ihnen Herrn Bräutigam (Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen), Tel.: 017215243081) nennen.</p> <p>Zu 2) „Wilhelmshöhe“: Thermalsole-Quelle Kassel- Wilhelmshöhe GmbH, Wilhelmshöher Allee 881, 34131 Kassel.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p> <p>Schreiben vom 02.06.2020</p> <p><u>Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz)</u> <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p> <p>Für den Bereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.1- in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>In der beim HNLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.</p> <p>Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es im Planungsraum folgenden Eintrag im ALTIS gibt:</p> <p>Schlüsselnummer: 611.000.051-000.008 Art der Fläche: Altstandort</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>UTM-Ost: 52942926 UTM-Nord: 500430334 Beschreibung: Renova Reinigung, Chemische Reinigung Adresse: Kurhausstraße 28 Status: Adresse f/Lage überprüft (validiert) WZ-Klasse 5</p> <p>Der Standort ist gemäß dem Branchenkatolog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in die Branchenklasse 5 eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet. Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten. Es liegen uns zu dem Grundstück und Betrieb keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Da mit der vorgelegten Planung der Bestand gesichert werden soll, ergibt sich aktuell kein altlastenfachlicher Handlungsbedarf. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück ist vorlaufend eine altlastenfachliche Untersuchung erforderlich. In diesem Fall ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31 .1, unverzüglich zu informieren. Ich bitte darum, diese Information in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Dezernat 31.3 (überirdische Gewässer, Hochwasserschutz) (separates Schreiben auch am 20.07.2020 eingegangen)</u></p> <p>Anregungen/Hinweise: Im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches des neu aufzustel-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Der ALTIS-Eintrag mit zugehöriger Erläuterung wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>lenden Bebauungsplans Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ verläuft die Drusel (Gewässer II. Ordnung). Die Drusel wird in den textlichen Erläuterungen erwähnt und inhaltlich abgearbeitet, jedoch innerhalb des eigentlichen Plans nicht dargestellt. Bitte nehmen Sie entsprechend der Planung von 2010 / 2011 das Gewässer „Drusel“ in die Planzeichnung mit auf. Trotz des bereits erfolgten Neubaus der Gebäude, sowie der Tiefgarage, möchte ich an dieser Stelle auf meine Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 15.11.2010 verweisen. Diese besitzt nach wie vor Ihre Gültigkeit.</p> <p>„Für die Drusel liegt der Stadt Kassel eine hydraulische Untersuchung vor, indem u.a. auch der Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HOW) berechnet ist. Der max. Wasserstand zwischen dem Durchlass Kurhausstraße und etwas 70 m oberhalb vom Durchlass Kurhausstraße liegt zwischen + 255,74 m NN und + 260,19 m NN. Sofern die Tiefgarage oberhalb diesem Niveau liegt, besteht bei Hochwasser keine Gefahr.“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 15.11.2010, Az. 31.2/Ks - 61 d 04 (Nr. 1584)).</p> <p>Darüber hinaus möchte ich darauf hinweisen, dass zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion Eingriffe im Umfang des § 36 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) verboten sind. Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im hier vorliegenden Innenbereich fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 33 Abs. 2 WHG).</p> <p>Bei Beachtung und Umsetzung meiner oben genannten Anmerkungen und Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Dezernat 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe)</u> <u>Kommunales Abwasser, Gewässergüte</u></p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Die Drusel wird in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Gewässerrandstreifen befindet sich außerhalb der Baugrenzen.</p>

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>industrielles Abwasser; wassergefährdende Stoffe (separates Schreiben auch am 20.07.2020 eingegangen)</u></p> <p>Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Schreiben vom 20.07.2020</p> <p><u>Dezernat - Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft</u></p> <p>eine erneute regionalplanerische Stellungnahme zu der o.g. Bauleitplanung ist verzichtbar.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
4	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG	<p>Schreiben vom 27.05.2020</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
5	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	<p>Schreiben vom 28.05.2020, 28.07.2020</p> <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>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
6	Uniper Kraftwerke GmbH	<p>Schreiben vom 25.05.2020</p> <p>gegen das geplante Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes</p>	

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>(Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“ ehem. Teilbereich „An-nathal“. Im benannten Gebiet wurde allerdings, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.</p> <p>Die uns übersandten Unterlagen erhalten Sie, zu unserer Entlastung, anlie-gend zurück.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG	<p>Schreiben vom 28.05.2020</p> <p>es bestehen gegen die o. g. Baumaßnahme unsererseits keine Bedenken, da durch das Vorhaben unsere Belange nicht betroffen sind.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
8	Zweckverband Raum Kassel	<p>Schreiben vom 03.06.2020</p> <p>Die Fläche des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan als „Wohn-bauflächen“ dargestellt Der Bebauungsplan ist somit als aus dem FNP entwickelt anzusehen.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorge-tragen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
9	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hes-sen e. V.	<p>Schreiben vom 02.07.2020</p> <p>Keine Einwände.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
10	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	<p>Schreiben vom 31.07.2020</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 66 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Plan-verfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderli-chen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p>	

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird entsprochen.</p>
11	Umwelt – und Gartenamt	<p>Schreiben vom 09.06.2020</p> <p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-</u></p> <p>Aus Sicht der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände, wir hätten lediglich einen Korrekturvorschlag: In Kapitel C (Hinweise) Nummer 6 der Textlichen Festsetzungen sollte es heißen: „Die Installation von Erdwärmepumpen ist...“ (Zum besseren Verständnis: Luftwärmepumpen interessieren uns aus wasserrechtlicher Sicht nicht.)</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde - 6725-</u></p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die Gehölzliste ist um folgende Arten zu ergänzen: Castanea sativa Esskastanie Quercus robur 'Fastigiata' Der als zu erhalten eingetragene Baum am Grundstücksrand zum Fußweg, nahe der Kurhausstraße, existiert nicht mehr und sollte ausgetragen werden. Zu 3.3: Die hier festgelegte Bepflanzung mit Laubgehölzhecken ist lediglich im vorderen Bereich umgesetzt worden. Ab der rückwärtigen Kante des Hauses 28b wurde eine inzwischen ca. 3 m hohe Thujahecke gepflanzt, die bereits jetzt die auf dem Grundstück nach B-Plan-Vorgaben gepflanzten Bäume erdrückt. Generell ist anzumerken, dass insbesondere den grünen Festlegungen, die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Gehölzliste wird in der Begründung ergänzt. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum wurde entsprechend der derzeitigen Situation als „Baum anzupflanzend“ festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung Nummer 3.3 setzt mit Verweis auf die Pflanzliste fest, dass „[...] Straucharten gemäß der Artenliste der Begründung herzustellen und dauerhaft zu erhalten“ sind. Die Prüfung zur Umsetzung der Festsetzungen ist nicht Teil des Bebau-</p>

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>denen des ersten B-Planes entsprechen, nur begrenzt nachgekommen wird.</p> <p><u>Umwelt- und Gartenamt als Fachamt</u></p> <p><u>Umwelt- und Immissionsschutz</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken (wie auch bereits bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2010). Eine Lärmbeurteilung für den Bereich der baulichen Nutzung im Baufeld HWA im Sinne von Läden ausschließlich im Erdgeschoss, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit zusammen maximal 210 m² Verkaufsfläche (ein Teil kann als Schank- und Speisewirtschaft Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von bis zu 101 m² genutzt werden) wurde nicht vorgenommen. Es sollte zumindest festgeschrieben werden, dass der bauliche Schallschutz, insbesondere für baulich verbundene Wohnungen, sicherzustellen ist. Hinsichtlich dieser Nutzungsmöglichkeiten ist auch der Schallschutz in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Energieeffizienz</u></p> <p>Aus Sicht der Energieeffizienz bestehen keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren.</p> <p><u>Bäume / Baumstandorte</u></p> <p>In der Planzeichnung ist in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs ein Baum zur Erhaltung festgesetzt, der nicht (mehr?) vorhanden ist. Daher müsste eine Ersatzpflanzung erfolgen bzw. die Darstellung geändert werden in anzupflanzenden Baum' entsprechend den Vorgaben der Fällgenehmigung und der darin festgelegten Ersatzpflanzung. Ein zur Anpflanzung festgesetzter Baum am Westrand des Geltungsbereichs zwischen den</p>	<p>ungsplanverfahrens.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Anregung wird als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum wurde entsprechend der derzeitigen Situation als „Baum anzupflanzend“ festgesetzt. Die Prüfung zur Umsetzung der Festsetzungen ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Häusern Nr. 28 und 28 A wurde (noch?) nicht gepflanzt.	
12	KASSELWASSER	Schreiben vom 07.05.2020 Seitens KASSELWASSER ergeben sich keine Einwände gegen den Entwurf des o. gen. Bebauungsplans vom 04.12.2019. KASSELWASSER liegen Unterlagen bezüglich der Entwässerung des Plan-gebiets im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	Jugendamt	Schreiben vom 12.05.2020 aus der Sicht des Jugendamtes bestehen keine Einwände zu dem vorlie-genden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Belange von Kindern, Jugendlichen und Familien sind nicht berührt. Es handelt sich um private Grundstücksflächen und keine öffentlich nutzbaren Flächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14	Feuerwehr	Schreiben vom 15.05.2020 nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen nehme ich aus brandschutz-technischer Sicht wie folgt Stellung (kursiv abgedruckter Text dient der Erläuterung): 1. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentli-chen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Be-wegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden. Das könnte z. B. für eine zurückliegende Bebauung des Grundstücks Kurhausstraße 30 wichtig wer-den. 2. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. De-cken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 {3:2006 Ziffer 6.4.4}	

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>entsprechen.</p> <p>3. Bei der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.</p> <p>4. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 4051) in einem Umkreis von 300m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>6. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. Bei weit zurückliegenden Gebäuden sind entsprechende Hinweistafeln ab der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vollständige Brandschutz ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
15	Denkmalschutz	<p>Schreiben vom 12.05.2020</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan werden von Seiten des Denkmalschutzes keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
16	Die Stadtreiniger Kassel	<p>Schreiben vom 12.05.2020</p> <p>Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12. März 2020.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
17	Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation	<p>Schreiben vom 22.05.2020, 14.07.2020</p> <p>Zum o.a. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat -62- keine inhaltlichen Bedenken</p> <p>Hinweise: Wir bitten die Planzeichnung um die Angaben: „Gemeinde Stadt Kassel, Gemarkung Wahlershausen, Flur 15“ zu ergänzen</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Die Angaben werden in der Planzeichnung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“

– Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Nr.	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		zen.	
18	Liegenschaftsamt	Schreiben vom 28.07.2020 die Information zur Offenlage vom 24. Juni 2020 haben wir erhalten. Im Plangebiet sind keine Belange von -23- betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.

Bebauungsplan Nr. III / 72
„Kurhausstraße 28/30“

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

Begründung

ENTWURF zum Satzungsbeschluss | 12.10.2020



Bebauungsplan Nr. III / 72
'Kurhausstraße 28 / 30'
der Stadt Kassel

Begründung

Trägerin der Bauleitplanung / Auftraggeber:

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbh
Schmittdiel | Pimper | Walberg
Hessenallee 2
34130 Kassel

Inhalt

0.	Vorbemerkung.....	4
1.	Planungsanlass und Ziel.....	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planverfahren.....	5
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	6
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	6
4.	Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)	8
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.5	Satzungen	9
4.6	Schutzausweisungen.....	9
5.	Bestand.....	9
5.1	Städtebauliche Situation und Nutzung	9
5.2	Erschließung und Verkehr.....	11
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
6.	Städtebauliches Konzept.....	14
6.1	Neubebauung Kurhausstraße 28.....	14
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	16
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3	Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen.....	17
7.4	Sonstige Festsetzungen.....	18
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
9.	Gesamtabwägung.....	20
10.	Bodenordnung.....	21
11.	Städtebauliche Werte	21

0. Vorbemerkung

Für den Bereich Kurhausstraße 28 / 30 wurde in 2010/2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/72 aufgestellt (Satzungsbeschluss am 08.06.2011).

Dieser wurde 2014 vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt. Hierbei ging es um einen um das Thema Gewerbe: es hätten gemäß Bebauungsplan zwei Gewerbeeinheiten entstehen können und somit zwei großflächige Schank- und Speisewirtschaften, da es keine Flächenbegrenzung in den Festsetzungen dazu gab. Dadurch kann eine Belastung durch vermehrten Zu- und Abgangsverkehr erfolgen. In den Unterlagen und der Abwägung war jedoch nur von einer Schank- und Speisewirtschaft ausgegangen worden und dieser Aspekt der Belastung nicht betrachtet worden (das die Zulassung von zwei Schank- und Speisewirtschaften ohne Flächenbegrenzung eine neue Belastung schafft).

Zum anderen ging es um das Thema Grünfestsetzungen: gemäß Bebauungsplan mussten 35% des Grundstücks als Vegetationsfläche angelegt werden. Die Auswirkungen der Festsetzungen der Vegetationsflächen wurden laut Gericht nicht zutreffend ermittelt und bewertet, da der Vegetationsanteil auf den beiden Nachbarflurstücken unterschiedlich ist.

Außerdem gab es noch zwei Punkte, die den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrafen: Es konnten aufgrund eines fehlenden Vorhaben- und Erschließungsplanes die Flurstücke, die zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehören, nicht eindeutig zugeordnet werden. Außerdem wurde in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Nachbargrundstück mit einbezogen. Auf diesem wurde ein Baufenster festgesetzt, welches eine rückwärtige Bebauung, analog der Möglichkeit auf dem Grundstück Kurhausstraße Flurstück Nummer 4/13 zulässt. Die Voraussetzungen der Einbeziehung des Nachbargrundstückes waren aber nicht gegeben.

Nun wird 2019 ein Bebauungsplan für denselben Bereich aufgestellt, der nicht mehr vorhabenbezogen ist. Die städtebauliche Grundkonzeption ist unverändert erhalten geblieben. Die mittlerweile bestehenden Gebäude der Kurhausstraße 28 sollen planungsrechtlich gesichert werden. Die Themen Gewerbe und Grünflächen werden aufgegriffen und die Festsetzungen diesbezüglich angepasst.

In diesem Bebauungsplan werden die Grundlagen von 2010 dargestellt und soweit erforderlich auf den Stand von 2020 aktualisiert.

1. Planungsanlass und Ziel

Planungsanlass ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, nachdem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus formalrechtlichen Gründen gerichtlich aufgehoben wurde. Die planerische Grundkonzeption ist dabei unverändert geblieben.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III / 72 ist die rechtliche Sicherung der vollzogenen Bebauung auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe mit zwei Wohngebäuden, die städtebauliche Zielsetzung entspricht somit dem aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die beiden gebauten Stadtvillen sollen mit dem denkmalgeschützten Gebäude Kurhausstraße 30 ein Ensemble bilden.

Die Planungsziele des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch die Neubauten zwischenzeitlich umgesetzt worden: in Kombination mit einer geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss ist eine hochwertige Wohnbebauung entstanden, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und ihrer architektonischen Qualität in das historische Ensemble des umgebenen Villenviertels Mulang und in den zentralen

Versorgungsbereich des Quartiers einfügt. Da die Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30 vom Grünzug der Drusel umgeben sind, war eine städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtbetrachtung erforderlich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, umfasst der Geltungsbereich auch das Grundstück Kurhausstraße 30.

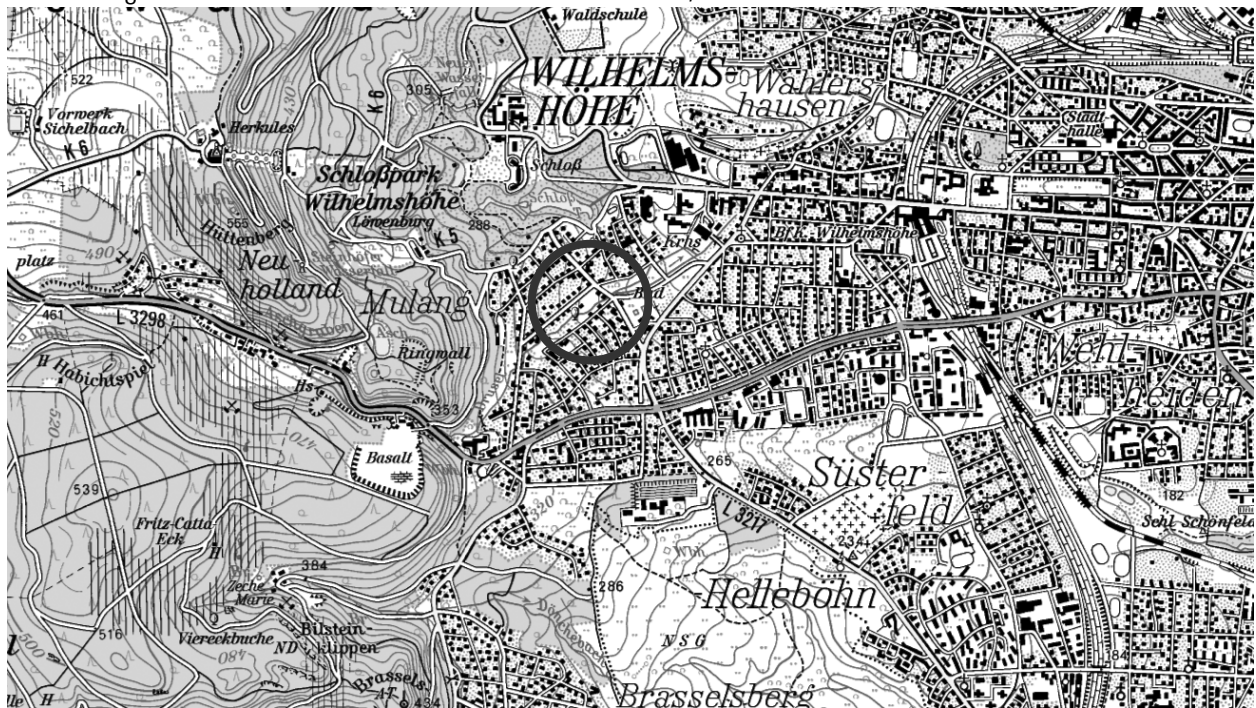
Da das Vorhaben mit Erlangung der Planreife bereits umgesetzt wurde und nun der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als nicht-vorhabenbezogener Bebauungsplan.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kurhausstraße (Flurstück 17/5)
- im Westen durch einen öffentlichen Weg (Flurstück 4/8)
- im Süden und Osten durch die Grünfläche (Flurstück 12/4) entlang der Drusel

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.187 m², liegt im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe in der Gemarkung Wahlershausen. Er umfasst die Flurstücke 4/13, 170/4 sowie 9/4 der Flur 15.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

3. Planverfahren

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten, da das Plangebiet selbst weniger als 20.000 m² umfasst. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

Die Bürger sind dennoch frühzeitig über die Inhalte des Bebauungsplans informiert worden, da die Planungsziele dieses Bebauungsplans im Vergleich zum Bebauungsplan von 2010 unverändert geblieben sind. Der Entwurf des aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Ortsbeirates am 22.04.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt und es fand eine Offenlage vom 20.10. bis 26.11.2010 statt.

Auch wurden damals das Architekturkonzept für die Kurhausstraße 28 und der Entwurf des aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Vorfeld mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt und seitens des Amtes ausdrückliche Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Beschluss der Offenlage wurde am 02.03.2020 gefasst.

Die Offenlage fand vom 29. Juni bis einschließlich 31. Juli 2020 statt, es kam keine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit.

In der Offenlage wurden seitens der Ämter und Träger öffentlicher Belange Hinweise zum Thema Überdeckung von Bergwerksfeldern, Altlasten und redaktionelle Anpassungen bezüglich der zeichnerischen Festsetzungen gegeben. Die Gehölzliste wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde um zwei Einträge ergänzt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

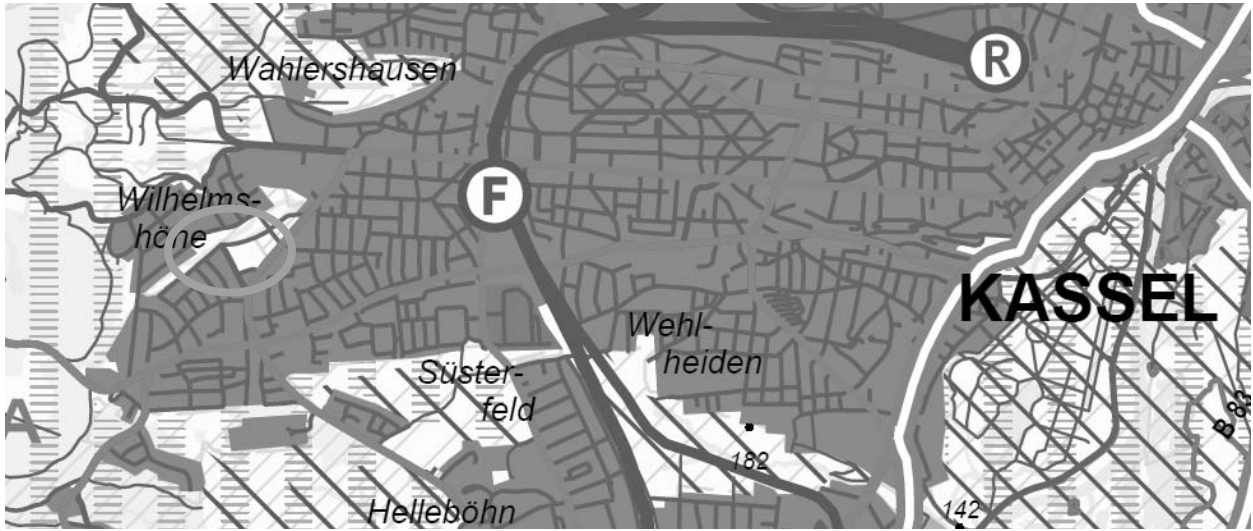
Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung

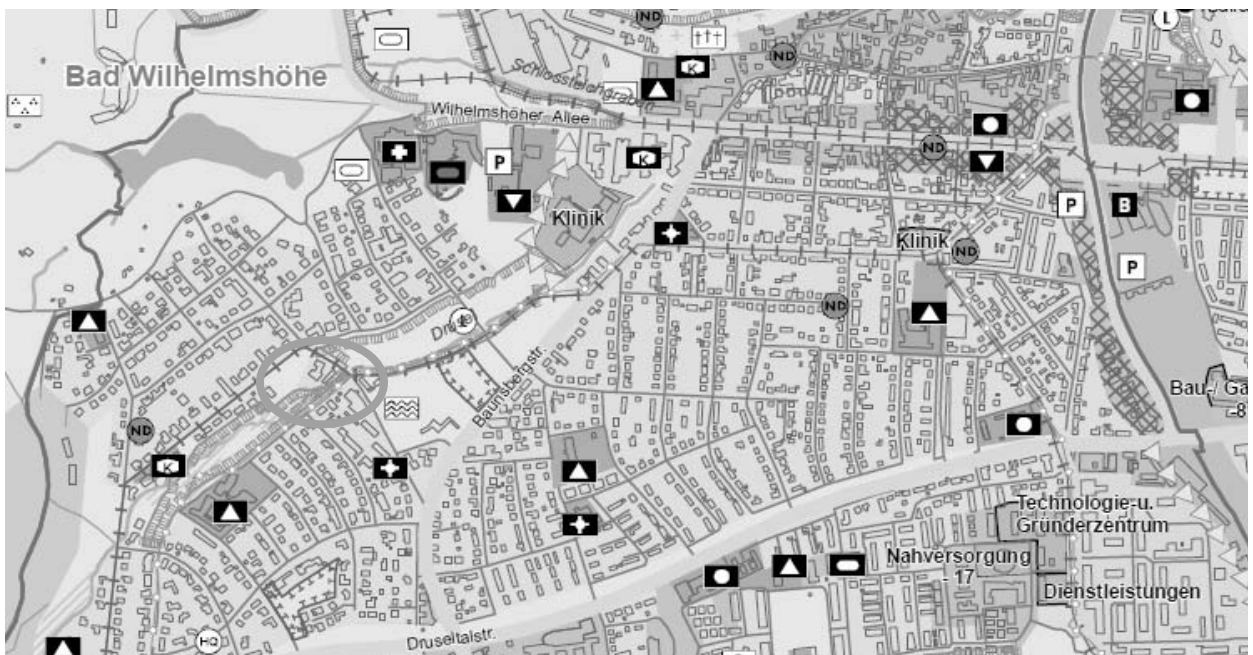
Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft aus. Dies ist auf den benachbarten Druselgrünzug zurückzuführen und der Maßstäblichkeit der RPN-Karte geschuldet. Mit Blick auf die bereits tatsächlich vorhandene Bebauung sowie den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C kann das Regierungspräsidium Kassel der Planung trotzdem grundsätzlich zustimmen und sie als mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar bewerten.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Markierung der Lage des Plangebiets (blaues Oval) durch ANP

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Markierung der Lage des Plangebiets (blaues Oval) durch ANP

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich Teil eines großflächigen Siedlungsgebietes am flach auslaufenden Hangfuß des Habichtswaldes mit kleinteiliger Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Das im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet der Drusel (als wertvolles Biotop mit sehr hoher Bedeutung dargestellt) liegt in direkter Angrenzung zum Plangebiet.

Als Ziel definiert der Landschaftsplan einen Siedlungsraum, der durch Großvegetation entlang von Straßen und Fließgewässern und eine größere Anzahl von Quartiersplätzen sowie kleineren Grünflächen gegliedert ist. Zudem zeichnet sich der Siedlungsraum durch eine gute, wohnungsnahen Freiraumversorgung aus. Die siedlungsinternen öffentlichen Grünflächen und Freiräume sind durch begrünte Straßen und Wege untereinander zu einer netzartigen Struktur mit guten Anbindungen verknüpft. Die Freihaltung und Weiterentwicklung des Druselgrünzugs als lokaler Naherholungsbereich, wertvoller Biotopkomplex mit Verbindungsfunktion und als Kaltluftabflussbahn sowie die Aufwertung der Biotopfunktion der Drusel sind gewährleistet. Der Siedlungsraum weist außerdem soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung auf, die Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß begrenzen.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C im Maßstab 1:5000, der seit dem 14.12.1982 rechtskräftig ist.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C

Dieser weist den Planbereich als Reines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise, wobei das Bauwerk an mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet werden muss, festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass das Grundstück nur auf einer Tiefe von 40 Metern, gemessen von der öffentlichen Erschließungsstraße, anrechenbares Baugrundstück ist.

Von den unbebaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 50% gärtnerisch zu gestalten.

Für die vorhandene Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße Nr. 28 ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Damit verbunden ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C.

4.5 Satzungen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Baumschutzsatzung

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

4.6 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Das Gebäude Kurhausstraße 30 (Flurstück 9/4, Flur 15), Gemarkung Wahlershausen, ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal. Alle im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind darüber hinaus Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (§ 2 (3) Hessisches Denkmalschutzgesetz).

UNESCO Welterbe

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des Weltkulturerbes „Bergpark Wilhelmshöhe“.

5. Bestand

5.1 Städtebauliche Situation und Nutzung



Blick auf die Gebäude und den Grünzug von Westen



Villa Kurhausstraße 30



Neubau und Villa rückwärtig



Blick auf die Villa von Osten



Villa Kurhausstraße 30 mit Neubau



Neubau



Neubebauung mit Hecke



Neubebauung mit Hecke



Neubebauung mit Tramhaltestelle davor

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30, die mit Hauptgebäuden und eingeschossigen Nebengebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit bzw. Garagen bebaut sind. Beide Grundstücke gehören zur denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang'.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 befinden sich zwei, 2012 und 2013 fertig gestellte, Mehrfamilienhäuser, das vordere dreigeschossig, das hintere zweigeschossig.

Das östlich auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 gelegene Gebäude ist viergeschossig und wurde 1893 erbaut. Die gründerzeitliche Villa befindet sich in einer städtebaulich exponierten Lage, am Kreuzungspunkt der Kurhausstraße/Hunrodstraße/An den Eichen. Zusammen bilden die Grundstücke ein architektonisch-städtebauliches Ensemble umgeben vom Drusel-Grünzug, wodurch die markante Lage hervorgehoben wird.

Die Umgebung des Planungsareals ist durch die historische Bebauung der Villenkolonie 'Mulang' geprägt, die hauptsächlich zwischen 1882 bis 1940 entstanden ist. Insbesondere an der westlich gelegenen Brabanter Straße befindet sich eine Vielzahl neu entstandener Gebäude, die sich mit ihrer Kubatur und Architektursprache in die gewachsene Umgebung grundsätzlich einfügen.

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich des Quartiers und ist größtenteils von Wohnnutzung umgeben, es befinden sich aber auch größere Infrastruktureinrichtungen wie ein Einzelhandelsmarkt, die Waldorfschule und das Freibad Wilhelmshöhe in der Umgebung.

Die Nutzung im Plangebiet selbst ist durch das Wohnen geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Gebäude Kurhausstraße Nr. 28 ein Café und ein Mode-Laden, im Gebäude Kurhausstraße Nr. 30 eine Unternehmensberatung. In unmittelbarer Nachbarschaft sind ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger), ein Frisör, ein Restaurant und ein Hotel vorhanden. Insbesondere in diesem Umfeld besteht städtebaulich eine verdichtete Bauweise mit höheren Gebäuden (im Bereich des Lebensmittelmarktes sogar mit bis zu acht Geschossen).

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kurhausstraße. Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 befindet sich östlich des Hauptgebäudes eine Zufahrt. Die Zufahrt des Grundstücks Kurhausstraße Nr. 30 liegt westlich des Hauptgebäudes.

Über die Kurhausstraße und Baunsbergstraße ist man in unter 10 Minuten auf der Wilhelmshöher Allee und am Bahnhof Wilhelmshöhe bzw. über die Druseltalstraße auf der Bundesautobahn 44 (Anschlussstelle Bad Wilhelmshöhe).

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die Haltestelle 'Brabanter Straße' der Straßenbahnlinie 4 liegt direkt vor dem Gebäude Kurhausstraße 28 (Viertelstundentakt in die Innenstadt und zum Bahnhof Wilhelmshöhe). Die Bushaltestelle mit den Linien 11 (alle 30 Minuten zum DEZ und zum Bhf. Wilhelmshöhe und nach Harleshausen), 23, 51, 52 und 53 'Freibad Wilhelmshöhe' liegt in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet. Durch die sehr gute Erreichbarkeit mit Straßenbahn und Bus wird die Zentralität des Planbereiches verdeutlicht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das innerörtliche Netz gewährleistet.

5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Die Böden im Planbereich sind weitestgehend in unterschiedlichem Umfang (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) verändert und überformt worden. Entsprechend der Bestandsaufnahme 2010 waren auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 durch die damaligen Bestandsgebäude und die Erschließungsflächen (Asphalt, Betonsteinpflaster) zusammen bereits über 1.000 m² versiegelt, bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.895 m². Darüber hinaus gab es weitere teilversiegelte Kiesflächen. Lediglich im hinteren und südwestlichen Grundstücksbereich ist eine größere Vegetationsfläche vorhanden.

Durch die Neubebauung haben sich die Flächenanteile verändert, es sind aktuell rund 1.054 m² versiegelt, 835 m² Vegetationsfläche incl. Dachbegrünung (Tiefgarage).

Auch auf dem vorderen Grundstück (Flurstück 9/4) der Kurhausstraße Nr. 30 ist ein Großteil der Flächen überbaut bzw. mit Natursteinpflaster oder als teilversiegelte Kiesbeete befestigt (insgesamt mehr als 780 m² der Gesamtfläche von 1.004 m²). Die Randbereiche sowie der südliche Grundstücksbereich sind als Vegetationsflächen angelegt. Auf dem hinteren Grundstück (Flurstück 170/4) sind rund 150 m² von 290 m² Gesamtfläche als Vegetationsfläche angelegt.

Diese Flächenanteile haben sich im Vergleich zu 2010 nur unwesentlich verändert.

Der ursprünglich anstehende Boden ist durch Auftrag bzw. Verfüllung weitestgehend verändert. In allen zusammenhängend versiegelten und überbauten Bereichen sind die Lebensraumfunktionen des Bodens sehr stark eingeschränkt bis völlig unterbunden, die Wertigkeit des Potenzials Boden ist somit gering.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S.2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden werden nicht berührt. Weitere Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Da derzeit insgesamt ca. 60 % des gesamten Plangebietes überbaut oder voll versiegelt sind, ist der Anteil unversiegelter und damit versickerungsfähiger Flächen deutlich eingeschränkt, das aufkommende

Niederschlagswasser kann nicht versickern und dem Grundwasser zufließen. Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls deutlich eingeschränkt. Gleichzeitig werden Kanalisation und Fließgewässer durch das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser belastet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch verläuft südöstlich des Geltungsbereiches in 5-10 m Entfernung die Drusel als relativ naturnahes Gewässer. Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

Lokalklima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK ordnet in seiner Klimafunktionskarte 2009 das Plangebiet als "Übergangsklima" ein. Auf der Klimafunktionskarte 2030 mit den zu erwartenden Temperaturveränderungen befindet sich das Gebiet im Grenzbereich zu „Misch- und Übergangsklimaten“ und Gebieten mit Überwärmungspotential. Der Planbereich sowie der benachbarte Drusel-Grünzug weisen ein hohes Luftleitpotenzial auf und sind daher als Kaltluftleitbahn (Durchlüftungsbahn) dargestellt. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebaute Bereiche unterschiedlicher Struktur und Bedeutsamkeit umfasst mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen. Da der Planbereich bereits mit mehreren Einzelgebäuden bebaut ist und z.T. umfangreich versiegelte Nebenflächen aufweist (dies galt auch bereits vor Errichtung der Neubebauung), liegen Beeinträchtigungen des Kleinklimas bereits vor. Daher wird das Potenzial Klima im Planbereich selbst mit insgesamt mittlerer Wertigkeit beurteilt, gleichwohl in übergeordneter Betrachtung durch die Kaltluftleitbahn eine hohe Wertigkeit gegeben ist.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Struktur und räumliche Verteilung der einzelnen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes ist stark durch die Gebäude und die Erschließungsflächen bestimmt, ihr Anteil im Plangebiet ist insgesamt gering. Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 sind im südlichen Grundstücksbereich größere als Ziergarten angelegte Flächen vorhanden, weitere begrünte schmale Heckenrandstreifen befinden sich im Bereich der versiegelten Zufahrtsbereiche. Der Anteil der Vegetationsflächen beträgt insgesamt rund 835 m² inklusive Dachbegrünung der Tiefgarage (ca. 45 %).

Auf dem vorderen Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 (Flurstück 9/4) beträgt der Anteil der Vegetationsflächen rund 220 m². Der hintere, unbebaute Grundstücksteil (Flurstück 170/4) besitzt einen weit höheren Anteil an Grünflächen von rund 150 m². Beide Grundstücksteile zusammen weisen daher einen Vegetationsflächenanteil von rund 370 m² (ca. 29 %) aus,

Auf dem vorderen Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 (Flurstück 9/4) ist der Vorgarten teilweise als Kiesgarten angelegt, während die übrigen Randbereiche und der hintere südliche Gartenabschnitt ziergärtnerisch mit einzelnen Obstgehölzen gestaltet sind. An der südlichen Grenze sind eine Birke und eine Eibe, an der Kurhausstraße ist eine Säuleneiche vorhanden.

Beide Grundstücke sind fast vollständig von hohen Zäunen bzw. Mauern oder Hecken umgeben.

Die geringe Größe der Teilflächen und die bestehenden, z.T. gewerblichen Nutzungseinflüsse schränken die Biotopfunktion und den Wert der Flächen als Lebensräume von Tierarten deutlich ein, da jedoch zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, wird nicht von einer direkten Störung vorhandener Tierarten ausgegangen. Aufgrund der Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Biotopkomplex 'Drusel-Grünzug' (Landschaftsplan ZRK) mit dem Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet und des damit verbundenen Struktureichtums der benachbarten Vegetationsflächen ist jedoch für das Umfeld von einer standortangepassten Vielfalt bei den Tierarten auszugehen.

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 13 HAGBNatSchG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden. Der Planbereich selbst stellt keinen besonderen Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dar.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung und des hohen Anteils an Versiegelung weisen die Grundstücke insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf. Als Strukturen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit sind die Bäume zu bewerten, wobei z.T. eine Alterungsfähigkeit aufgrund der Verwachsungen eingeschränkt ist.

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 sind besonders im südlichen Grundstücksbereich attraktive Aufenthaltsqualitäten vorhanden. Das Grundstück Kurhausstraße 30 wird überwiegend zum Wohnen genutzt und verfügt daher über gute Möglichkeiten zur Freiraumnutzung. Die Grundstücke sind randlich z.T. durch Hecken und Bäume eingegrünt und fügen sich daher grundsätzlich in die Umgebung ein.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Aufgrund der benachbarten Lage zum Landschaftsschutzgebiet und Drusel-Grünzug sind im Planbereich und im benachbarten Umfeld keine Vorbelastungen hinsichtlich der Lufthygiene vorhanden. Aufgrund der Straßenbahnhaltestelle vor dem Grundstück Kurhausstraße 28 ist von Lärmimmissionen in geringem Umfang auszugehen.

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

In der beim HNLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen (ALTIS) ist folgender Eintrag vorhanden:

Schlüsselnummer: 611.000.051-000.008

Art der Fläche: Altstandort

UTM-Ost: 52942926

UTM-Nord: 500430334

Beschreibung: Renova Reinigung, Chemische Reinigung

Adresse: Kurhausstraße 28

Status: Adresse f/Lage überprüft (validiert)

WZ-Klasse 5

Der Standort ist gemäß dem Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in die Branchenklasse 5 eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.

Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten.

Es liegen zu dem Grundstück und Betrieb keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten.

Da mit der vorgelegten Planung der Bestand gesichert werden soll, ergibt sich aktuell kein altlastenfachlicher Handlungsbedarf. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück ist vorlaufend eine altlastenfachliche Untersuchung erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist nach Denkmalschutzgesetz das Gebäude Kurhausstraße 30 ein Kulturdenkmal. Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (vgl. Kapitel 4).

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Neubebauung Kurhausstraße 28

Unter dem Leitbild „Villen im Park“ sind auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 zwei neue Stadtvillen errichtet worden. Diese sollen planungsrechtlich gesichert werden. Das Leitbild und das städtebauliche Konzept haben sich seit 2010 nicht verändert.

Städtebauliches Ziel ist eine Ensemblebildung mit der benachbarten, denkmalgeschützten Villa auf dem Grundstück Kurhausstraße 30. Die Neubebauung orientiert sich mit dem vorderen Haus in der Höhenentwicklung an der Traufkante des Denkmals, beim hinteren Haus wird diese deutlich unterschritten. Dadurch werden die besondere Bedeutung und der Denkmalschutzstatus der bestehenden historischen Villa im Gesamtensemble herausgestellt. Das Vordergebäude hat drei Regelgeschosse und eine Penthouse-Ebene, das Hintergebäude zwei Regelgeschosse und eine Penthouse-Ebene. Die gegliederte Fassadengestaltung, mit Naturstein und Putzflächen sowie stehenden, schlanken Fensterformaten, zeichnet sich durch Zurückhaltung aus. Die Farbgebung hat sich an der historischen Villa Kurhausstraße 30 orientiert. Durch die dezente Villenarchitektur wird nicht nur die Stärkung des Ensembles unterstützt, sondern auch ein Beitrag zur Baukultur und Innenentwicklung geleistet. Zusammenfassend greift das vorgesehene Konzept der Villenbebauung die städtebauliche Charakteristik des gründerzeitlich geprägten Villen-Quartiers auf und formuliert diese architektonisch zeitgemäß aus. Auch hinsichtlich des durch den Drusel-Grünzug landschaftlich geprägten Umfeldes fügt sich die geplante Neubebauung mit ihrer Maßstäblichkeit in den stadträumlichen Gesamtzusammenhang ein und leistet damit einen qualitativen Beitrag zur Stadtteilentwicklung.

Insgesamt sind in den neuen Gebäuden zehn Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.245 m² entstanden, davon jeweils fünf im rückwärtigen Haus 1 und fünf im vorderen Haus 2. Die Wohnungsgrößen bewegen sich im Durchschnitt in einer Größenordnung von ca. 85 bis 200 m². Analog zum früheren Bestand gibt es ergänzend zur Wohnnutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses gewerbliche Flächen mit insgesamt rund 210 m² Verkaufsfläche, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung des örtlichen Versorgungsbereichs geleistet wird. Die bewusste Beschränkung von Schank- und Speisewirtschaften auf eine Fläche von 101 m² (entspricht der Fläche der größeren Gewerbeeinheit im Erdgeschoss) sorgt für eine vielfältige gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses. Die Wohnungen wurden mit einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Ausbaustandard errichtet. Darüber hinaus wurden die Gebäude insgesamt energieeffizient und unter Verwendung von schadstoffarmen/-freien Materialien errichtet.

Für die Umsetzung der Planungsziele war ein Abriss der bestehenden Gebäude Kurhausstraße 28 erforderlich. Der Abriss ist abschnittsweise erfolgt und umfasste das bestehende zweigeschossige Vorderhaus aus dem Jahr 1954 sowie die rückwärtige, ungeordnete Bebauung und die bestehenden Garagen. Die Neubebauung wurde in zwei Bauabschnitten realisiert, im 1. Bauabschnitt wurde das rückwärtig vorgesehene Haus 1, im 2. Bauabschnitt das Vorderhaus errichtet.

Die fahr- und fußläufige Erschließung erfolgt von der Kurhausstraße. Für die Erschließung des rückwärtig gelegenen Gebäudes ist ein Fußweg erforderlich, der westlich entlang des Vorderhauses verläuft und mittig auf das hintere Gebäude trifft. Beide Gebäude sind darüber hinaus im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in der Lage der früheren Einfahrt, so dass kein Eingriff in den bestehenden Straßenquerschnitt erforderlich war. Alle 10 erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen sowie 2 weitere Stellplätze für die Ladennutzung sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Ein weiterer Stellplatz wird oberirdisch im Bereich der Zufahrt nachgewiesen. Damit sind die Stellplatzanforderungen gemäß Stellplatzsatzung erfüllt. Fahrradabstellplätze sind vor dem Ladenlokal und in den Kellerräumen vorhanden.

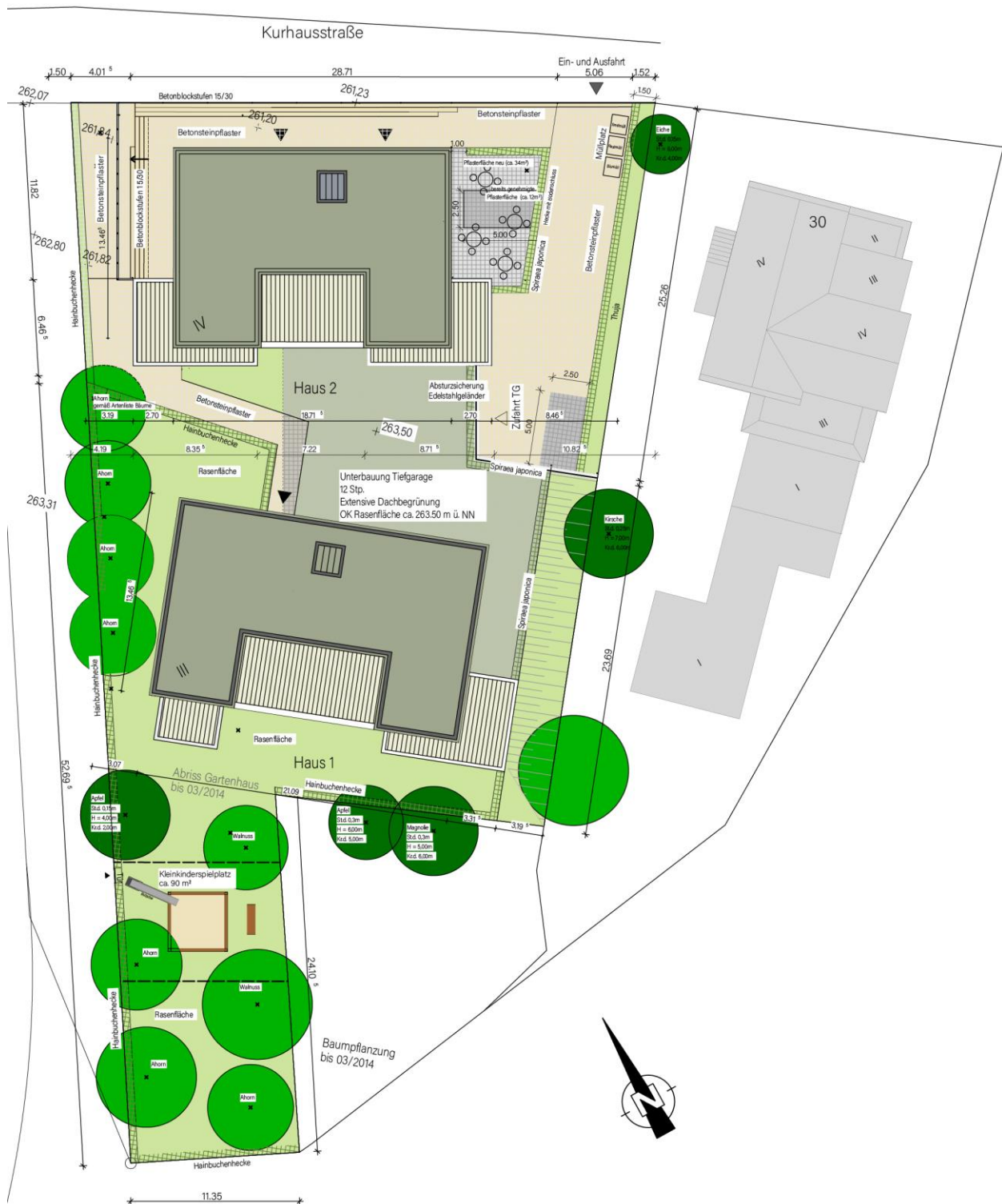


Abb.: Freiflächenplan (Verkleinerung o.M.), Vorentwurf Stand April 2010, Quelle ANP

Die Gestaltung der Freiflächen unterstützt das Leitbild „Villen im Park“, insbesondere durch den weitgehenden Verzicht auf oberirdische Pkw-Stellplätze. Für den Baumbestand, der aufgrund der eingeschränkten Vitalität nicht erhalten werden konnte, wurden angemessene Neupflanzungen umgesetzt. Insgesamt fügen die räumlich klar gestalteten Freiflächen, die gezielte Neupflanzung von Hecken und Bäumen sowie die entstehende Dachbegrünung das Vorhaben gut in den umgebenden Drusel-Grünzug ein.

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrünung von Neubauten durch Maßnahmen zur Dachbegrünung anstelle verlorengegangener Vegetationsstrukturen
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzhecken insbesondere zur randlichen Eingrünung und Einfügung in die landschaftlich geprägte Umgebung
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und Wiederherstellung kleinklimatisch wirksamer Flächen durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Erhalt der vorhandenen Laubbäume bzw. Durchführung von Ersatzpflanzungen und Erhalt bzw. Entwicklung von Vegetationsstrukturen

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Das WA umfasst den vorderen Grundstücksteil Kurhausstraße Nr. 28 mit dem Baufeld 1, das WR 1 umfasst den hinteren Grundstücksteil Kurhausstraße Nr. 28 mit Baufeld 2 und das WR 2 umfasst das Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 mit den beiden Baufeldern 3 und 4.

Mit der Festsetzung der Wohngebiete wird dem vorhandenen Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet sowie der städtebaulich vorherrschenden Charakteristik des Umfeldes Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der heute ansässigen gewerblichen Nutzungen die zur Versorgung des Gebietes dienen, sind im WA ausschließlich im Erdgeschoss im Baufeld 1 Läden mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 210 m² zulässig. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Baufeld 1 mit einer Nutzfläche von bis zu 101 m² im Erdgeschoss zulässig. Die gewerbliche Nutzung wird somit entsprechend des derzeitigen Bestandes auf das straßenseitige Baufenster unmittelbar an der Straßenbahnhaltestelle beschränkt. Der innere Bereich bleibt Wohnen und der zugehörigen Freiflächennutzung vorbehalten.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt ein Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen Baugebieten. Darüber hinaus werden im WA nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die räumliche Lage am Drusel-Grünzug, die Zielsetzung der vorrangigen Entwicklung der Wohnnutzung sowie die benachbarten Wohngebiete stehen diesen Nutzungen entgegen. Zum Schutz der Wohnnutzung und aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze begrenzt bzw. die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die Tiefgarage beschränkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über Maximalhöhen der baulichen Anlagen (Gebäude-, Trauf- oder Firsthöhe) festgesetzt, wodurch eine architektonische und städtebauliche Einfügung sichergestellt wird.

In allen Baugebieten werden eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt in Baufeld 1 27,4 m über Normalhöhennull (ü. NHN), in Baufeld 2 27,3 m ü. NHN, in Baufeld 4 27,0 m ü. NHN. In Baufeld 3 beträgt die

maximale Traufhöhe 274 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 278,20 m ü. NHN. Darüber hinaus wird zwischen WA und WR 1 ein Bereich für Unterbauten mit einer maximalen Höhe von 263,50 m ü. NHN festgesetzt.

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für untergeordnete Technikaufbauten um bis zu maximal 0,80 m mit Einhaltung eines Mindestabstands von 2,50 m zum Dachrand zulässig.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Zur Wahrung der städtebaulich vorherrschenden Villen-Charakteristik werden in den Baugebieten einzelne Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherstellung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten können im WR 1 und WR 2 diese durch Balkone um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30 qm Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3,00 m entfernt bleiben.

7.3 Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen

Durch die im Reinen Wohngebiet WR 1 und im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsflächen (35%) und die festgesetzten Hecken und Bäume ist eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gesichert. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden für den Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume Mindestgrößen sowie hochstämmige Bäume festgesetzt. Durch die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung bei Neubauten kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit der Eingriffsminimierung bzw. dem Ausgleich.

Mit den im Reinen Wohngebiet WR 2 festgesetzten Mindestanteilen an Vegetationsflächen (22%) werden die Bestandsstrukturen erhalten. Über die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird der vorhandene höhere Grünanteil im südlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zum angrenzenden Druselgrünzug gesichert. Im Reinen Wohngebiet WR 1 wird dieser Übergang durch die Festsetzung neu zu pflanzender Bäume und Hecken geschaffen und gesichert.

Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß der nachstehenden Artenliste auszuwählen.

Artenliste Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotahorn	<i>Acer rubrum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Cr. laevigata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Obstbäume	Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte, Kirsche, Zwetsche in alten, robusten Sorten, Hochstammqualität
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Säuleneiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'

Artenliste Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Flieder	Syringa vulgaris
Eibe	Taxus baccata
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

7.4 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C aufgehoben.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**Werbeanlagen**

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, sind im Geltungsbereich Werbeanlagen nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben an der Stätte der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**Boden, Wasser, Lokalklima**

Für das auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 umgesetzte Vorhaben ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ein Anteil von ca. 758 m² überbaubarer Fläche, zzgl. der zulässigen Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) sind insgesamt ca. 1.137 m² versiegelte/ überbaute Fläche zulässig. Demgegenüber kann die für Neubauten festgesetzte Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von 100 % die Lebensraumfunktion des Bodens teilweise bzw. die Retentionsfunktion in Bezug auf den Wasserhaushalt weitgehend übernehmen.

Für das Grundstück Kurhausstraße 30 ist in der Gesamtbetrachtung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. eine überbaubare Fläche von ca. 517 m² zulässig. Zusätzlich können durch Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) weitere ca. 258 m² überbaut/ versiegelt werden. In der Gesamtsumme sind dies 775 m², gegenüber dem heutigen Bestand können ca. 46 m² zusätzlich in Anspruch genommen werden. Da es sich hier um einen denkmalgeschützten Gebäudebestand handelt, sind jedoch absehbar wesentliche bauliche Veränderungen nicht zu erwarten.

Für das Lokalklima werden sich durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Situation ergeben. Durch die entstandene Einzelhausbebauung, wird der Kaltluftabfluss im Drusel-Grünzug nicht beeinträchtigt. Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass die Dachbegrünung zusammen mit den festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen die kleinklimatischen Wirkungen des früheren Bestandes (2010 vor Abriss und Neubau auf der Kurhausstraße 28) übernimmt.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Neupflanzung von mehreren Bäumen, die Begrünung der Dachflächen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen durch Laubgehölzhecken planungsrechtlich festgesetzt.

Durch das Neubauvorhaben ergaben sich Veränderungen in der Art des Vegetationsbestandes. Der Anteil an (bodengebundenen) Vegetationsflächen wurde unwesentlich verringert, begrünte Dachflächen kamen als neuer Vegetations- und Lebensraumtyp in größerem Umfang hinzu. Nachteilige Auswirkungen waren kurzfristig zwar gegeben, konnten mittel- bis langfristig aber ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des gesamten Geltungsbereiches in den umgebenden Grünzug und die Einhaltung übergeordneter Planungsziele sichergestellt. Mit der Bebauung und Neuordnung der Freiflächen auf der Liegenschaft Kurhausstraße 28 unter dem Leitbild ‚Villen im Park‘ wurde eine Aufwertung hinsichtlich der Stadtbildqualitäten erreicht.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm, Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Bezüglich eventueller Altlasten- bzw. Kampfmittel sind im Rahmen der Bauplanung die gesetzlichen Standards und Vorgaben zur Entsorgung einzuhalten.

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sonstige umweltbezogene Wirkungen und Probleme in den Bereichen Abfall, Abwasser, visuelle Wirkungen, Trennwirkungen und Ressourcenverbrauch werden als unerheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht.

Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen durch die Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Mit der bereits umgesetzten Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße 28 wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs.6 BauGB im Plangebiet und im Umfeld gewährleistet bzw. im Hinblick auf die Umweltvorsorge verbessert.

9. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Sicherung von Wohnbauflächen mit höherer städtebaulicher Ausnutzung (Kurhausstraße 28) im Rahmen der Innenentwicklung
 - Sicherung der Belange des Denkmalschutzes
 - Schutz und Erhalt von Grünflächen/Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung übergeordneter Planungsziele (Drusel-Grünzug mit Kaltluftleitbahn)
 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe
 - private Belange
- gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind aus Gründen der städtebaulichen Neuordnung notwendig, um die Architekturqualität auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 und insgesamt im Planbereich die Wohnnutzung nachhaltig und langfristig zu sichern, aber auch, um die Versorgungsfunktion in zentraler Quartierslage zukunftsfähig zu erhalten.

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zur Bebauung mit Einzelhäusern
- zur Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 die nachteiligen Auswirkungen der erfolgten Neubebauung durch zusätzliche Überbauung bzw. den Wegfall von Vegetationsflächen/Laubbäumen mit den vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert werden können. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohnverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung.

Die Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass die planungsrechtlichen Ziele die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte und standortverträglich Nachverdichtung einer bestehenden Wohnbaufläche in gut angebundener Lage und in Nachbarschaft des örtlichen Nahversorgungszentrums planungsrechtlich sichern. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Wohnbebauung auf bisher nicht bebaubaren Flächen verzichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in hervorragend erschlossener Stadteillage berücksichtigt. Gleichzeitig werden die Belange

der Baukultur und des Denkmalschutzes ebenso beachtet wie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Wahrung nachbarrechtlicher Belange.

Auf die Aspekte der privaten Belange wird im Folgenden vertiefend eingegangen:

Auf den Grundstücken Kurhausstraße 28 und 30 gilt derzeit der einfache Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 wurde das städtebauliche Konzept durch Abriss und Neubau umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. III / 72 „Kurhausstraße 28/30“ sichert diese Planung und entspricht somit der vorhandenen Neubebauung. Den privaten Belangen wurde somit Rechnung getragen.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 setzt derzeit der einfache Bebauungsplan Nr. 3 West Blatt C u.a. ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Der Bebauungsplan Nr. III / 72 „Kurhausstraße 28/30“ übernimmt diese Festsetzungen – setzt ebenfalls ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen erhöht sich die GFZ von 0,5 auf 0,95, die festgesetzten Höhen (z.B. Traufhöhe von 274 m über NHN) orientieren sich am Bestand. Im rückwärtigen Bereich wird analog zum Grundstück Kurhausstraße 28 und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ein Baufenster festgesetzt und eine Bebauung bis 270 m Höhe über NHN festgesetzt. Dadurch werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Von den unbebaubaren Grundstücksflächen waren gemäß einfachem Bebauungsplan bislang mindestens 50% gärtnerisch zu gestalten. Nun sind dort 22% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer des Grundstücks Kurhausstraße 30 die bestehende rückwärtige Bebauung im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu ergänzen. Dem Ziel der Nachverdichtung wird dadurch Rechnung getragen, dass auf beiden Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird. Die gewerbliche Nutzung (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf das unmittelbar an die Straße angrenzende Baufeld 1 beschränkt und in der maximal zulässigen Verkaufs- bzw. Nutzfläche begrenzt. Dadurch wird auch nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Den privaten Belangen wird somit auch auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 insgesamt Rechnung getragen.

10. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

11. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches

3.183 m²

davon:

Bauflächen WA (ca. 28 %)	885 m ²
Bauflächen WR 1 (ca. 32 %)	1.004 m ²
Bauflächen WR 2 (ca. 40 %)	1.294 m ²

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Schmitt diel | Pimper | Walberg
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, _____ 2021

(Walberg)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 17.02. 2021

__gez._____
(Mohr)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **12. Oktober 2020**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur zulässig:

§ 1 (5) i. V. m. § 4 (2)
BauNVO

(1) Wohngebäude

(2) Läden ausschließlich im Erdgeschoss, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 210 m²

(3) Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss im Baufeld 1 mit einer Nutzfläche von bis zu 101 m²

(4) Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

1.2 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

§ 1 (6) i. V. m. § 3 (3)
BauNVO

1.3 (1) Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet WR 1 nur in Tiefgaragen zulässig.

§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO

(2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind jeweils maximal drei oberirdische Stellplätze zulässig. Diese dürfen nur auf der der Kurhausstraße zugewandten Grundstücksfläche und nur bis zu einer Grundstückstiefe von 10m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und
§§ 16-23 BauNVO

2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch Einschrieb in den Plan als absolute Höhen über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt

§ 18 BauNVO

2.2 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu maximal 0,80 m ist für untergeordnete Technikaufbauten zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten.

§ 18 BauNVO

2.3 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 19 (4) BauNVO

2.4 Ausnahmsweise können in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 3,00m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30m² Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3,00m entfernt bleiben.

§ 23 (3) BauNVO

3. Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 (4) und § 9 (1) Nr. 25
BauGB i.V. § 91 (1) Nr. 5 HBO

3.1 (1) Im Reinen Wohngebiet WR 1 und im Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstücksflächen zu mindestens 35% als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

- 3.1 (2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind 22 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

- 3.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist eine Gesamtfläche von mindestens 131 m² als offene Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen.

- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubgehölzhecken mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Artenliste der Begründung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Pflanzungen können angerechnet werden.

- 3.4 (1) Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen.

(2) Die zeichnerisch als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind als Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemäß der Artenliste der Begründung, zu pflanzen.

- 3.5 Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. m. § 91 HBO

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C aufgehoben. § 9 (7) BauGB

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. § 91 HBO

- 5.1 Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben an der Stätte der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. § 91 (1) Nr. 1 HBO i. V. m. §§ 3 und 9 HBO

- 5.2 Müllstellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur östlich der Tiefgarageneinfahrt an der Geltungsbereichsgrenze mit einer Tiefe von maximal 4 Metern und einer Breite von maximal 3,50 Metern ausnahmsweise zulässig und mit einem Sichtschutz zu versehen. § 91 (3) HBO i. V. m. §§ 3 und 9 HBO

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Gebäude Kurhausstraße 30 auf dem Flurstück 9/4, Flur 15, Gemarkung Wahlershausen ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (§ 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz).

C Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.
4. Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen.
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere 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.

Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind mitzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung – außerhalb eines Wasserschutzgebietes – zuzuführen.

9. 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.
10. Im Hinblick auf die mögliche gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist der bauliche Schallschutz, insbesondere für baulich verbundene Wohnungen, sicherzustellen.
11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang.

D RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Pflanzenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) 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 (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGB-NatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).

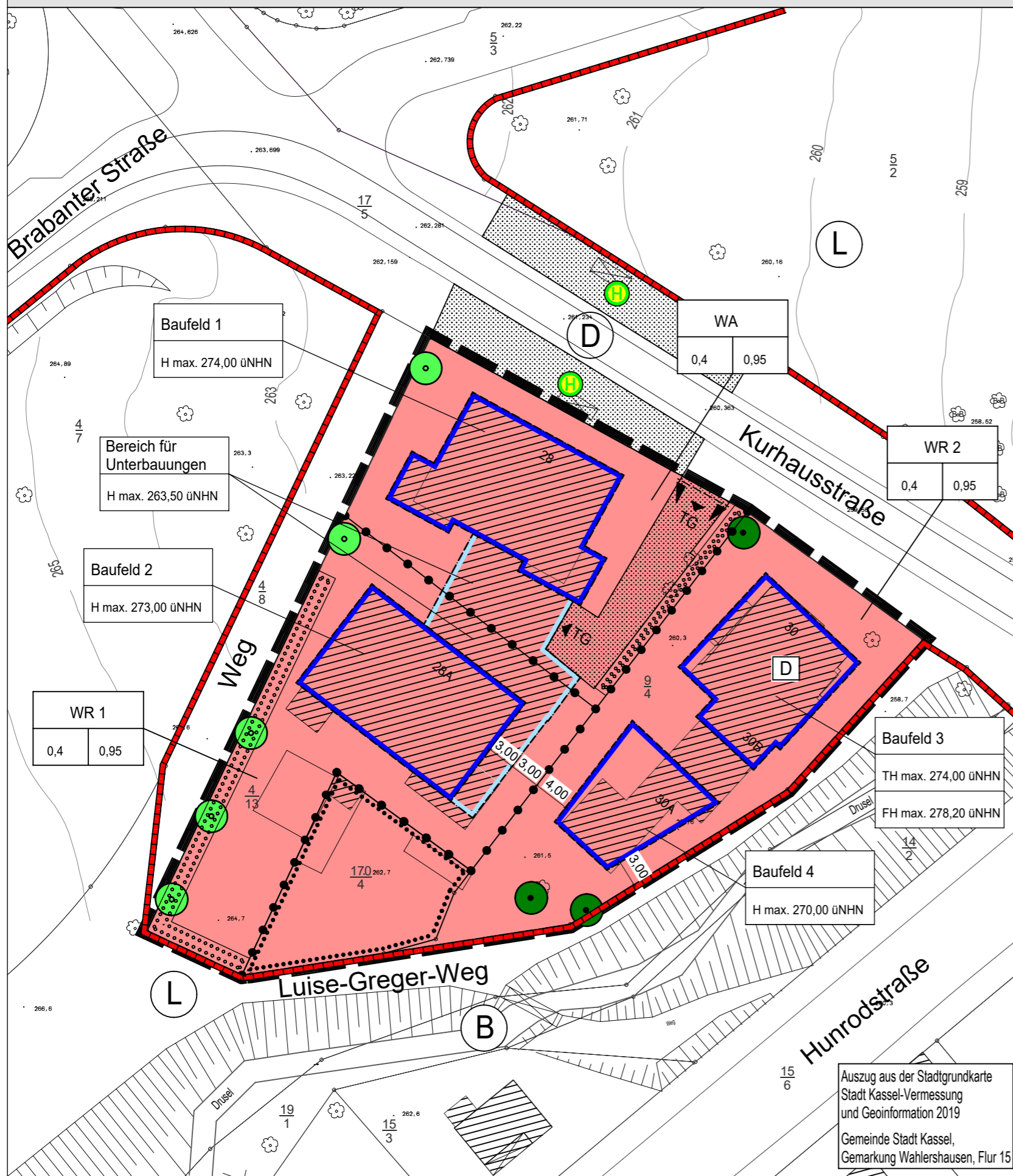
Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Villenkolonie Mulang vom 13.10.2014 in ihrer jeweils gültigen Fassung

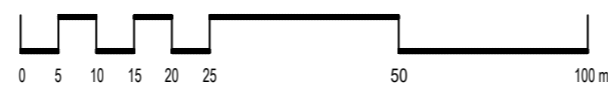
Planzeichnung



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§§ 16-21a BauNVO
WA	Nutzungsschablone	
GRZ GFZ	Grundflächenzahl als Höchstzahl Geschossflächenzahl als Höchstzahl	
Baufeld		
TH max.	maximale Traufhöhe über Normalhöhennull (NHN)	
FH max.	maximale Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN)	
H max.	maximale Gebäudehöhe	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Baugrenze für Unterbauungen	
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
	Erhaltung: Bäume (Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs nur nachrichtlich)	
	Anpflanzen: Bäume	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB
	Einzeldenkmal	
	Ensemble Denkmal	
	Landschaftsschutzgebiet	
	Biotop nach BNatSchG (Bachlauf Drusel)	
	Haltestellenbereich der KVG	
	Einfahrtsbereich	
	Einfahrt Tiefgarage	
	Zufahrtsbereich Tiefgarage	
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen	
	Gebäude (Bestand)	

M 1 : 500



Kassel **documenta** Stadt

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. III / 72
"Kurhausstraße 28 / 30"

Anlage 5

M 1 : 500
12. Oktober 2020

Vorlage Nr. 101.19.59

17. Mai 2021
1 von 1

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32
"Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung**

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung“ zwischen der Hübner GmbH & Co. KG und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Städtebauliche Vertrag mit seinen Anhängen (Anlage 2) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 27. Januar 2021 und 17. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ ist die geplante bauliche Erweiterung des Werksstandortes eines großen mittelständischen Wirtschaftsunternehmens. Dafür sind Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Anpassung an veränderte Standortanforderungen des ansässigen Gewerbes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Soweit möglich, wurden die Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 übernommen. Allerdings wurden, da wo notwendig, Rechtsgrundlagen ergänzt bzw. aktualisiert und Festsetzungen in Anpassung an heute übliche Standards präzisiert.

2. Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Industriepark Waldau und befindet sich im äußersten Südosten des Stadtgebietes in Nähe der Autobahnen A 49 und A 7. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/32A (1. und 2. Änderung) befindet sich östlich der Marie-Curie-Straße und grenzt an die Gleisanlagen des Güterverkehrszentrums und der Industriebahn Waldau-Lohfelden an.

Der Geltungsbereich hat einen Umfang von etwa 2,4 ha und umfasst die Flurstücke 3/66 (tlw.), 3/64 (tlw.), 3/46 (tlw.) und 3/49 (tlw.) der Flur 13 Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) wird begrenzt

- im Süden durch das Industriestammgleis Kassel-Waldau/ Lohfelden,
- im Westen durch die Marie-Curie-Straße und das zugehörige Straßenbegleitgrün,
- im Norden und Osten durch das bestehende Werksgelände des ansässigen Wirtschaftsunternehmens.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ (1. und 2. Änderung) wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung" sowie dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

4. Beteiligung

Die Änderungen des Bebauungsplanes berühren in wesentlichen Teilen nur den Anlassgeber selbst. Daher wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2

BauGB abgesehen und nur der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und nur den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (11.8.2017 bis 8.9.2017) gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 3 konnte sich die Öffentlichkeit von 9.10.2017 bis einschließlich 18.10.2017 über die Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern.

5. Kosten und Städtebaulicher Vertrag

Verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB, der zwischen der Stadt Kassel und der Projektträgerin abgeschlossen werden soll. Der städtebauliche Vertrag dient der Kostenübernahme für das Planungsverfahren und die Herstellung und spätere Unterhaltung der privaten Grünflächen im Plangebiet durch die Projektträgerin. Alle dafür erforderlichen rechtlich wirksamen Vereinbarungen werden in diesem Vertrag geregelt.

gez.
Mohr

Kassel, 5. Januar 2021

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 A "Industriegebiet Waldau-Ost" 4. Änderung"

gemäß § 11 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel - vertreten durch den Magistrat -
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

der Hübner Holding GmbH
vertreten durch Herrn Andreas Rintsch,
Heinrich-Hertz-Straße 2, 34123 Kassel

- nachfolgend "Projektträgerin" genannt -

Präambel

Die Projektträgerin ist am Standort Heinrich-Hertz-Str. 2 (im Stadtteil Waldau) mit einem gewerblich-industriellen Produktionsbetrieb ansässig. Die auf dem südwestlichen Teil des Werksareals stehende Produktionshalle 1 soll nun in südlicher Richtung um einen Anbau erweitert werden. Dafür sind Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich vollständig innerhalb des privaten Werksgeländes. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 25.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Anpassung an veränderte Standortanforderungen des ansässigen Gewerbebetriebes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel. Eine Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes ist gegeben.

§ 1

Gegenstand dieses Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme der Kosten für Planungsleistungen zur Änderung des Bebauungsplanes sowie für Begrünungsmaßnahmen durch die Projektträgerin.

Das Vertragsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 24.320 qm. Die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Flurstücke 3/66 (tlw.), 3/64 (tlw.), 3/46 (tlw.) und 3/49 (tlw.) liegen alle in der Gemarkung Waldau, Flur 13.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Vertragsgrundlage dieses Vertrages sind

- a) der **Lageplan** mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)
- b) der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/32 A der Stadt Kassel "Industriegebiet Waldau-Ost" 4. Änderung" (**Anlage 2**, Planstand: 11.10.2017)

§ 3 Regelungen zum Bebauungsplan

1. Die Projektträgerin wird auf ihre Kosten den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/32 A der Stadt Kassel "Industriegebiet Waldau-Ost" durch das Planungsbüro akp erstellen lassen. Die Durchführung der Träger- und Gremienbeteiligung erfolgt ebenfalls auf Kosten der Projektträgerin.
2. Die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.
3. Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung der Projektträgerin bzw. dem von ihr beauftragten Planungsbüro bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung der Verfahrensschritte im Sinne von § 4 b Baugesetzbuch. Rechte und Pflichten der Stadt aus den §§ 3 - 4 a BauGB bleiben bestehen.

§ 4 Begrünungsmaßnahmen

Die Projektträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. VII/32 A "Industriegebiet Waldau-Ost" 4. Änderung (Anlage 2) vorgesehenen neuen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Im Einzelnen sind dies:

Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-b': 'Strauchpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7.7 und 7.6 (und Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume)

Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-c': 'Feldgehölzfläche gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7.8 durch Erhalt der vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölze und Entwicklung durch Sukzession zu einem durchgängigen, geschlossenen Gehölzbestand.

Zusätzlich innerhalb dieser Fläche Neupflanzung von acht Bäumen der Art 'Prunus avium' (Vogelkirsche, StU 10/12) gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7.1

Diese Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des geplanten südlichen Anbaus an die Produktionshalle 1 auszuführen. Die Fertigstellung des Anbauvorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Fertigstellungsanzeige mitzuteilen.

§ 5

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, gewahrt ist. Die Gremien der Stadt sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

§ 6

Rechtsnachfolge

Die Projektträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Projektträgerin und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt den Rechtsnachfolger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 7

Haftungsausschluss

4. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Projektträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
5. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 8

Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung. Die Unwirksamkeit einer Bestimmung berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 9
Wirksamkeit des Vertrages

1. Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

Kassel, den


.....
Andreas Rintsch
Hübner Holding GmbH

Kassel, den

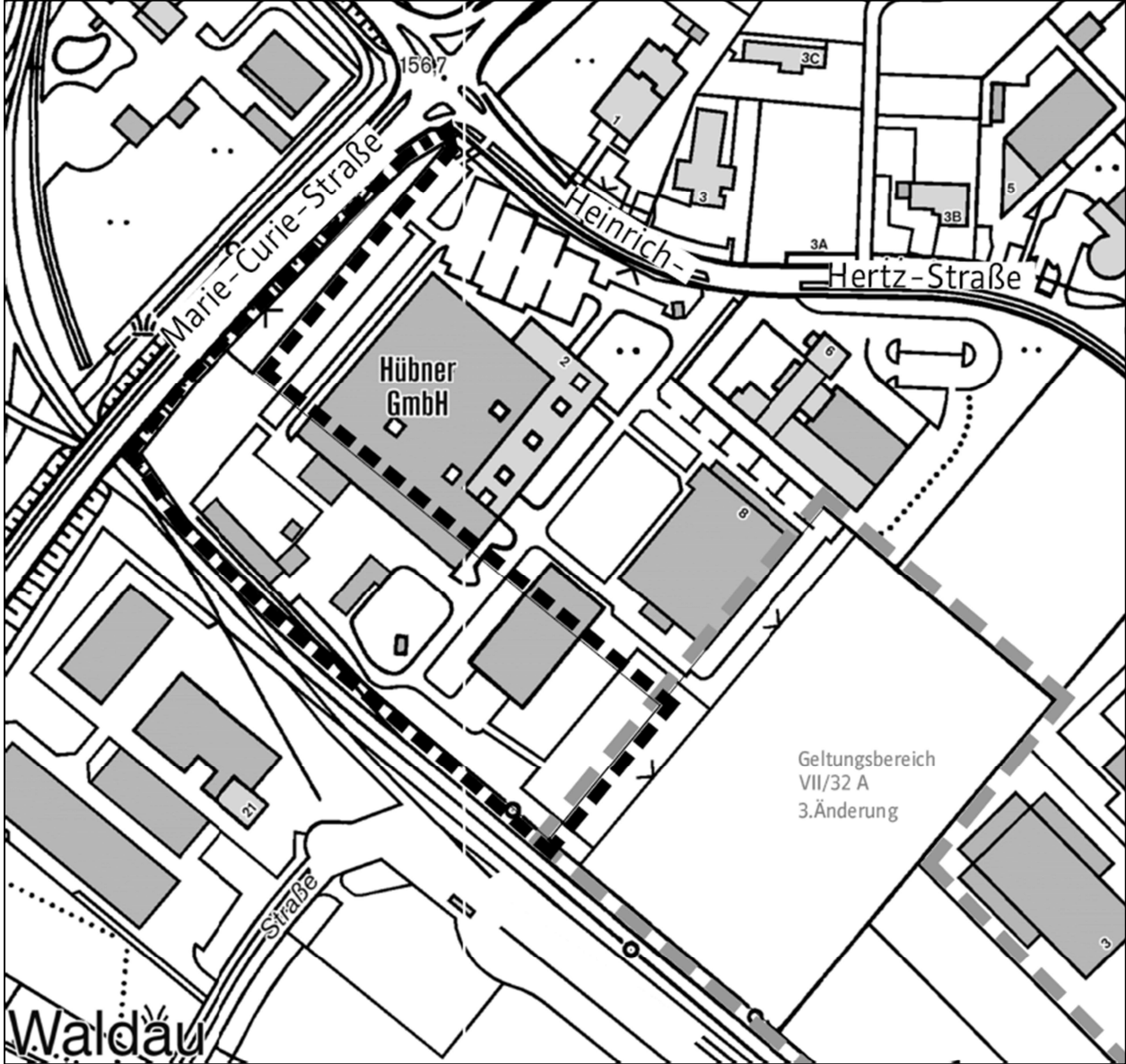
.....
Christian Geselle
Oberbürgermeister
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den

.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel - Magistrat

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/32 A der Stadt Kassel "Industriegebiet Waldau-Ost" 4. Änderung" vom 11.10.2017



Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Bebauungsplan Nr. VII/32 A der Stadt Kassel

"Industriegebiet Waldau-Ost" 4. Änderung

Textliche Festsetzungen 5.01.2021 und Rechtsgrundlagen

HINWEIS ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. VII/32 A wurden die textlichen Festsetzungen, die für die 4. Änderung des Bebauungsplans einen notwendigen Regelungsgehalt haben, übernommen und mit gleichbleibender Nummerierung dargestellt, um eine inhaltliche Vergleichbarkeit der Planfassungen zu gewährleisten.

Die Rechtsgrundlage für Nr. 6 wurde korrigiert bzw. für Nr. 8 und 10 ergänzt. Die Festsetzungen Nr. 6.2, 7.1, 7.2, 8.1 wurden inhaltlich präzisiert, die Hinweise Nr. 3 und 4 aktualisiert. Die Festsetzung Nr. 5.1 wurde in Bezug auf die Bauverbotszone im Hessischen Straßengesetz aktualisiert.

Für die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen und Pflanzbindungen sowie das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden die textliche Festsetzungen 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8 und 11 neu aufgenommen. Die neue Festsetzung Nr. 12 regelt die Aufhebung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans im Geltungsbereich. Ebenso wurden die Hinweise 5 bis 12 neu aufgenommen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A werden somit folgende textliche Festsetzungen und Hinweise getroffen. Änderungen an Textlichen Festsetzungen gegenüber der 1. + 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A sind kursiv gesetzt.

3. Industriegebiet

3.1 Im Industriegebiet werden die nach § 9 (3) 1+2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber usw. sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Einzelhandel wird grundsätzlich ausgeschlossen.

5. Bauliche Anlagen an Straßen

5.1 *Gemäß § 23 HStrG dürfen längs der Marie-Curie-Straße (L3236) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen. Darüber hinaus bedürfen gem. §23 (2) HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Marie-Curie-Straße bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.*

6. Maßnahmen nach § 91 (1) Nr. 5 HBO

6.1 Pro angefangene 800 qm versiegelter Fläche ist *auf den Grundstücksfreiflächen* ein Laubbaumhochstamm (Mindeststammumfang 10 – 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum je 4 lfdm. Fassadenbegrünung oder 50 qm Dachbegrünung angelegt werden, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

- 6.2** Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. *Bei der Wahl der Oberflächenbefestigungen und Entwässerungsverfahren ist jedoch die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Verkehrsflächen sowie PKW- und LKW-Stellplätze sind daher wasserundurchlässig zu errichten. Niederschlagswasser von diesen Flächen ist mit einer den Regeln der Technik entsprechenden Entwässerung zu versehen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser anderer Nutz- oder Dachflächen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen, in dessen Zuge die Versickerungsfähigkeit geprüft und nachgewiesen werden muss. Eine Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn über die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium zu beantragen.*

7. Maßnahmen nach §9 (1) 25a und b BauGB

- 7.1** Die im Plan in der Fläche Pfb-c zur Anpflanzung („Standort nicht verbindlich“) festgesetzten Bäume sind schematisch gezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume und der räumliche Zusammenhang erhalten bleiben. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind (ohne Einsatz von mechanischen Geräten) Bäume der Art 'Prunus avium' (Vogelkirsche) mit einem Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.
- 7.2** Je angefangene sechs PKW-Stellplätze ist ein Baum lt. Pflanzliste (Pkt. 7.9), Stammumfang mind. 12-14 cm – entsprechend der Stellplatzsatzung – zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 6 qm, bei einer Mindestbreite von 1,5 m und eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Baumstandorte sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 7.3** Alle zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind standortgerechte Laubbäume – gemäß Artenauswahl der Festsetzung 7.6 – mit einem Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.
- 7.4** Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung - Pfb-a:
Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit Erhaltungsbindung „Pfb-a“ ist als dichter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen; hierfür ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU mind. 10/12) je angefangene 100 m² Fläche und ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist auszuschließen.
- 7.5** Zur Herstellung eines Gleisanschlusses ist eine Unterbrechung der privaten Grünfläche Pfb-a zulässig, sofern nicht bereits im benachbarten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/32 A ein Gleisanschluss hergestellt worden ist. Dabei ist die maximale Inanspruchnahme der privaten Grünfläche auf das für die Gleisdurchführung in das Industriegebiet technisch notwendige Maß zu beschränken. Über die einspurige Gleisdurchführung hinausgehende Einrichtungen wie Verlade-rampen, Abstellgleise u. Ä. sind in der privaten Grünfläche unzulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebietes hergestellt werden. Die durch den Gleisanschluss wegfallende private Grünfläche ist innerhalb des angeschlossenen Industriegebiets an anderer Stelle in gleichem Umfang zu ersetzen.
- 7.6** Für festgesetzte Anpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden.
Bäume: Traubenkirsche (Prunus padus), Mehlbeehre (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus

petraea), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildbrombeere (*Rubus spec.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Waldrebe (*Clematis spec.*)

7.7 Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-b:

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-b“ ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierfür ist mindestens ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Sträucher zu ersetzen. Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Fläche von Sträuchern freizuhalten. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist auszuschließen.

7.8 Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-c:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-c“ sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölze zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und durch Sukzession und Baumpflanzungen (siehe hierzu Nr. 7.1) so zu entwickeln, dass ein durchgängiger, geschlossener Gehölzbestand entsteht.

8. Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

8.1 Uneingeschränkte Pflanzbindung

Flächen, für die eine uneingeschränkte Pflanzbindung (Pfb-u) gilt, sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten und zwar je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m. Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind untersagt. *Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.*

10. Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Einfriedungen nur in Form von Zäunen bis zur einer Höhe von 2 m zulässig, die zur Straßenseite hin mit Gehölzen oder Hecken mit einer Pflanzhöhe von mehr als 1 m dicht zu bepflanzen sind. Zwischen Einfriedungen und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu wahren. Dieser die öffentliche Straßenfläche begleitende private Grünstreifen ist zu bepflanzen und von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist dauerhaft zu sichern. Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zugunsten von KASSELWASSER, dem kommunalen Entwässerungsbetrieb, und von den Städtischen Werken Netz+Service, dem Betreiber der Strom- und Wassernetze in Kassel, bzw. rechtlich nachfolgenden Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

12. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 A „Industriegebiet Waldau-Ost“ 1. Änderung vom 12.05.2005 und 2. Änderung vom 12.07.2007 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.















Nachrichtliche Hinweise:

1. Die Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nicht bundeseigenen Eisenbahnanlagen sind zu beachten.
3. Die Errichtung von Abfallbehälterstandorten ist in der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung im Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung geregelt.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen *Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen – zu Gunsten der Städtische Werke AG Kassel*. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III unter Anderem größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.
5. Im Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, wird die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.
8. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
9. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vom „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.
10. Für das Plangebiet wird in Anbetracht der Subrosionssenke und der Dolinen eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Im Gutachten sollten neben den Angaben über Untergrundaufbau, Bodenkennwerten und Grundwasserhältnissen vor allem Aussagen über die Bebaubarkeit und die etwaige Gefährdung durch Bodensenkungen enthalten sein. Hierzu ist z.B. die Ortschronik auf frühere Untergrundbewegungen zu sichten.
11. Bei Eingriffen in den Boden ist anfallender Erdaushub vor seiner Entsorgung, unabhängig von anderen Parametern, auf PAK im Feststoff und Eluat zu analysieren. Sofern bei den Bauarbeiten optisch oder geruchlich auffälliges Erdreich oder Grundwasser angetroffen wird, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 (Altlasten, Bodenschutz) zu informieren und ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieur-/geologisches Büro mit der Baustellenüberwachung und dem Entsorgungsmanagement zu beauftragen.

12. Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
13. "Kunstwerk 7000 Eichen": Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Rechtsgrundlagen (Stand: November 2020)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Industriegebiet
 -  Grundflächenzahl
 -  Baumassenzahl
 -  Baugrenze
 -  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen private Grünfläche mit Pflanzbindung / Erhaltungsbündung (mit Teilflächenbezeichnung)
 -  uneingeschränkte Pflanzbindung (s. TF Nr. 8.1)
 -  zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
 -  anzupflanzende Bäume (Standort nicht verbindlich s. TF Nr. 7.1)
 -  zu erhaltende Bäume
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 -  Änderungsbereich
 -  Flurstücksgrenze und -nummer
 -  Flurgrenze und -nummer
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs:
-  Verlauf Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan (nachrichtliche Darstellung)

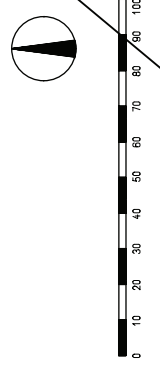


Stadt Kassel | Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Nr. VII/32 A "Industriegebiet Waldau-Ost" 4. Änderung

M 1:1.500 bei DinA3 | Stand: 05.01.2021 | Zeichnung: k6

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
 akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ 69 e-mail_ post@akp-planung.de

Geodaten: © Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation
 Stand: Jul. 2017, ergänzt Jan. 2021



Vorlage Nr. 101.19.60

17. Mai 2021
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" –
4. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Den Behandlungen der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

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 Bebauungsplanes (Anlage 5) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 27. Januar 2021 und 17. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt. Der Ortsbeirat Waldau hat die Vorlage in seiner Sitzung am 27. April 2021 behandelt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ ist die geplante bauliche Erweiterung des Werksstandortes eines großen mittelständischen Wirtschaftsunternehmens. Dafür sind Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Das Bebauungsverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Anpassung an veränderte Standortanforderungen des ansässigen Gewerbes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Soweit möglich, wurden die Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 übernommen. Allerdings wurden, da wo notwendig, Rechtsgrundlagen ergänzt bzw. aktualisiert und Festsetzungen in Anpassung an heute übliche Standards präzisiert.

2. Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Industriepark Waldau und befindet sich im äußersten Südosten des Stadtgebietes in Nähe der Autobahnen A 49 und A 7. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/32A (1. und 2. Änderung) befindet sich östlich der Marie-Curie-Straße und grenzt an die Gleisanlagen des Güterverkehrszentrums und der Industriebahn Waldau-Lohfelden an.

Der Geltungsbereich hat einen Umfang von etwa 2,4 ha und umfasst die Flurstücke 3/66 (tlw.), 3/64 (tlw.), 3/46 (tlw.) und 3/49 (tlw.) der Flur 13 Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) wird begrenzt

- im Süden durch das Industriestammgleis Kassel-Waldau/ Lohfelden,
- im Westen durch die Marie-Curie-Straße und das zugehörige Straßenbegleitgrün,
- im Norden und Osten durch das bestehende Werksgelände des ansässigen Wirtschaftsunternehmens.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ (1. und 2. Änderung) wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht überschritten, zudem begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Dementsprechend kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/32 "Industriegebiet Waldau-Ost" – 4. Änderung" sowie dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

4. Beteiligung

Die Änderungen des Bebauungsplanes berühren in wesentlichen Teilen nur den Anlassgeber selbst. Daher wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen und nur der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und nur den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (11.8.2017 bis 8.9.2017) gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 3 konnte sich die Öffentlichkeit von 9.10.2017 bis einschließlich 18.10.2017 über die Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Von Seiten der in ihren Belangen berührten Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Hinweise sowie Anregungen zu folgenden Aspekten mitgeteilt: artenschutzrechtliche und grünordnerische Belange, Grundwasserschutz, Fahrradabstellplätze, Freihaltung der Bauverbotszone entlang der Landesstraße.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Fläche Pfb-b längs der Marie-Curie-Straße planzeichnerisch geringfügig auf 5 m verbreitert. Weitere aufgrund der Beteiligung vorgenommene Änderungen dienen der redaktionellen Klarstellung und betreffen ergänzende Hinweise zur Nichtzulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Marie-Curie-Straße sowie zur Pflege der Grünflächen entlang des Industriegleises.

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

5. Kosten und Städtebaulicher Vertrag

Alle Kosten für Planungen, evtl. Gutachten sowie notwendige Begrünungsmaßnahmen trägt das Wirtschaftsunternehmen als Projektträgerin. Alle dafür erforderlichen rechtlich wirksamen Vereinbarungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Projektträgerin geregelt.

gez.
Mohr

Kassel, 5. Januar 2021

Bebauungsplan Nr. VII/32 A der Stadt Kassel „Industriegebiet Waldau-Ost“ 4. Änderung Stadtteil Waldau

Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden – Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

nach Beteiligung zum Entwurf gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Stand: 11.10.17

Inhaltsübersicht

1	Hessen Mobil (05.09.2017)	2	6	Städtische Werke Netz+Service GmbH (25.08.2017).....	6
2	HLB Basis AG (24.08.2017)	3	7	Stadt Kassel – Bauaufsicht - 632 (17.08.2017)	6
3	Regierungspräsidium Darmstadt – Dez. III 33.1 - Landeseisenbahnaufsicht (01.09.2017).....	3	8	Stadt Kassel - Landschaftsplanung (07.09.2017).....	6
4	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung (30.08.2017)	4	9	Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 (04.09.2017).....	7
5	Regierungspräsidium Kassel – Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung (05.09.2017)	4	10	Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation - 62 (25.09.2017)	8
			11	Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH (08.09.2017)	9

1 Hessen Mobil (05.09.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
1.1	<p>Durch die 4. Änderung des B- Planes VII/ 32 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung der Fa. Hübner geschaffen werden. Hierzu sind Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Insbesondere sollen im derzeit gültigen B- Plan ausgewiesene private Grünflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches zugunsten von Bauflächen zurückgenommen und entsprechende Grünflächen im westlichen, an die L 3236 (Marie- Curie- Straße) angrenzenden Bereich neu ausgewiesen werden.</p> <p>Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein offenbar seit längerer Zeit bestehender, befestigter Lagerplatz sehr dicht an der Grundstücksgrenze zur L 3236 vorhanden. Der Lagerplatz als bauliche Anlage ragt in die entlang der Landesstraße gem. § 23 (1) HStrG zwischen äußerstem Rand der Fahrbahn und Hochbauten gesetzlich festgesetzten 20,00 m- Bauverbotszone hinein. Bauliche Anlagen wie Umfahrungen, Stellplatzflächen, sonstige Hof- und Lagerflächen sind zwar keine Hochbauten, müssen aber wie Hochbauten bewertet werden, wenn sie für den Betrieb von existentieller Bedeutung sind. Bei der Gegenüberstellung des Bestandsplanes (Punkt 5.3, Abb. 3) mit der 4. Änderungsplanung ist ersichtlich, dass die befestigte Fläche (bisher Lagerfläche), wenn auch geringfügig, noch etwas dichter an die Landesstraße heranrücken soll. Wie der Bereich künftig genutzt werden soll, ist der Begründung nicht zu entnehmen.</p> <p>Gegen die 4. Änderung des B- Planes Nr. VII/ 32 A bestehen aus Sicht der Straßenverwaltung keine grundsätzlichen Einwände. Nachstehende Punkte bitten wir allerdings bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie vorgesehen, ist die gem. § 23 (1) HStrG zwischen äußerstem Rand der Fahrbahn der Landesstraße 3236 (Marie- Curie- Straße) und Hochbauten gesetzlich festgesetzte 20,00 m- Bauverbotszone grundsätzlich freizuhalten. - Für die im südwestlichen Geltungsbereich innerhalb der entlang der L 3236 festgesetzten 20,00 m- Bauverbotszone gelegene, befestigte Fläche (bisher Lagerplatz) 	<p>Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan enthält aufgrund der bestehenden rechtlichen Grundlagen (Hess. Straßengesetz) den Hinweis auf die Bauverbotszone im Abstand von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3236 (Marie- Curie- Straße). Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind die privaten Grundstücksflächen, welche nach Westen hin an die L 3236 (Marie- Curie- Straße) angrenzen, als Industriegebiet ausgewiesen. Im Zuge der 4. Änderung werden in diesem Bereich Grünflächen festgesetzt (Teilfläche von Pfb-b und Fläche Pfb-c). Mit der Ausweisung der Fläche Pfb-b an dieser Stelle sollen u.a. die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft erhalten und durch anzupflanzende Sträucher ergänzt werden. In Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin wird die Pflanzfläche Pfb-b längs der Marie-Curie-Straße mit einer Breite von 5 m festgesetzt, so dass zwischen dem Straßengrundstück und dem Industriegebiet mindestens ein 5 m tiefer Geländestreifen als Grünfläche verbleiben bzw. angelegt werden kann und so eine Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des § 23 (1) HStrG nach Abs. 8 erteilt werden kann.</p> <p>Beschlussentwurf: Den Anregungen wird gefolgt.</p>

	lassen wir eine Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des § 23 (1) HStrG nach Abs. 8 zu, wenn zwischen Straßengrundstücksgrenze und befestigter Fläche ein mindestens 5,00 m tiefer Geländestreifen als Grünfläche verbleibt bzw. angelegt wird.	
1.2	<p>- Von befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht der Landesstraße 3236 bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden (§ 16 HStrG).</p> <p>- Zusätzliche Anpflanzungen dürfen nicht auf dem Straßengrundstück angelegt werden (§ 28 HStrG).</p>	<p>Die Hinweise betreffen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanvorhabens. Es ist keine Überplanung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.</p> <p>Beschlussentwurf: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2 HLB Basis AG (24.08.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
	Aus Sicht der HLB Basis AG als Infrastrukturunternehmen der Hessischen Landesbahn GmbH bestehen weder in eisenbahntechnischer noch in nachbarschaftsrechtlicher Hinsicht Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan.	Beschlussentwurf: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3 Regierungspräsidium Darmstadt – Dez. III 33.1 - Landeseisenbahnaufsicht (01.09.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
3.1	<p>Auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken in südwestlicher Richtung liegen die Gleisanlagen des Industriestammgleises Kassel-Waldau-Lohfelden. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs darf nicht gefährdet werden.</p> <p>Bei Beachtung der nachfolgenden Auflagen und Hinweise bestehen seitens der Landeseisenbahnaufsicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gehölzanpflanzungen müssen soweit vom Gleisbereich entfernt vorgenommen werden, dass dieser Bereich auch bei Windwurf nicht beeinträchtigt würde und jederzeit die erforderliche Sicht für die Fahrwegbeobachtung gewährleistet wäre. Die Festsetzung des Gebiets pfb-a ist ent- 	<p>Selbstverständlich dürfen von den Grünflächen, wie auch von den bestehenden Gehölzen auf dem angrenzendem Flurstück des Industriegleises selbst, keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen. Daher wird die Textliche Festsetzung Nr. 7.4 um einen klarstellenden Hinweis analog zur Festsetzung für die Fläche Pfb-b dahingehend ergänzt, dass eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs auszuschließen ist. Die Pflege der privaten Grünflächen liegt im Zuständigkeitsbereich der Eigentümerin und hat unter Beachtung der Verkehrssicherung des Industriegleises zu erfolgen. Die Textliche Festsetzung Nr. 7.4 wird um folgenden Satz klarstellend ergänzt: „Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist auszuschließen.“ Ergänzend wird in die Begründung der Hinweis aufgenommen, dass Gehölzpflanzungen und deren Pflege unter Beachtung der Verkehrssicherung des Industriegleises zu erfolgen haben.</p>

	sprechend pfb-b zu ergänzen.	<p>Bedenken gegenüber der Planung wurden seitens der HLB, als Betreiberin der Strecke, weder aus eisenbahntechnischer noch aus nachbarschaftsrechtlicher Sicht vorgetragen (s. hierzu unter 2).</p> <p>Beschlussentwurf: Der Anregung wird gefolgt.</p>
3.2	2. Es liegt eine Genehmigung zum Bau von Bahnbetriebsanlagen vor. Für die Wiederaufnahme eines Eisenbahnbetriebs muss es weiterhin möglich sein, einen Gleisanschluss auf die Flurstücke herzustellen.	<p>Die Möglichkeit zur Herstellung eines Gleisanschlusses in das Industriegebiet wird in der Textlichen Festsetzung Nr. 7.5 bereits definiert.</p> <p>Beschlussentwurf: Der Anregung wird bereits gefolgt.</p>
4 Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung (30.08.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
	<p>Der o. a. Geltungsbereich befindet sich innerhalb (äußerste Randlage) der Wasserschutzgebietszone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst-Wasserwerk Bettenhausen-zu Gunsten der Städtischen Werke Kassel AG.</p> <p>Sofern die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) beachtet und die dort aufgeführten Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände eingehalten werden, bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen die o. a. Bebauungsplanänderung.</p>	<p>Auf die Schutzgebietsverordnung wird im Bebauungsplan unter Nachrichtliche Hinweise Nr. 4 verwiesen. Die entsprechenden Verbots- und Genehmigungstatbestände sind im Rahmen der Grundstücksnutzungen zu beachten.</p> <p>Beschlussentwurf: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet.</p>
5 Regierungspräsidium Kassel – Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung (05.09.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
5.1	<p>Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt, da der Arten- und Biotopschutz durch die B-Planänderung betroffen sind.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungskomplex des Industriegebietes</p>	<p>Die Rücknahme der Grünfläche im südlichen Planbereich entlang des Industriegleises betrifft - wie in der Begründung und im Bestandsplan dargestellt - vor allem Bereiche, die bereits vor Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans und damit auch vor der 4. Änderung des Bebauungsplans baulich genutzt wurden und folglich nicht als Grünflächen gestaltet sind. Es handelt sich um den ehemaligen Gleisan-</p>

	<p>Kassel Waldau und beherbergt ein privates Werksgelände eines mittelständigen Unternehmens, welches erweitern möchte. Hierzu ist die Rücknahme einer privaten Grünfläche zugunsten von Bauflächen unumgänglich. Naturschutzfachlich sind vor allem die hier befindlichen Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung (Gehölze, Hecken sowie Gebüsche) maßgeblich.</p> <p>Hier sind zwingend vor der Fällung der Gehölze / Gebüsche und Hecken Artenschutzuntersuchungen hinsichtlich vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Höhlen, Spalten ... von Vögeln, Fledermäusen bzw. Siebenschläfern usw.) durchzuführen. Es ist zu empfehlen, die Artenschutzuntersuchung im zeitlichen Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Nur so können letztendlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.</p>	<p>schluss des Werks mit Verladekante, welche zurückgebaut und als LKW-Umfahrung genutzt werden soll. Trotz der bestehenden, rechtlich bisher unter den Bestandsschutz fallenden, baulichen Nutzung im Bereich der bisher festgesetzten privaten Grünfläche sind von der Reduzierung der Grünfläche in den Randbereichen auch gehölzbestandene Flächen betroffen: konkret zwei Eschen und Heckengehölze in einem Umfang von ca. 400 qm. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Umfangs der Teilfläche und der angrenzend vorhandenen (und bestehen bleibenden) Gehölzstrukturen sind für die Fauna genügend Ausweichmöglichkeiten auf dem Werksgelände vorhanden. Daher wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzuntersuchung nicht für notwendig erachtet. Gleichwohl sind im Rahmen der Bauplanung die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz (artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 39 und §44 BNatSchG) einzuhalten. Entsprechende Regelungen dazu werden im Baugenehmigungsverfahren erteilt.</p> <p>Beschlussentwurf: Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>5.2</p>	<p>Ergänzend ist des Weiteren in den textlichen Festsetzungen aufzuführen, das Gehölze ausschließlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.2 gefällt werden dürfen. Diese zeitliche Regelung der Gehölzentfernung ergibt sich aus den Vorgaben und Regelungen des Artenschutzrechts.</p> <p>Im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr.2 und 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.</p> <p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p>	<p>Die Schnitt- und Fällverbote des § 39 BNatschG gelten uneingeschränkt auch in Hessen und erfordern keine zusätzliche Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Regelungen im Gesetz sind darüber hinaus wesentlich differenzierter als im Formulierungsvorschlag abgebildet. So dürfen Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwar nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Jedoch sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Daher wird der in Kap. 5.3 der Begründung enthaltene Hinweis zur Beachtung der Regelungen des § 39 und §44 BNatSchG als ausreichend angesehen.</p> <p>Beschlussentwurf: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

6 Städtische Werke Netz+Service GmbH (25.08.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
	<p>Die Städtische Werke Netz+ Service GmbH hat keine Einwände und plant keine Arbeiten auszuführen.</p> <p>Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass sich im Bebauungsbereich Versorgungsleitungen von uns, u.a. eine LWL-Trasse und in unmittelbarer Nähe eine Leitung der ENM befinden.</p> <p>Unsere Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Der Abstand zu unseren Versorgungsleitungen ist nach DVGW-Regelwerk einzuhalten.</p>	<p>Die genannten Leitungen sind bekannt. Die Leitungstrassen sind bereits im bestehenden Bebauungsplan mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt und werden übernommen. Ergänzend dazu werden in der Textlichen Festsetzung Nr. 11 die Nutzungsrechte definiert. Pflanzabstände sind bei Baumpflanzungen zu beachten und betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Beschlussentwurf: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergeleitet.</p>
7 Stadt Kassel – Bauaufsicht - 632 (17.08.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
	<p>Dem Entwurf wird grundsätzlich zugestimmt. Folgende Änderung wird vorgeschlagen:</p> <p>Pfb-c- Fläche im Plan Die Breite der Fläche sollte eindeutig vermasst werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen Punkt 7.8 ist in der zweiten Zeile das Wort "sind" doppelt.</p>	<p>Die redaktionellen Hinweise werden in den Planfassungen berücksichtigt.</p> <p>Beschlussentwurf: Der Anregung wird gefolgt.</p>
8 Stadt Kassel - Landschaftsplanung (07.09.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
	<p>Zu 5.1.</p> <p>Wir bitten, die Errichtung von Werbeanlagen im 20m Streifen entlang der Marie-Curie-Straße auch weiterhin auszuschließen.</p>	<p>Die entsprechende Textliche Festsetzung Nr. 5.1 wurde in Bezug auf die Bauverbotszone im Hessischen Straßengesetz aktualisiert. Diese beträgt nach Hessischem Straßengesetz (HStrG) 20 m. Gem. §23 HStrG dürfen innerhalb der Bauverbotszone Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.</p>

		<p>Die Hessische Bauordnung verwendet die Begriffsdefinition „Bauliche Anlagen“, zu denen auch Werbeanlagen gezählt werden. Um den Sachzusammenhang gem. § 23 HStrG zu präzisieren, wird die Aufzählung der Werbeanlagen aus der Festsetzung Nr. 5.1 des bestehenden Bebauungsplanes hier übernommen und die Textliche Festsetzung wie folgt formuliert:</p> <p>„Gemäß § 23 HStrG dürfen längs der Marie-Curie-Straße (L3236) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. <i>Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen.</i> Darüber hinaus bedürfen gem. §23 (2) HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Marie-Curie-Straße bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.“</p> <p>Beschlussentwurf: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>9 Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 (04.09.2017)</p>		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
	<p>Bildliche Darstellung:</p> <p>Die Flächen, die für Radabstellanlagen, Wege, Zuwegungen und sonstige Verkehrsflächen im Geltungsbereich vorgesehen sind, sind im Plan zu kennzeichnen.</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>Die Festsetzung zur Anzahl der Fahrradabstellplätze muss Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Daher muss der Schlüssel (0,3 Radabstellplätze je Arbeitsplatz und die Besucherstellplätze) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Wir befürworten die Herstellung einer Gleisanbindung.</p>	<p>Im Änderungsbereich des Bebauungsplans soll der Werksstandort eines Industriebetriebes erweitert werden, andere Werksteile befinden sich in direkter Nachbarschaft, außerhalb des Änderungsbereichs. Die Errichtung von Radabstellanlagen, Wegen, Zuwegungen und sonstige Verkehrsflächen im Geltungsbereich obliegt der Ausbauplanung des privaten Unternehmens, öffentliche Verkehrs- oder Stellplatzflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine zeichnerische Festsetzung von entsprechenden Flächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig und steht einer flexiblen Ausnutzung der privaten Grundstücksflächen entgegen.</p> <p>Eine Pflicht zur Schaffung von Fahrradstellplätzen ergibt sich aus der gültigen Stellplatzsatzung, auf diese wird im Nachrichtlichen Hinweis Nr. 5 hingewiesen.</p> <p>Durch Festsetzung eines von der Stellplatzsatzung abweichenden Schlüssels im Änderungsbereich würden sich im Verhältnis zu den Werksbereichen außerhalb des Geltungsbereichs unterschiedliche Vorgaben für ein und dasselbe Werk ergeben.</p>

		<p>Sinnvoller erscheint im konkreten Fall somit – wie bereits geschehen - in der Begründung des Bebauungsplans den genannten Schlüssel für Fahrradabstellplätze zu empfehlen. Eine textliche Festsetzung, wonach die Berechnung des Stellplatzbedarfs grundsätzlich und verbindlich abweichend von der Stellplatzsatzung zu erfolgen hat, wird aus o.g. Gründen daher nicht umgesetzt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird nicht gefolgt, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10 Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation - 62 (25.09.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
10.1	<ul style="list-style-type: none"> Inhaltlich haben wir keine Bedenken. Im Kartenbild empfehlen wir noch die Gemarkung "Waldau" nachzutragen. 	<p>Die Gemarkung wird im Bebauungsplan in der Plandarstellung vermerkt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p>
10.2	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis: Die tatsächliche Nutzung (siehe Luftbild) entspricht in den Flächen Pfb-a und Pfb-u nicht den Festsetzungen. 	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans und insbesondere im Bestandsplan ersichtlich ist, sind beide genannten Flächen bereits weitgehend mit Gehölzen bestanden. Beide Flächen sind auch bereits nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan von Bebauung freizuhalten, die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplans behält diese Planungsziele bei. Die vorhandene Befestigungen (Teile eines Parkplatzes in der Fläche Pfb-a und Zufahrt durch Fläche Pfb-u) genießen Bestandsschutz.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

11 Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH (08.09.2017)		
LFD. NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG / BESCHLUSSENTWURF
	<p>Im Wesentlichen beziehen wir uns hier auf unsere Stellungnahme zur 3. Änderung, deren Wortlaut wir in der Anlage nochmal beifügen. Diese Stellungnahme gilt gleichermaßen auch für unsere Tochtergesellschaft GVZ-P.</p> <p>Bei der Festlegung der in südwestliche Richtung verschobenen Baugrenze gehen wir davon aus, dass dabei die gesetzlichen Vorschriften zum baulichen Abstandsgebot von Bahngleisen berücksichtigt worden sind. Wir empfehlen hier zusätzlich die Stellungnahme des im Bereich des Güterverkehrszentrums eingesetzten Eisenbahninfrastrukturunternehmens, der HLB Hessische Landesbahn, einzuholen.</p> <p><i>Beigefügte Stellungnahme zur 3. Änderung vom 21.12.2016:</i></p> <p>Der B-Plan ermöglicht die Flächenarrondierung eines mittelständischen Industriebetriebs für künftige Erweiterungszwecke und wird von uns befürwortet. Im Weiteren gehen wir davon aus, dass der B-Plan auch direkt mit dem Industrieunternehmen abgestimmt wurde - vor allem im Hinblick auf die dargestellte Grünflächenplanung - um nicht künftige bauliche Hindernisse im Gelände zu produzieren.</p> <p>Im südlichen Bereich grenzt der B-Plan an die Gleisanlagen im Erbbaurecht unserer Tochtergesellschaft, der GVZ Projektgesellschaft Kassel GmbH. Da sich im Planbereich nichts an der ursprünglichen GI-Ausweisung ändert, sehen wir hier auch künftig keine grundsätzlichen Schwierigkeiten für die Nutzung der Gleise. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die zum Teil bis an den Bahndamm heranreichende Bepflanzung der privaten Grünfläche (Pfb-a) von Eigentümerseite regelmäßig soweit zurückgeschnitten wird, dass eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ausgeschlossen ist.</p>	<p>Die 4. Änderung des Bebauungsplans und insbesondere die Grünflächenplanung wurden mit dem betroffenen Industriebetrieb abgestimmt, die HLB Hessische Landesbahn wurde am Planverfahren beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung vorgebracht (siehe Nr. 2).</p> <p>Die Hinweise den Schienenverkehr betreffend sind für den Grundstückseigentümer relevant, ein Rückschnitt der Gehölze in unmittelbar angrenzenden Bereichen ist soweit erforderlich entsprechend vorzunehmen. Der Bebauungsplan wird klarstellend um den Hinweis ergänzt, dass „eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs auszuschließen ist“. Zudem wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass Gehölzpflanzungen und deren Pflege unter Beachtung der Verkehrssicherung des Industriegleises zu erfolgen haben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt.</p>

Keine Anregungen oder Hinweise haben vorgebracht:

- Gemeinde Fuldabrück (25.08.2017)
- Stadt Kassel – Liegenschaftsamt – 23 (29.08.2017)
- Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz (30.08.2017)
- Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (30.08.2017)
- Regierungspräsidium Kassel – Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe (30.08.2017)
- Regierungspräsidium Kassel – Dez. 34 Bergaufsicht (31.08.2017)
- Untere Naturschutzbehörde (28.08.2017)
- Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (28.08.2017)
- Regierungspräsidium Kassel – Regionalplanerische Stellungnahme (04.09.2017)
- Zweckverband Raum Kassel (07.09.2017)

Keine Stellungnahme haben vorgebracht:

- DB Cargo Deutschland AG
 - DB Intermodal Services GmbH
 - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
 - Hübner GmbH & Co. KG
 - Gemeinde Lohfelden
 - KASSELWASSER
-

Bebauungsplan Nr. VII/32 A der Stadt Kassel
"Industriegebiet Waldau-Ost"
4. Änderung
Stadtteil Waldau

Begründung

5.01.2021

Entwurf zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Trägerin der Planungshoheit

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeberin

Hübner Holding GmbH
Heinrich-Hertz-Straße 2
34123 Kassel

Bearbeitung

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

Tim König | Johannes Wurmthaler

Inhalt

1.	PLANUNGSANLASS UND ZIEL	4
2.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3.	PLANVERFAHREN	5
3.1	Art des Bebauungsplanes.....	5
3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und 4a BauGB.....	6
4.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	7
4.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).....	7
4.3	Bestehender Bebauungsplan.....	7
4.4	Schutzausweisungen.....	8
4.5	Satzungen	8
4.6	Bauliche Anlagen an der Landesstraße	9
5.	BESTAND	9
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung.....	9
5.2	Erschließung und Verkehr	10
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	10
6.	PLANVORHABEN	13
7.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	13
7.1	Industriegebiet	14
7.2	Maßnahmen nach § 91 (1) Nr. 5 HBO	14
7.3	Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a und b BauGB.....	15
7.4	Einfriedungen.....	17
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
9.	GESAMTABWÄGUNG	18
10.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	18
11.	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	19

1. Planungsanlass und Ziel

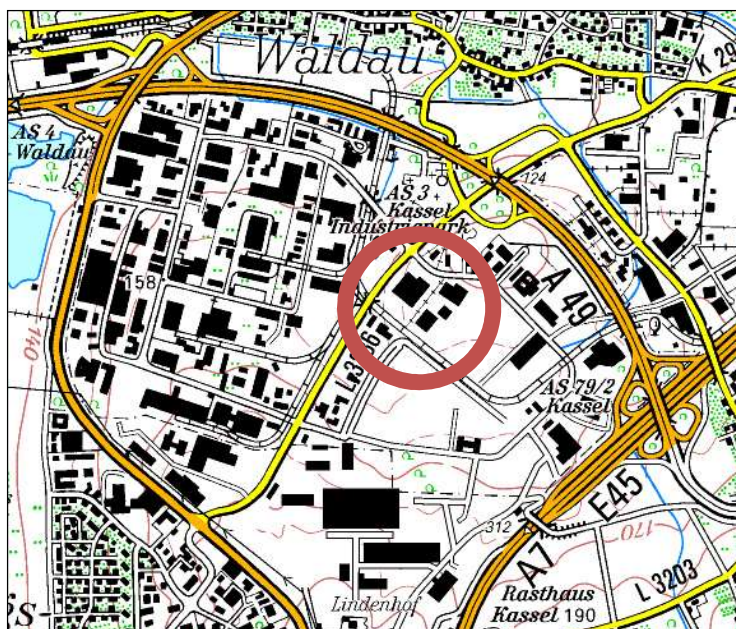
Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ ist die geplante bauliche Erweiterung des Werksstandortes eines großen mittelständischen Wirtschaftsunternehmens. Die Werkserweiterung soll abgestimmte und aufeinanderfolgende Herstellungsprozesse an einem Standort ermöglichen und die gestiegenen Anforderungen an die Arbeitssicherheit berücksichtigen. Dafür sind Änderungen der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche wird hierzu im südlichen Teilbereich zugunsten von Bauflächen zurückgenommen und zur Sicherung der Durchgrünung des Industriegebietes an der westlichen Seite als Grünfläche neu ausgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Anpassung an veränderte Standortanforderungen des ansässigen Gewerbes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Industriepark Waldau und befindet sich im äußersten Südosten des Stadtgebietes in Nähe der Autobahnen A 49 und A 7. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/32A (1. und 2. Änderung) befindet sich östlich der Marie-Curie-Straße und grenzt an die Gleisanlagen des Güterverkehrszentrums und der Industriebahn Waldau-Lohfelden an.



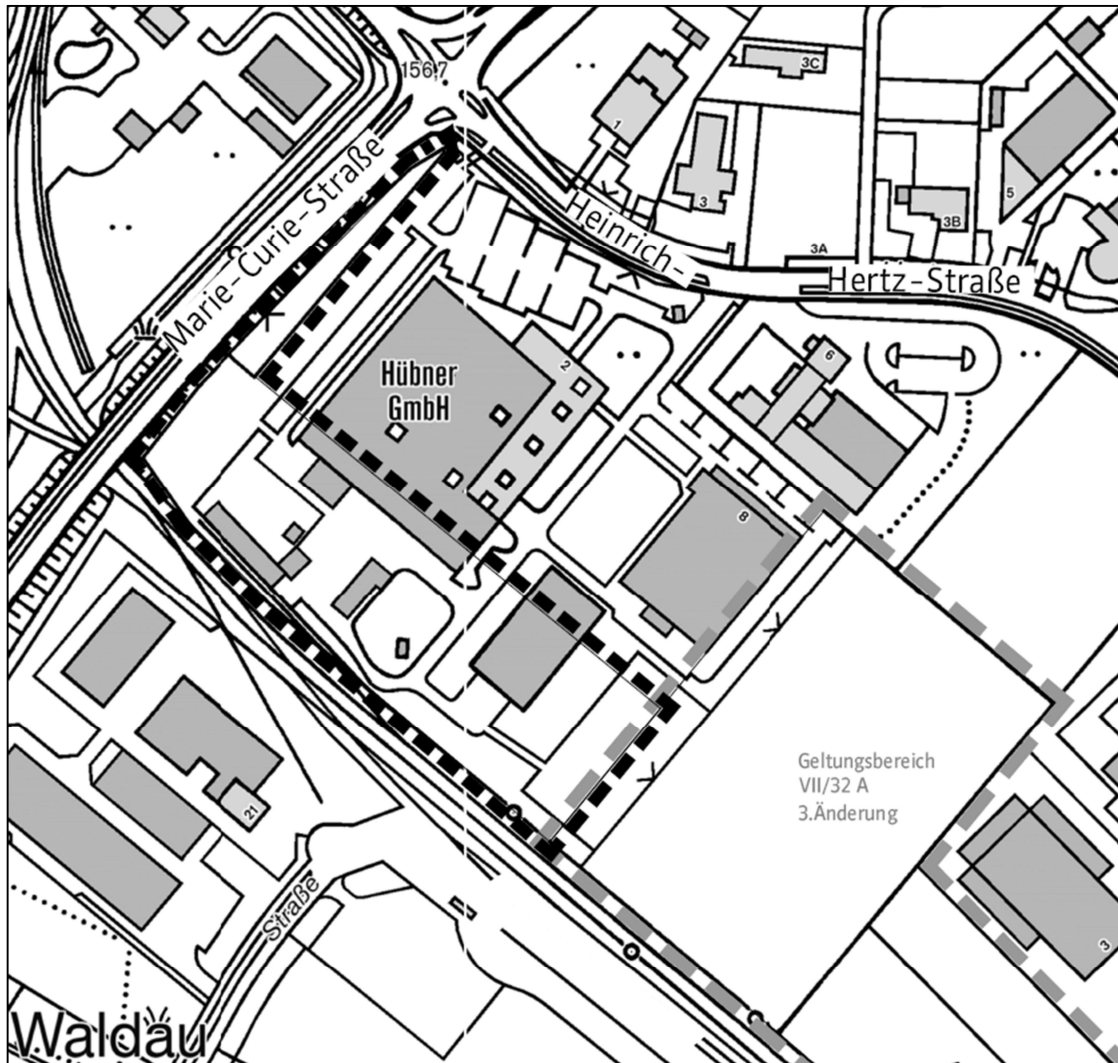


Abbildung 1: Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat einen Umfang von etwa 2,4 ha und umfasst die Flurstücke 3/66 (tlw.), 3/64 (tlw.), 3/46 (tlw.) und 3/49 (tlw.) der Flur 13 Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) wird begrenzt

- im Süden durch das Industriestammgleis Kassel-Waldau/ Lohfelden,
- im Westen durch die Marie-Curie-Straße und das zugehörige Straßenbegleitgrün,
- im Norden und Osten durch das bestehende Werksgelände des ansässigen Wirtschaftsunternehmens.

In östlicher Richtung grenzt direkt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/32A an (zum derzeitigen Stand noch nicht rechtskräftig).

3. Planverfahren

3.1 Art des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32A handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund der geringen Größe (max. rund

19.460 m² überbaubare Grundstücksfläche) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Die Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenso nicht anzuwenden. Weiterhin findet gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffs- Ausgleichsregelung keine Anwendung, sondern gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und 4a BauGB

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 konnte sich die Öffentlichkeit von 9.10.2017 bis einschließlich 18.10.2017 über die Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Ebenso wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nur der betroffenen Öffentlichkeit sowie nur den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (11.8.2017 bis 8.9.2017) gegeben, da die Änderungen des Bebauungsplanes in wesentlichen Teilen nur den Anlassgeber selbst berühren. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Von Seiten der in ihren Belangen berührten Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Hinweise sowie Anregungen zu folgenden Aspekten mitgeteilt: artenschutzrechtliche und grünordnerische Belange, Grundwasserschutz, Fahrradabstellplätze, Freihaltung der Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Fläche Pfb-b längs der Marie-Curie-Straße planzeichnerisch geringfügig auf 5 m verbreitert. Eine erneute Offenlage aufgrund der Änderung ist nicht notwendig, da die Änderung einvernehmlich zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Verfasser der Stellungnahme (Hessen Mobil) abgestimmt wurde und darüber hinaus keine weiteren Betroffenen vorhanden sind. Weitere aufgrund der Beteiligung vorgenommene Änderungen dienen der redaktionellen Klarstellung und betreffen Hinweise zur Nichtzulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Marie-Curie-Straße sowie zur Pflege der Grünflächen entlang des Industriegleises.

Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Nordhessen 2009¹ sind die Flächen des Änderungsbereichs ebenso wie die angrenzenden Bereiche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ausgewiesen. Die Marie-Curie-Straße ist als sonstige regional bedeutsame Straße Bestand verzeichnet.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel sind die Flächen des Änderungsbereichs vollständig als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III).

4.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Im Landschaftsplan (Realnutzungskarte 2007) ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriefläche dargestellt. Entlang der Trasse des Industriegleises südwestlich des Geltungsbereichs verläuft ein verrohrtes Fließgewässer. Die Marie-Curie-Straße ist als Verkehrsfläche mit begleitendem Grün dargestellt.

4.3 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. VII/32A ist im Jahr 1982 in Kraft getreten, die 1. Änderung wurde am 12.05.2005 rechtskräftig. Die 2. Änderung betraf eine Festsetzung von Verkehrsflächen für den Bau eines Verkehrskreisels an der Emmy-Noether-Straße und erlangte am 12.07.2007 Rechtskraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Südlich entlang des Industriegleises ist ein ca. 15 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. In nord-südlicher Richtung verläuft durch den Änderungsbereich eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche.

¹ Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010



Abbildung 2: rechtskräftiger B-Plan VII 32A (1. und 2. Änderung) überlagert mit dem Änderungsbereich (4. Änderung) und dem Liegenschaftskataster Stand 2017 (Verkleinerung o.M.)

4.4 Schutzausweisungen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III. (Vgl. hierzu Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerks Bettenhausen, der Städtischen Werke AG in Kassel, vom 01.09.1975, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 42, S.1947). Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III unter anderem größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis durch die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

4.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

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

Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung

Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

4.6 Bauliche Anlagen an der Landesstraße

Im Abstand von 20 m zur Marie-Curie-Straße (L3236) ist gem. § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) die Errichtung von Hochbauten jeder Art nicht zulässig. Bauliche Anlagen bedürfen gem. §23 (2) HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Maßgeblich ist jeweils der Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße.

5. Bestand

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungskontext im Industriegebiet Kassel-Waldau. Die direkte Umgebung ist bereits weitgehend von gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig innerhalb eines privaten Werksgeländes eines mittelständischen Unternehmens. Das Flurstück Nr. 3/64 ist bereits durch eine Fertigungshalle bebaut. Die rückwärtigen Flächen südwestlich der Halle werden schon seit der Ansiedlung des Unternehmens als befestigter Lager- und Verladebereich genutzt. Und waren somit schon vor Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/ 32A (im Mai 2005) und des darin festgesetzten privaten Grünstreifens vorhanden. Der vorhandene Gleisanschluss des Werks wurde im Jahr 2013 zurückgebaut und die dadurch freigewordenen Flächen wurden im Folgenden als LKW-Umfahrung genutzt.

Dementsprechend handelt es sich weitgehend um bereits befestigte bzw. versiegelte Bereiche, die sowohl die derzeit festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als auch die private Grünfläche betreffen.

Auf den Flurstücken Nr. 3/49 und 3/46 im Osten des Planbereichs befindet sich eine weitere Werkshalle, die teilweise in den Änderungsbereich mit einbezogen wurde. Südlich und östlich dieser Werkshalle befinden sich Gehölzstreifen, Mulden zur Regenwasserrückhaltung sowie ein werksinterner Parkplatz.

Der nördliche, langgezogene Teil des Änderungsbereichs zwischen der Werkshalle mit einem weiteren Parkplatz und der Marie-Curie-Straße stellt sich als unversiegelter und zum Teil verbuschter Bereich dar, der im Übergang zum Parkplatz von einer Hecke und einzelnen Ahornbäumen eingefasst wird.

Die Marie-Curie-Straße (L3236) schließt in etwa 10 m Entfernung an die Geltungsbereichsgrenze an, an deren Rand sich ein dichter Gehölzstreifen entwickelt hat, der zum Teil in den Geltungsbereich hineinragt.

5.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig an bestehende Infrastrukturen angeschlossen. Es wird verkehrlich über die Heinrich-Hertz-Straße und die interne Werkserschließung an das Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch das nahegelegene Autobahnkreuz Kassel-Mitte und die Anschlussstelle Kassel-Industriepark sichergestellt. Verschiedene Bushaltestellen in der Heinrich-Hertz-Straße sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das lokale Radroutennetz ist über die Heinrich-Hertz-Straße und die Marie-Curie-Straße gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Im Sinne der Förderung der umweltfreundlichen Mobilität wird jedoch empfohlen, nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) für den objektbezogenen Stellplatzbedarf im Radverkehr für Beschäftigte 0,3 Fahrradstellplätze je Arbeitsplatz (mindestens jedoch 4) und für Besucher min. 4 Stellplätze anzubieten.

In der Heinrich-Hertz-Straße befinden sich die relevanten Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser), außerdem verlaufen parallel zur Marie-Curie-Straße innerhalb des Planbereichs im Flurstück 3/66 ein Regenwasserkanal sowie Wasser- und Stromleitungen. Schmutzwasserkanäle befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs in der Heinrich-Hertz-Straße und entlang des Industriegleises.

5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes bezieht sich nur auf die zu ändernde Planteile. Für die Bewertung sind vor allem die Gehölzbestände an den Rändern des Geltungsbereichs maßgeblich. Die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen im östlichen Änderungsbereich werden vollumfänglich erhalten, auf diese Gehölzbestände hat die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

Im südwestlichen Planbereich sind Gehölzbestände vorhanden, es handelt sich um Heckenbereiche bzw. Gehölzinseln mit u.a. Feldahorn, Haselnuss, Rosen, Salweiden und Schlehen. Bei den Baumbeständen handelt sich v.a. um Eschen und Ahorne. Der nördliche, langgezogene Teil des Änderungsbereichs ist ebenso nach Osten hin mit einer dichten Hecke und einzelnen hochgewachsenen Bäumen bestanden. Dahinter, in Richtung Marie-Curie-Straße ist in diesem Bereich eine Fläche von etwa 600 qm lediglich mit niedriger Spontanvegetation bestanden. Am Südrand des Planbereichs befindet sich zur Trasse der Industriebahn hin eine zum Teil mit Büschen bewachsene Böschung (u.a. Schlehe, Liguster, Holunder). Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gleisanschluss handelt es sich auch in diesem Bereich um einen weniger dichten Bewuchs.

Insgesamt sind knapp 15.000 qm bzw. 62 % des Planbereichs bereits durch Gebäude, Lager- und Logistikflächen bzw. Stellplätze und Zufahrten versiegelt.



Abbildung 3: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Juli 2017, akp_

Bestand Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Befestigte Flächen	11.650 m ²
Gebäude	3.320 m ²
Unbefestigte Flächen (z.T. begrünt)	9.350 m ²
SUMME	24.320 m²

Boden

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1, wurden zu den Bodenverhältnissen folgende Hinweise gegeben: im Boden des Flurstücks 3/49 wurde bei Untersuchungen ein leicht erhöhter Gehalt an polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Eluat festgestellt. Eine Gefährdung geht hiervon derzeit nicht aus. Der anfallende Bodenaushub kann abfallrechtlich relevante Gehalte an PAK enthalten kann. Dies ist bei der

Entsorgung des Bodens zu beachten. Es ist auf Folgendes hinzuweisen:

1. Bei Eingriffen in den Boden ist anfallender Erdaushub vor seiner Entsorgung, unabhängig von anderen Parametern, auf PAK im Feststoff und Eluat zu analysieren.
2. Sofern bei den Bauarbeiten optisch/geruchlich auffälliges Erdreich oder Grundwasser angetroffen wird, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 (Altlasten, Bodenschutz) zu informieren und ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieur-/geologisches Büro mit der Baustellenüberwachung und dem Entsorgungsmanagement zu beauftragen.

Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich der oberflächennahe Baugrund aus Lösslehm und Terrassenschottern auf, deren Mächtigkeiten nicht im Detail bekannt sind. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Oberen und Mittleren Buntsandsteins an, die möglicherweise von stark lösungsfähigen Sulfat- und Chloridgesteinen (Steinsalz) des Zechsteins unterlagert werden. Gemäß der Geologischen Karte befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Subrosionssenke, die wahrscheinlich durch Ablaugung von Salzgesteinen im Untergrund entstanden ist. Ggf. ist mit offenen oder lehmgefüllten Spalten und aufgelockertem Gebirge sowie Torf und Faulschlamm zu rechnen. Am SO-Rand des Plangebiets sind Dolinen verzeichnet.

Das hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) empfiehlt für das Plangebiet in Anbetracht der Subrosionssenke und der Dolinen eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro. Im Gutachten sollten neben den Angaben über Untergundaufbau, Bodenkennwerten und Grundwasserverhältnissen vor allem Aussagen über die Bebaubarkeit und die etwaige Gefährdung durch Bodensenkungen enthalten sein. Hierzu ist z.B. die Ortschronik auf frühere Untergrundbewegungen zu sichten. Ggf. sind entsprechende Modalitäten für eine Bebauung (z.B. auch zu einer möglichen Versickerung von Oberflächenwasser) darzulegen.

Artenschutz

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr.2 und 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG dürfen die unvermeidbaren Gehölzentfernungen ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchgeführt werden. Weitere Regelungen dazu sind den genannten Rechtsparagrafen zu entnehmen.

6. Planvorhaben

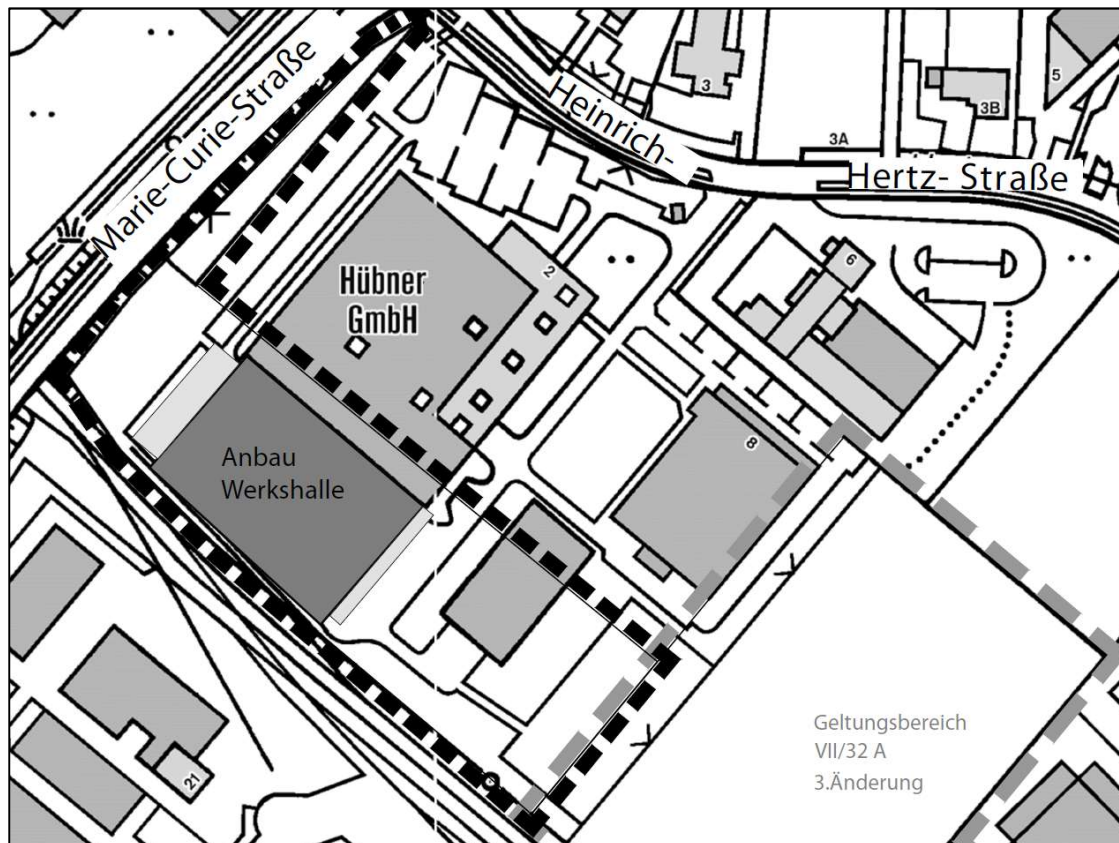


Abbildung 3: Schematische Darstellung der geplanten Werkserweiterung (Verkleinerung o.M.), akp_

Der Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung der bisherigen Werkshalle mit einem etwa 6.200 qm großen Anbau. Die bisher auf der Fläche befindlichen unüberdachten Lagerflächen, Unterstände und Zelte sollen abgebaut und die entsprechenden Nutzungen weitgehend in die Werkshallen integriert werden. Für die Anlieferung ist eine LKW-Umfahrung um die Hallenerweiterung herum mit Wendehammer geplant. Der ehemalige Gleisanschluss des Werks an dieser Stelle wird zurückgebaut.

7. Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A ist die Veränderung der gewerblichen Bauflächen und ihrer Baugrenzen sowie die Änderung bzw. Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den privaten Grünflächen und Pflanzbindungen. Dadurch werden auch die Grundzüge der Planung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes berührt. Die übrigen Festsetzungen wurden gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Allerdings wurden sofern notwendig, Rechtsgrundlagen ergänzt bzw. aktualisiert und Festsetzungen in Anpassung an heute übliche Standards präzisiert bzw. nicht übernommen.

7.1 Industriegebiet

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung GI (Industriegebiet) wird für den Änderungsbereich beibehalten. Es wird allerdings der Flächenzuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche verändert. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Werkshalle und der notwendigen Erschließungsflächen nach Süden wird die hier bisher festgesetzte private Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 2.000 qm zugunsten der Festsetzung als Industriegebiet zurückgenommen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich für das ausgewiesene GI-Gebiet aus dem Katalog des § 9 BauNVO, wobei im rechtskräftigen Bebauungsplan der in § 9 BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO differenziert wurde. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) 1+2 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichtspersonen, etc. und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen. Ebenso ist Einzelhandel grundsätzlich im GI ausgeschlossen. Mit der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine Änderungen am bislang zulässigen Nutzungskatalog im GI vorgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO bislang durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 definiert. Es werden keine Änderungen an der bisher festgesetzten Grundflächen- und Baumassenzahl vorgenommen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die vorgenommene Änderung der Baugrenzen beschränkt sich auf Anpassungen im Bereich der entlang des Industriegleises festgesetzten Baugrenze. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Werkshalle wird hier die festgesetzte Baugrenze nach Süden verschoben und verläuft nun in ca. 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Somit wird die Erweiterung des Werkstandortes an dieser Stelle ermöglicht und die in der Vergangenheit zum Teil bereits versiegelten und als Logistikflächen genutzten Bereiche werden städtebaulich geordnet nachverdichtet. In den anderen Bereichen wird die Lage der Baugrenze nicht verändert. Mit der insgesamt großflächigen Festsetzung der Baufenster wird ebenso wie mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise das städtebauliche Ziel verfolgt, ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedliche betriebliche Anforderungen zu wahren.

7.2 Maßnahmen nach § 91 (1) Nr. 5 HBO

Zur Verbesserung insbesondere des Klima- und Umweltschutzes innerhalb des Industriegebietes wird auf den Grundstücksfreiflächen bzw. an Gebäuden ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung und Begrünung festgesetzt. Ebenso wird eine Minimierung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn über die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu beantragen. Diese kann nur für die Versickerung von Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen (z.B. Dachflächen, Fußwege) nach

entsprechendem Antrag und Nachweisen der Versickerungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden im Regelungsgehalt unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und lediglich in Teilen präzisiert. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis von der Oberen Wasserbehörde notwendig.

7.3 Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a und b BauGB

Bäume

Die in den privaten Grünflächen bereits vorhandenen größeren Bäume an der Westseite werden zum Erhalt festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt für den Fall, dass einzelne Bäume abgängig sind, deren Ersatz.

Die bestehende lineare Baumachse entlang der Grenze zur Marie-Curie-Straße soll in die nördlich anschließende private Grünfläche Pfb-c hinein fortgesetzt werden, indem hier acht Bäume zur Anpflanzung festgesetzt werden. Dadurch wird der innere, nur mit niedriger Spontanvegetation bewachsene Bereich in seiner ökologischen Qualität gestärkt. Der Standort der Bäume kann im räumlichen Zusammenhang variiert werden, es wird ein Pflanzabstand von ca. 8 m empfohlen.

Zur Begrünung von Stellplätzen und zur Kompensation der dadurch versiegelten Flächen im Industriegebiet wird ein verbindliches Mindestmaß an Baumpflanzungen mit Qualitätsangaben, auch für die Baumscheiben, festgesetzt.

Grünflächen

Mit den Festsetzungen zur Durchgrünung (Erhalt- und Pflanzverpflichtungen) des Industriegebiets werden insbesondere stadtklimatische und lufthygienische Zielsetzungen verfolgt. Des Weiteren dienen diese Maßnahmen der Biotopvernetzung. Die Benennung der Grünflächen wird zur besseren Vergleichbarkeit an den bestehenden Bebauungsplan (1.-3. Änderung) angepasst bzw. alphabetisch fortgeführt.

Folgende Festsetzungen werden für die privaten Grünflächen getroffen:

Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung a („Pfb-a“)

Im bestehenden Bebauungsplan ist am Südostrand des Plangebietes eine private Grünfläche mit einer Breite von 15 m festgesetzt. Diese Fläche ist weitestgehend mit Gehölzen bestanden. Um diesen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und die gesamte Fläche zu einem dichten Gehölzstreifen zu entwickeln wird mit Änderung des Bebauungsplanes die verbindliche Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher zeichnerisch festgesetzt. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen. Für die Grünfläche wird die Breite von 15 m beibehalten. Bisher waren mit der Darstellung als private Grünfläche keine weiteren Verpflichtungen verbunden. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Vernetzung bestehender wertvoller Gehölzstrukturen.

Eine Unterbrechung der privaten Grünfläche bzw. der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zur Herstellung eines Gleisanschlusses zulässig, sofern nicht bereits im benachbarten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/32 A ein Gleisanschluss hergestellt worden ist. Die durch den Gleisanschluss wegfallende private Grünfläche ist innerhalb des angeschlossenen Industriegebiets an anderer

Stelle in gleichem Umfang zu ersetzen. Diese Festsetzung ermöglicht die Anbindung des Industriegebiets an das angrenzende Industriegleis, was insbesondere auch aus ökologischen Gründen im Sinne der Verlagerung von Güterverkehren auf die Schiene vorteilhaft sein kann.

Es ist darauf zu achten, dass die zum Teil bis an den Bahndamm heranreichende Bepflanzung der privaten Grünflächen von Eigentümerseite regelmäßig unter Beachtung des Artenschutzes soweit zurückgeschnitten wird, dass eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ausgeschlossen ist. Gehölzpflanzungen und die Pflege der Grünfläche haben unter Beachtung der Verkehrssicherung des Industriegleises zu erfolgen.

Private Grünfläche mit Pflanzbindung b („Pfb-b“)

Die private Grünfläche mit Pflanzbindung – b („Pfb-b“) liegt ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Industriegleis, wurde im südlichen Teil aber gegenüber der bisher festgesetzten Fläche um ca. 2.000 qm reduziert und im westlichen Teil zur Marie-Curie-Straße hin um etwa 280 qm erweitert. Um die verbleibende Grünfläche zu einem dichten Gehölzstreifen zu entwickeln, werden mit Änderung des Bebauungsplans Pflanzbindungen festgesetzt. Es werden ausschließlich Sträucher - in einer Dichte von je einem Strauch je 2,0 m² - und keine Baumarten zur Anpflanzung festgesetzt, um einem Zuwachsen des Gleisbereichs vorzubeugen. In der Grünfläche sind die schon vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Sträucher zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, dass die zum Teil bis an den Bahndamm heranreichende Bepflanzung der privaten Grünflächen von Eigentümerseite regelmäßig unter Beachtung des Artenschutzes soweit zurückgeschnitten wird, so dass eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ausgeschlossen ist. Im Bereich der Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Schutzmaßnahmen bei der Bepflanzung zu beachten.

Private Grünfläche mit Pflanzbindung c („Pfb-c“)

Zur qualitativen Fortschreibung der Entwicklung eines randlich eingegrüntes Industriegebietes wird für den entfallenden Anteil der Grünfläche „Pfb-b“ neu die private Grünfläche mit Pflanzbindung – c („Pfb-c“) mit einer Größe von ca. 1.540 qm zeichnerisch festgesetzt. Sie befindet sich zwischen dem werksinternen Parkplatz und der Marie-Curie-Straße. In dieser Fläche sind sowohl Bäume als auch Sträucher zur Anpflanzung festgesetzt. Die Grünfläche Pfb-c ist im inneren Bereich in einem Umfang von etwa 600 m² lediglich leicht verbuscht und weist noch keine hoch aufgewachsene Vegetation auf, so dass zur Verbesserung der ökologischen Qualität der Fläche die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen ist. Im Weiteren soll die Fläche auch durch Sukzession zu einem durchgängigen, geschlossenen Gehölzbestand entwickelt werden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – uneingeschränkte Pflanzbindung Pfb-u

Die Fläche „Pfb-u“ im südöstlichen Planbereich wird aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen (s. Textliche Festsetzung Nr. 8.1). Die Fläche ist zum derzeitigen Zeitpunkt bereits vollständig als lineare Heckenstruktur ausgebildet.

Artenliste

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten

krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Wertigkeit erzielt. Hierzu wird eine Artenliste festgesetzt.

7.4 Einfriedungen

Zur Schaffung eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Industrie- und Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan die Höhe und Art der Einfriedungen festgesetzt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Wasser und Abwasser). Änderungen oder zusätzliche öffentliche Maßnahmen an den Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich. Für die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen auf den privaten Grundstücksflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten KASSELWASSER und den Städtischen Werken Netz+Service zeichnerisch festgesetzt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs auf einer Länge von ca. 100 m die Breite der privaten Grünfläche von 15 m im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan auf eine Breite von 3 m reduziert. Die entsprechende Fläche wird nun als Industriegebiet festgesetzt. Die private Grünfläche, welche als Grundzug der Planung die gliedernde, stadtklimatisch und lufthygienisch wichtige Durchgrünung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets sowie eine landschaftsplanerisch wünschenswerte Biotopvernetzung herstellen soll, wird durch die Bebauungsplanänderung um etwa 2.000 qm reduziert. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass im Bereich der vorgenommenen Änderung die Festsetzung 'Private Grünfläche' bisher nicht umgesetzt werden konnte, da die gewerbliche Nutzung bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhanden war und sich lediglich in den verbliebenen Randbereichen ein Gehölzaufwuchs entwickelt hatte.

Demgegenüber wird zur qualitativen Fortschreibung der Entwicklung eines randlich eingegrüntes Industriegebietes an der Nordwestseite eine bereits mit Gehölzen bewachsene Fläche neu als private Grünfläche mit Pflanzbindung – b („Pfb-b“) mit einer Größe von ca. 280 qm und als private Grünfläche mit Pflanzbindung – c („Pfb-c“) mit einer Größe von ca. 1.540 qm zeichnerisch festgesetzt und die hier bisher zulässige Nutzung Industriegebiet zurückgenommen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden somit grünordnerische Festsetzungen ergänzt, welche die qualitativen Veränderungen kompensieren sollen. Die Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes wird an anderer Stelle sichergestellt, so dass die Gesamtfläche der ausgewiesenen Grünflächen sich insgesamt nur leicht um 180 qm von 4.100 qm auf 3.920 qm reduziert. Auf den übrigen Grünflächen werden Bindungen für Bepflanzungen unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Industriegleis neu ausgewiesen, um die bereits mit Gehölzen bestanden Bereiche zu erhalten und weitere Bepflanzungen zu ergänzen.

Es findet gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffs- Ausgleichsregelung keine Anwendung, sondern es gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange der Wirtschaft, der öffentlich-rechtlichen Erschließung sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Erweiterung gewerblicher Nutzungen
- Erhalt, Verlagerung und flächenmäßige Verringerung von Grünflächen

gegeneinander abzuwägen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Anpassung an veränderte Standortanforderungen des ansässigen Gewerbes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die Vergrößerung des Industriegebietes im Geltungsbereich nach Süden ist aus wirtschaftsstrukturellen Gründen notwendig, um die Standortentwicklung des Industrieparks Waldau und die Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Kassel sicherzustellen. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und, Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. mit Nr. 15 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch den teilweisen Wegfall der das Gebiet gliedernden Grünflächen durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen qualitativ ersetzt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich gewährleistet werden können.

10. Städtebaulicher Vertrag

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Vorhabenträgerin abzuschließende Städtebauliche Vertrag regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten und die für Pflanzmaßnahmen entstehenden Kosten in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vertraglich geregelten grünordnerischen Maßnahmen müssen im

vereinbarten Zeitrahmen umgesetzt werden.

11. Städtebauliche Werte

Geplante Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Industriegebiet (ohne private Grünflächen)	20.400 m ²
Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Pfb-a)	1.340 m ²
Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Pfb-b)	1.040 m ²
Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Pfb-c)	1.540 m ²
SUMME	24.320 m²

akp_ 10.17 wu/kö

-6312- schw

bearbeitet:

aufgestellt:

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 5.01.2021

Kassel, 5.01.2021

(gez. Höger)

(gez. Mohr)

Bebauungsplan Nr. VII/32 A der Stadt Kassel

"Industriegebiet Waldau-Ost" 4. Änderung

Textliche Festsetzungen 5.01.2021 und Rechtsgrundlagen

HINWEIS ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. VII/32 A wurden die textlichen Festsetzungen, die für die 4. Änderung des Bebauungsplans einen notwendigen Regelungsgehalt haben, übernommen und mit gleichbleibender Nummerierung dargestellt, um eine inhaltliche Vergleichbarkeit der Planfassungen zu gewährleisten.

Die Rechtsgrundlage für Nr. 6 wurde korrigiert bzw. für Nr. 8 und 10 ergänzt. Die Festsetzungen Nr. 6.2, 7.1, 7.2, 8.1 wurden inhaltlich präzisiert, die Hinweise Nr. 3 und 4 aktualisiert. Die Festsetzung Nr. 5.1 wurde in Bezug auf die Bauverbotszone im Hessischen Straßengesetz aktualisiert.

Für die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen und Pflanzbindungen sowie das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden die textliche Festsetzungen 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8 und 11 neu aufgenommen. Die neue Festsetzung Nr. 12 regelt die Aufhebung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans im Geltungsbereich. Ebenso wurden die Hinweise 5 bis 12 neu aufgenommen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A werden somit folgende textliche Festsetzungen und Hinweise getroffen. Änderungen an Textlichen Festsetzungen gegenüber der 1. + 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A sind kursiv gesetzt.

3. Industriegebiet

3.1 Im Industriegebiet werden die nach § 9 (3) 1+2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber usw. sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Einzelhandel wird grundsätzlich ausgeschlossen.

5. Bauliche Anlagen an Straßen

5.1 *Gemäß § 23 HStrG dürfen längs der Marie-Curie-Straße (L3236) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen. Darüber hinaus bedürfen gem. §23 (2) HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Marie-Curie-Straße bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.*

6. Maßnahmen nach § 91 (1) Nr. 5 HBO

6.1 Pro angefangene 800 qm versiegelter Fläche ist *auf den Grundstücksfreiflächen* ein Laubbaumhochstamm (Mindeststammumfang 10 – 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum je 4 lfdm. Fassadenbegrünung oder 50 qm Dachbegrünung angelegt werden, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

- 6.2** Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. *Bei der Wahl der Oberflächenbefestigungen und Entwässerungsverfahren ist jedoch die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Verkehrsflächen sowie PKW- und LKW-Stellplätze sind daher wasserundurchlässig zu errichten. Niederschlagswasser von diesen Flächen ist mit einer den Regeln der Technik entsprechenden Entwässerung zu versehen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser anderer Nutz- oder Dachflächen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen, in dessen Zuge die Versickerungsfähigkeit geprüft und nachgewiesen werden muss. Eine Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn über die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium zu beantragen.*

7. Maßnahmen nach §9 (1) 25a und b BauGB

- 7.1** Die im Plan in der Fläche Pfb-c zur Anpflanzung („Standort nicht verbindlich“) festgesetzten Bäume sind schematisch gezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume und der räumliche Zusammenhang erhalten bleiben. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind (ohne Einsatz von mechanischen Geräten) Bäume der Art 'Prunus avium' (Vogelkirsche) mit einem Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.
- 7.2** Je angefangene sechs PKW-Stellplätze ist ein Baum lt. Pflanzliste (Pkt. 7.9), Stammumfang mind. 12-14 cm – entsprechend der Stellplatzsatzung – zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 6 qm, bei einer Mindestbreite von 1,5 m und eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Baumstandorte sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 7.3** Alle zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind standortgerechte Laubbäume – gemäß Artenauswahl der Festsetzung 7.6 – mit einem Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.
- 7.4** Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung - Pfb-a:
Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit Erhaltungsbindung „Pfb-a“ ist als dichter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen; hierfür ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU mind. 10/12) je angefangene 100 m² Fläche und ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist auszuschließen.
- 7.5** Zur Herstellung eines Gleisanschlusses ist eine Unterbrechung der privaten Grünfläche Pfb-a zulässig, sofern nicht bereits im benachbarten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/32 A ein Gleisanschluss hergestellt worden ist. Dabei ist die maximale Inanspruchnahme der privaten Grünfläche auf das für die Gleisdurchführung in das Industriegebiet technisch notwendige Maß zu beschränken. Über die einspurige Gleisdurchführung hinausgehende Einrichtungen wie Verlade-rampen, Abstellgleise u. Ä. sind in der privaten Grünfläche unzulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebietes hergestellt werden. Die durch den Gleisanschluss wegfallende private Grünfläche ist innerhalb des angeschlossenen Industriegebiets an anderer Stelle in gleichem Umfang zu ersetzen.
- 7.6** Für festgesetzte Anpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden.
Bäume: Traubenkirsche (Prunus padus), Mehlbeehre (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus

petraea), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildbrombeere (*Rubus spec.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Waldrebe (*Clematis spec.*)

7.7 Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-b:

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-b“ ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierfür ist mindestens ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Sträucher zu ersetzen. Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Fläche von Sträuchern freizuhalten. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist auszuschließen.

7.8 Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-c:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-c“ sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölze zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und durch Sukzession und Baumpflanzungen (siehe hierzu Nr. 7.1) so zu entwickeln, dass ein durchgängiger, geschlossener Gehölzbestand entsteht.

8. Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

8.1 Uneingeschränkte Pflanzbindung

Flächen, für die eine uneingeschränkte Pflanzbindung (Pfb-u) gilt, sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten und zwar je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m. Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind untersagt. *Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.*

10. Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Einfriedungen nur in Form von Zäunen bis zur einer Höhe von 2 m zulässig, die zur Straßenseite hin mit Gehölzen oder Hecken mit einer Pflanzhöhe von mehr als 1 m dicht zu bepflanzen sind. Zwischen Einfriedungen und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu wahren. Dieser die öffentliche Straßenfläche begleitende private Grünstreifen ist zu bepflanzen und von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist dauerhaft zu sichern. Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zugunsten von KASSELWASSER, dem kommunalen Entwässerungsbetrieb, und von den Städtischen Werken Netz+Service, dem Betreiber der Strom- und Wassernetze in Kassel, bzw. rechtlich nachfolgenden Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

12. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 A „Industriegebiet Waldau-Ost“ 1. Änderung vom 12.05.2005 und 2. Änderung vom 12.07.2007 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Die Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nicht bundeseigenen Eisenbahnanlagen sind zu beachten.
3. Die Errichtung von Abfallbehälterstandorten ist in der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung im Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung geregelt.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen *Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen – zu Gunsten der Städtische Werke AG Kassel*. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III unter Anderem größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.
5. Im Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, wird die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.
8. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmal-schutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
9. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vom „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.
10. Für das Plangebiet wird in Anbetracht der Subrosionssenke und der Dolinen eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Im Gutachten sollten neben den Angaben über Untergrundaufbau, Bodenkennwerten und Grundwasser- verhältnissen vor allem Aussagen über die Bebaubarkeit und die etwaige Gefährdung durch Bodensenkungen enthalten sein. Hierzu ist z.B. die Ortschronik auf frühere Untergrundbewegungen zu sichten.
11. Bei Eingriffen in den Boden ist anfallender Erdaushub vor seiner Entsorgung, unabhängig von anderen Parametern, auf PAK im Feststoff und Eluat zu analysieren. Sofern bei den Bauarbeiten optisch oder geruchlich auffälliges Erdreich oder Grundwasser angetroffen wird, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 (Altlasten, Bodenschutz) zu informieren und ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieur-/geologisches Büro mit der Baustellenüberwachung und dem Entsorgungsmanagement zu beauftragen.

12. Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
13. "Kunstwerk 7000 Eichen": Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Rechtsgrundlagen (Stand: November 2020)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GI	Industriegebiet
	0,8	Grundflächenzahl
	9,0	Baumassenzahl
		Baugrenze
	GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen
	Pfb-...	private Grünfläche mit Pflanzbindung / Erhaltungsbindung (mit Teilflächenbezeichnung)
	Pfb-u	uneingeschränkte Pflanzbindung (s. TF Nr. 8.1)
		zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
		anzupflanzende Bäume (Standort nicht verbindlich s. TF Nr. 7.1)
		zu erhaltende Bäume
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Änderungsbereich
	3/55	Flurstücksgrenze und -nummer
	Flur 13	Flurgrenze und -nummer

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs:

	Verlauf Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan (nachrichtliche Darstellung)
--	---

Stadt Kassel Anlage 5

Bebauungsplan Nr. VII/32 A

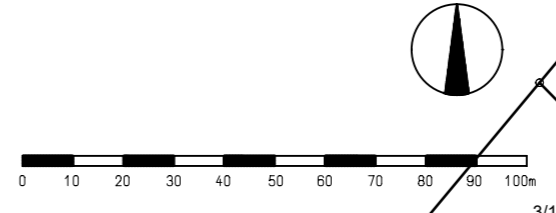
"Industriegebiet Waldau-Ost"

4. Änderung

M 1:1.500 bei DinA3 | Stand: 05.01.2021 | Zeichnung: kö

akp_Stadtplanung + Regionalentwicklung
 akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

Geodaten: © Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation
 Stand: Jul. 2017, ergänzt Jan. 2021



Vorlage Nr. 101.19.61

17. Mai 2021
1 von 1

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“**

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“
zwischen Emine Rahimi-Bardhaj und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Durchführungsvertrag mit seinen
Anhängen (Anlage 2) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am
24. März 2021 und 17. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Begründung der Vorlage

Geltungsbereich

Für das ca. 2.630 m² große Grundstück „Wolfhager Straße 392“ (Flurstücke 115/3, Flur 7, Gemarkung Harleshausen) – zwischen der Wolfhager Straße und dem Hirtenweg, östlich der Straße Am Anger – soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2, § 12 und § 13a BauGB aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, die Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes (Drogerie-Einzelhandel) sowie den Neubau von Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen planungsrechtlich vorzubereiten. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein gegenwärtig leerstehendes denkmalgeschütztes Wohngebäude, welches ebenfalls Gegenstand der baulichen Neuentwicklung ist. Für dieses Gebäude sind Anlagen für soziale Zwecke vorgesehen. Die Flurstücke 220/28 und 220/55 (tlw.) werden zur parzellenscharfen Zuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan soll das für den Ortskern Harleshausen wichtige Versorgungsangebot gestärkt und die Wirtschaftlichkeit des Marktes verbessert werden, der eine hohe Bedeutung für die Funktion und Belebung des Stadtteilzentrums und das Nahversorgungsangebots im Stadtteil hat. Die Erweiterung der Marktfläche und Neuorganisation des Ladengeschosses ist Grundlage für eine bauliche Aufstockung und Erweiterung des bisherigen Gebäudevolumens für Wohnnutzungen in den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Geschossen. Das leerstehende Kulturdenkmal auf dem Vorhabengrundstück kann in diese Entwicklung einbezogen und reaktiviert werden. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und Stärkung des Ortskerns insgesamt.

Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan IV/7 B „Ortskern Harleshausen“ wird für diesen Teilbereich aufgehoben. Die Planungsziele sind mit dem seit 1975 bestehenden Bebauungsplan nicht

vollständig realisierbar, sodass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neues Planungsrecht zu schaffen ist.

Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, von der Vorhabenträgerin übernommen.

Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin – Emine Rahimi-Bardhaj – ein Durchführungsvertrag zu schließen, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinausgehend vorgesehen folgende Aspekte mit aufzunehmen:

- Regelung der zulässigen Nutzungen
- Regelungen zur Freiraumgestaltung
- Regelungen zum Immissionsschutz
- Stellplatznachweis (Kfz und Fahrräder)
- Regelungen zur Übergabe einer Grundstücksfläche
- Bemaßung der Werbeanlage

gez.
Mohr

Kassel, 25. Februar 2021

**Durchführungsvertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

zwischen

der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel
- vertreten durch den Magistrat -

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Emine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50, 34128 Kassel

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

- beide gemeinsam nachfolgend „Vertragsparteien“ genannt -.

Präambel

Die Stadt Kassel bezweckt mit dem Bebauungsplanverfahren IV / 14 „Wolfhager Straße 392“ die Änderung des Planungsrechts für das entsprechende Grundstück, da das geplante Vorhaben nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan IV/7D, Teilplan für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße, realisierbar ist.

Grundlage des Vertrages ist die gemeinsame Absicht von Vorhabenträgerin und Stadt, den Drogeriemarkt zu erweitern und dadurch die Nutzung langfristig zu sichern, in den Obergeschossen Wohnraum zu schaffen sowie das denkmalgeschützte Gebäude zu sanieren und einer tragfähigen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ auf Antrag vom 28.02.2019 eingeleitet, um die Erweiterung des Drogeriemarktes, die Schaffung von Wohnraum sowie eine (Nach-)Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen sowie hierdurch den Ortskern Harleshausen zu stärken.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §§ 12 und 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend entfallen frühzeitige Beteiligungen, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung, Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind sowie das Monitoring.

Der Durchführungsvertrag wird geschlossen, um die Vorhabenträgerin zur Tragung der Planungskosten der im Zuge des Bauleitplanverfahrens anfallenden Leistungen sowie zur Umsetzung und Finanzierung einzelner Maßnahmen zu verpflichten. Darüber hinaus werden den Bebauungsplan ergänzende Regelungen getroffen.

§ 1

Gegenstand und Ziel

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Gemarkung Harleshausen, Flur 7, Flurstücke 115/3 das Dach des bestehenden Geschäftsgebäudes zu entfernen, den Drogeriemarkt in östlicher Richtung zu erweitern sowie Wohnungen in einem L-förmigen Aufbau in zwei Ober- und einem Dachgeschoss zu realisieren. Das gegenwärtig leerstehende, denkmalgeschützte Wohngebäude soll saniert und einer Nutzung zugeführt werden. Die zulässigen Nutzungen werden abschließend im vorliegenden Durchführungsvertrag (s. § 5) geregelt. Das Flurstück 220/28 wurde bereits als öffentlicher Gehsteig hergestellt und soll im Kontext des Bebauungsplanverfahrens an die Stadt veräußert werden.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die oben genannten Flurstücke (Anlage 2).
- (3) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke.
- (4) Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben dem in Absatz 1 genannten Grundstück auch Flächen, die sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Dabei handelt es sich um folgendes Flurstück: Gemarkung Harleshausen, Flur 7, Flurstück 220/55 (tlw.).

§ 2

Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:
 - a. Ansichten des Vorhabens (Anlage 1)
 - b. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets bzw. der Grenzen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (Anlage 2)
 - c. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung, Stand 15.10.2020 (Anlage 3)
 - d. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Entwurfsfassung, Stand 26.10.2020 (Anlage 4)
 - e. Detailansicht: Maße der Werbeanlagen (Anlage 5)
 - f. Lageplan zur Flurstücksübergabe (Anlage 6)

§ 3

Vorhaben

- (1) Das Vorhaben besteht aus folgenden Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen:
 - a. Errichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von insgesamt 1.431 m² Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 1 S. 1 BauNVO i.V.m. 2 Vollgeschossen für die Bereiche der Wohnnutzungen und 1 Vollgeschoss für die nicht durch Wohnnutzung überbauten Bereiche im Geschäftsgebäude sowie zwei Vollgeschosse für das denkmalgeschützte Gebäude. Zur Definition eines Vollgeschosses ist § 2 Abs. 5 HBO vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378) heranzuziehen.
 - b. Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes auf bis zu 650 m² Verkaufsfläche.
 - c. Bepflanzung und Begrünung des Grundstücks des Vorhabenträgers nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan IV/14 „Wolfhager Straße 392“ sowie § 6 dieses Vertrags.
 - d. Errichtung bzw. Erweiterung der Stellplatzanlage auf insgesamt 25 Pkw-Stellplätze sowie insgesamt 26 Radabstellplätze

- e. Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan IV/14 „Wolfhager Straße 392“

§ 4

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

- (1) Die Stadt beabsichtigt auf Antrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung sind § 1 dieses Durchführungsvertrages zu entnehmen.
- (2) Die Bebauungsplanunterlagen werden vom Planungsbüro Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld erstellt, welches direkt von der Vorhabenträgerin beauftragt wurde.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt entsprechend den technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans, sofern dies für erforderlich erachtet wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, insbesondere für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie deren Auswertung und Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen. Die Stadt kann von der Vorhabenträgerin die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes und insbesondere im Hinblick auf die Vorbereitung der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden.

§ 5

Zulässige Nutzungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Geschäftsgebäude folgende Einrichtungen und Nutzungen umzusetzen:
 - a. Im Kellergeschoss: Lager-, Abstell-, Technikräume, der Wohnnutzung dienende Räume wie ein Waschraum sowie dem Einzelhandelsbetrieb dienende Räume wie Toiletten, Umkleidemöglichkeiten und ein Mitarbeiteraufenthaltsraum
 - b. Im Erdgeschoss: ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 650 qm mit dem Kernsortiment Reform- und Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflege inkl. Apothekerwaren, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Wasch- und Putzmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel) sowie innenstadtrelevante Randsortimente gemäß des Kommunalen Entwicklungsplans (KEP) Zentren bis 10 % der Verkaufsfläche
 - c. In den Obergeschossen: Wohnnutzungen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im denkmalgeschützten Gebäude folgende Einrichtungen und Nutzungen umzusetzen:
 - a. Anlagen für soziale Zwecke
- (3) Andere Nutzungen, die über die in Abs. 1 und 2 genannten Nutzungen hinausgehen, sind unzulässig.

§ 6

Regelungen zur Freiraumgestaltung und Erschließung, Stellplatznachweis

- (1) Die Freiflächengestaltung hat aufgrund eines von der Vorhabenträgerin zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan mit Pflanzplan zu erfolgen, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechen muss. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
- (2) Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsfläche mit mind. 8 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Ein Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum muss vorhanden sein und durch Detailpläne (Draufsichten, Schnitte) der Stadt Kassel (Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltplanung) nachgewiesen werden.
- (3) Die Verortung sowie Gestaltung der 25 Kfz-Stellplätze wird abschließend im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Zudem werden auf dem Grundstück mindestens zwei Radabstellplätze für den Drogeriemarkt sowie mindestens 24 Radabstellplätze für die Wohnnutzungen nachgewiesen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die im Rahmen der Planung gegebenenfalls erforderlich werdenden Anpassungen im öffentlichen Straßenraum zur Grundstücksanbindung/-erschließung in Abstimmung Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu planen und baulich umzusetzen.
- (5) Die in Abs. 1 und 4 sowie im Bebauungsplan genannten Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin vorzubereiten und spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 7

Regelungen zum Immissionsschutz

- (1) Aus Gründen des Immissionsschutzes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Öffnungszeiten der Drogerie bzw. eines Nachfolgebetriebes auf den Zeitraum zwischen 8:30 Uhr bis 19:30 zu begrenzen. Die Anlieferung muss im Zeitraum zwischen 7:00 Uhr bis 20 Uhr erfolgen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich der Stadt einen Mietvertrag mit der Drogerie bzw. eines Nachfolgebetriebes, aus dem die genannten Öffnungs- und Lieferzeiten hervorgehen, vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorzulegen. Bei Änderungen des Mietvertrags bzgl. der Öffnungs- und Lieferzeiten bzw. bei Vermietung der Räumlichkeiten an einen Nachfolgebetrieb ist der Stadt eine entsprechende Neufassung des Mietvertrages vorzulegen.
- (2) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin vorzubereiten und vor der entsprechenden Nutzungsaufnahme durchzuführen.

§ 8

Regelungen zu Werbe- und Beleuchtungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ausschließlich bzw. maximal die in den Ansichten (s. Anlage 1) und im Detail (s. Anlage 5) abgebildeten Werbeanlagen zu realisieren.

§ 9

Übergabe einer Grundstücksfläche

- (1) Das im Lageplan (Anlage 6) rot dargestellte Grundstück Gemarkung Harleshausen, Flur 7, Flurstück 220/28 mit einer Größe von 7 m² wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg der Wolfhager Straße) genutzt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der Bauträger beabsichtigt, die vorgenannte Fläche unentgeltlich der Stadt Kassel zu übereignen.
- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die eigentumsrechtlichen Regelungen der Zustimmung der städtischen Gremien bedürfen und dass diese noch nicht erfolgt ist.
- (3) Die eigentumsrechtliche Regelung soll nach der Zustimmung der städtischen Gremien mittels eines notariellen Grundstücksübertragungsvertrages oder innerhalb eines Vereinfachten Umlenkungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ein evtl. zur Übereignung des Eigentums an den Erschließungsflächen erforderlicher notarieller Grundstücksübertragungsvertrag bereits zeitnah nach Vorliegen der Erschließungsplanung beurkundet werden soll.
- (5) Alle mit Abschluss und Durchführung der Grunderwerbsregelung entstehenden Kosten, werden von der Stadt übernommen.

§ 10

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans sowie zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Erschließung. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
- 2) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten erfolgt ausschließlich durch die Vorhabenträgerin unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es dann innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.
- 4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung ihres Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit ihrer Baustelle zu organisieren und zu sichern.
- 5) Witterungs-, bautechnisch oder naturschutzfachlich bedingte Verzögerungen, durch Sanierung von Altlasten, durch noch stattfindende Maßnahmen der Erschließung sowie von Dritten verursachte und sonstige Verzögerungen, die nicht von der Vorhabenträgerin schuldhaft verursacht wurden, verlängern die Fristen gem. Abs. 3 in angemessenem Umfang.
- 6) Bei Eintritt eines verzögernd wirkenden Umstandes gemäß Abs. 5 informiert die Vorhabenträgerin die Stadt unverzüglich.

- 7) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus Abs. 1 und Abs. 3 kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

§ 11

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Planverfahrens für den Bebauungsplan unberührt bleiben. Insbesondere wird durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einen bestimmten Planinhalt begründet.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Fall des § 12 Abs. 6 BauGB etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 13

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Wenn die Vorhabenträgerin Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten veräußert, verpflichtet sie sich, dem Dritten die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gem. § 12 Abs. 5 BauGB mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zu Gunsten Dritter). Die heutige Vorhabenträgerin und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 BauGB).
- (3) Die Vorhabenträgerin wird mit Ausnahme der nicht übertragenen und damit bei ihr verbleibenden Verpflichtungen aus den jeweiligen Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages mit Erteilung der Einwilligung durch die Stadt Kassel und dem wirksamen Verkauf frei.

§ 14

Vertragsanpassung, Kündigung, Vollstreckungsunterwerfung

- (1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch eine der Vertragsparteien ist ausgeschlossen.
- (2) Die Vertragsparteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.
- (3) Im Falle der außerordentlichen Kündigung stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Erstattung der bis dahin getätigten Aufwendungen zu.
- (4) Auch unabhängig von einer außerordentlichen Kündigung ist eine Haftung der Stadt Kassel für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig oder getätigt hat, ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (5) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich für die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 VwVfG. Sollten aus diesem Vertrag sich ergebende vertragliche Pflichten durch die Vorhabenträgerin nicht beachtet oder erfüllt werden, kann die Stadt Kassel ohne Einschaltung von Gerichten nach angemessener Fristsetzung Vollstreckungsmaßnahmen ergreifen.

§ 15

Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt, falls der Vertrag eine Lücke aufweisen sollte.
- (4) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung von beiden Vertragsparteien wirksam.
- (5) Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

Kassel, den 26. 02. 2021


Magistrat der Stadt Kassel

Eigentümerin


Christian Geselle
Oberbürgermeister

Christof Nolda
Stadtbaurat


Emine Rahimi-Bardhaj
Eigentümerin



Volker Mohr
(-63-)



Heiko Büsscher
(-631-)



Anne Kirschbaum
(-6312-)

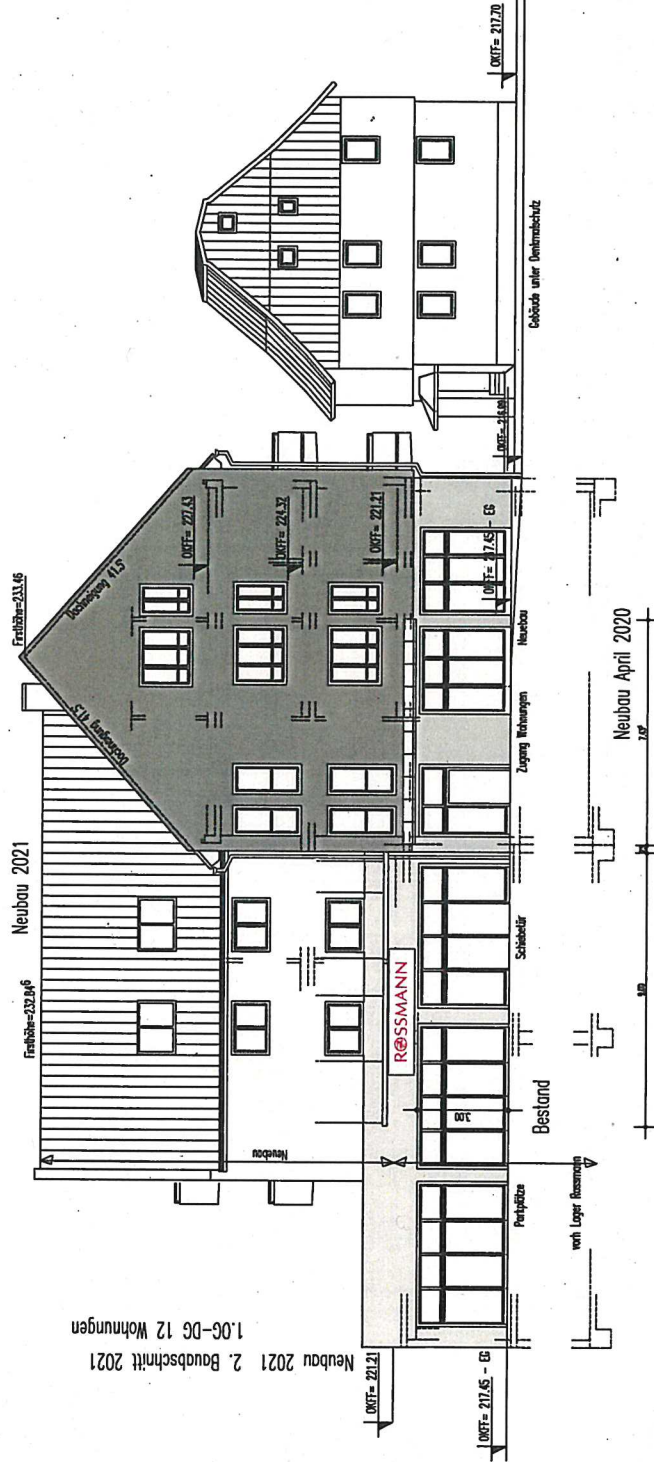


Jan Schindler
(-6312-)

Anlagen

1. Ansichten des Vorhabens (Anlage 1)
2. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebiets bzw. der Grenzen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (Anlage 2)
3. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung, Stand 15.10.2020 (Anlage 3)
4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Entwurfsfassung, Stand 26.10.2020 (Anlage 4)
5. Detailansicht: Maße des Werbeschriftzugs (Anlage 5)
6. Lageplan zur Flurstücksübergabe (Anlage 6)

Anlage 1: Ansichten des Vorhabens



Ansicht Süd M 1:100

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfrager Straße 392
34128 Kassel

Baufachname:

Frau
Ermine Rahimi-Bardhoj
Hinnatalstraße 50
34128 Kassel

Architekt:

Diät. Ing. Jürgen Buchta
Planungsarchitektur mbH
Lange Straße 90
34131 Kassel

09. April 2020



- Artenliste der Fassadenbegrünung:**
- Hedera helix - Efeu
 - Lonicera periclymenum - Waldgelbblat
 - Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
 - Lonicera caprifolium - Geißblatt
 - Aristolochia durior Parthenocissus - Pfeifenwinde
 - Parthenocissus inserta - Jungfernehe
 - Clematis spec - Waldrebe in Sorten
 - Ethonyms fortunei - Kriechspindel
 - Akebia quinaria - Akebie
 - Rosa spec. - Rosen in Sorten

Fassadenbegrünung:
 Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade und die Fassadenfläche des UG und EG der Ostfassade sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen aus der beigefügten Artenliste, die in einem mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen sind. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Ansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um 0,5m bis zu 1 m ist zulässig.



Ansicht Ost M 1:100

Erweiterung und Umbau
 des Rossmann - Marktes
 Wolfnager Straße 392
 34128 Kassel

PLANUNGSLEITER:
 Frau
 Erniče Rahimi-Bardhoj
 Amratalstraße 50
 34128 Kassel

KONTAKT:
 Dipl.-Ing. Jürgen Buchta
 Planungsbüro
 Lange Straße 60
 34128 Kassel

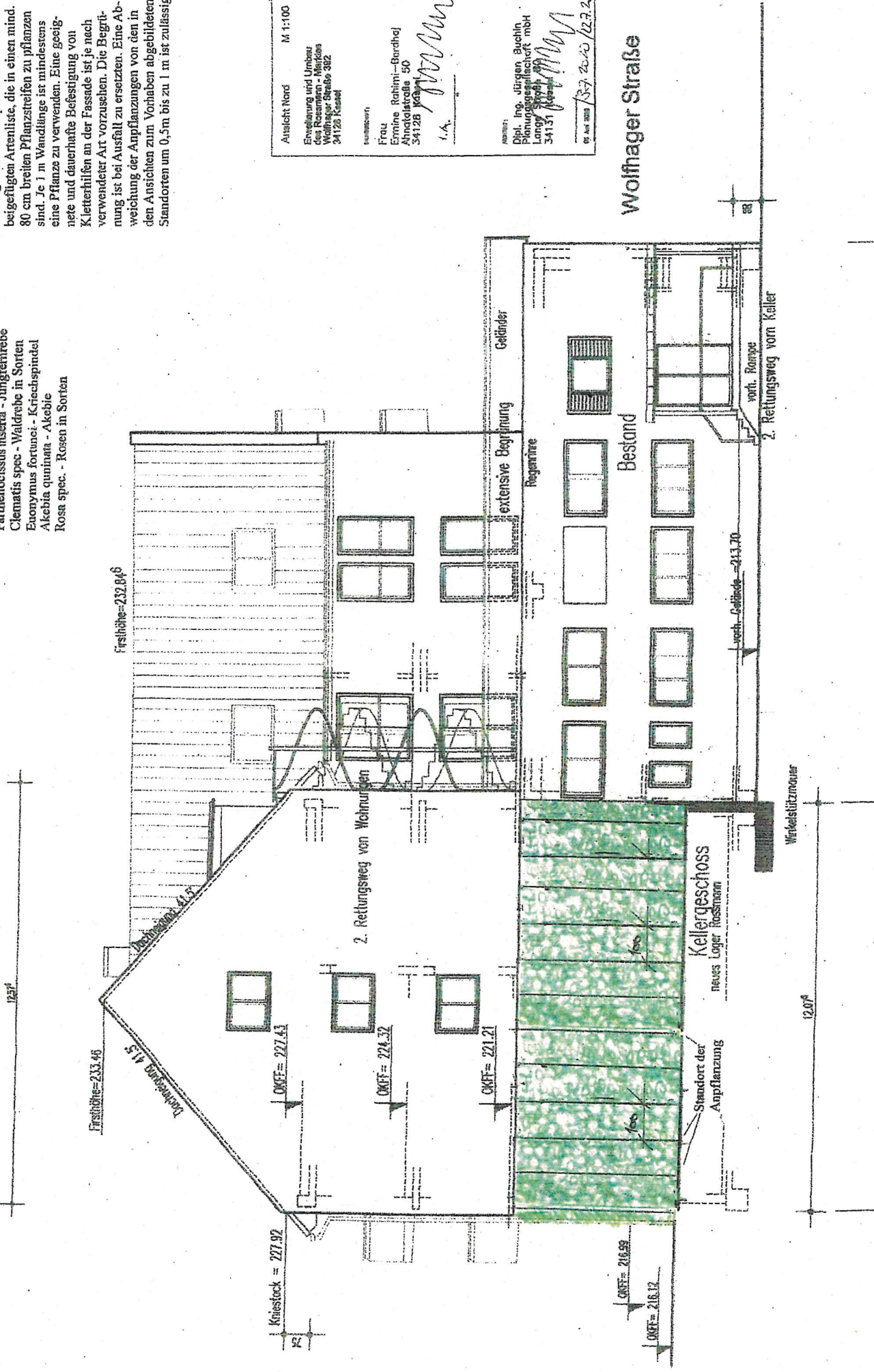
09.08.2009

Hinterweg
 Wendehammer und Parkplätze

- Artenliste der Fassadenbegrünung:**
- Hedera helix - Efeu
 - Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
 - Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
 - Lonicera caprifolium - Geißblatt
 - Aristolochia durior Parthenocissus - Pfeifenwinde
 - Parthenocissus inserta - Jungfernebe
 - Clematis spec. - Waldrebe in Sorten
 - Euonymus fortunei - Kriechspindel
 - Akebia quinata - Akebie
 - Rosa spec. - Rosen in Sorten

Fassadenbegrünung:

Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade und die Fassadenfläche des UG und EG der Ostfassade sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen aus der beigefügten Artenliste, die in einer mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen sind. Je 1 m Wändlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Aufpflanzungen von den in den Ansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um 0,5m bis zu 1 m ist zulässig.



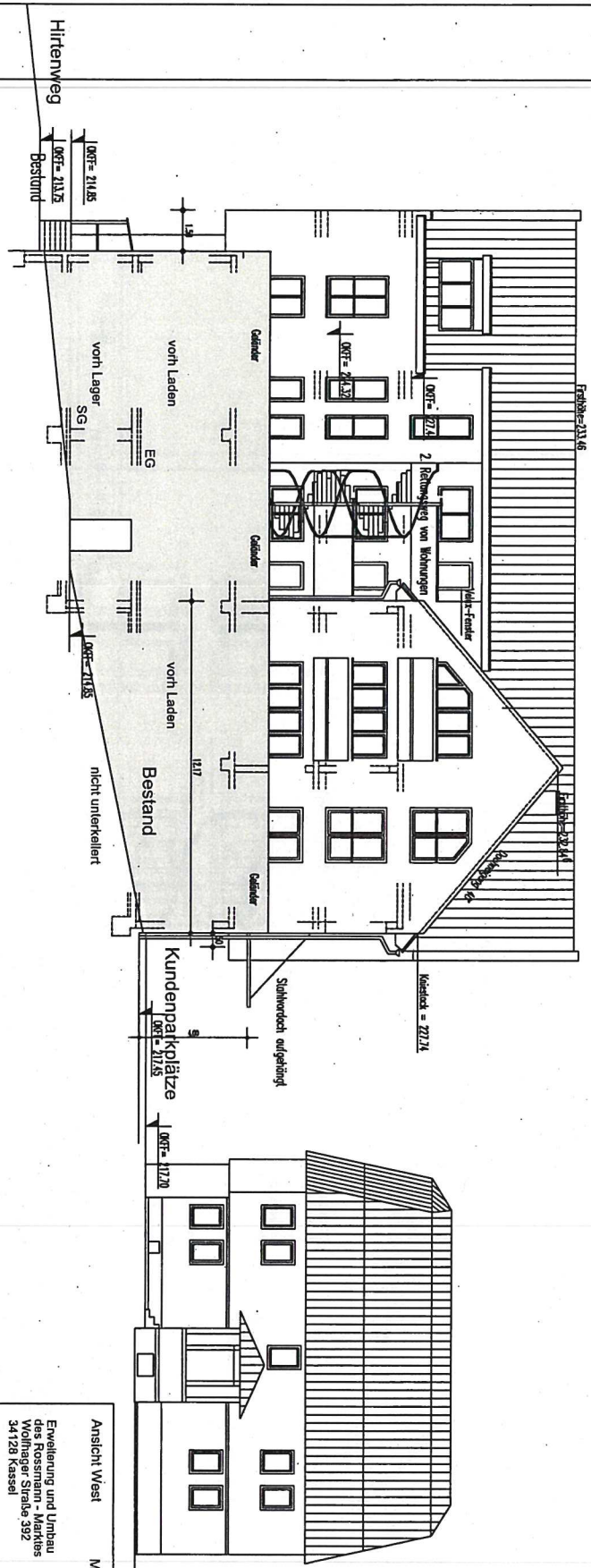
Aussicht Nord M 1:100
 Erweiterung und Umbau
 des Rosenmann- und Marktes
 Wolfwager Straße 382
 34128 Kassel

Bauherrn:
 Frau
 Ermine Rohimi-Bordthel
 Ahnertstraße 50
 34128 Kassel

Architekt:
 Dipl. Ing. Jürgen Buchlin
 Planungsbüro Buchlin mbH
 Leroystraße 10
 34131 Kassel

07.04.2023 / 37.20.23 / 22.7.2.

Wolfwager Straße



Wolfhager Straße

Ansicht West M 1:100

Entwicklung und Umbau
des Restraums - Marktes
Wolfhager Straße 392
34128 Kassel

AUFTRAGSBEFEHL:

Frau
Ermine Rehimi-Bardhaj
Annatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITECT:

Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 80
34131 Kassel

08. August 2020

Schnitt A-A M 1:100

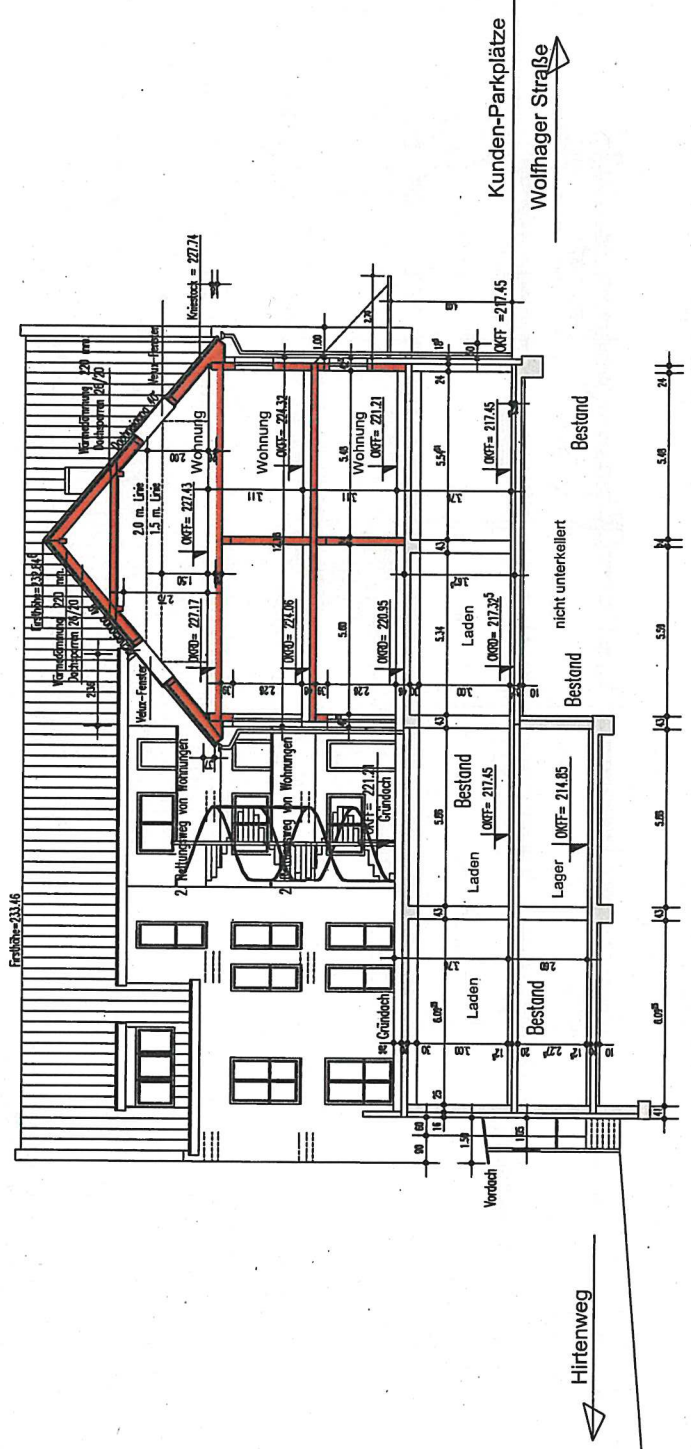
Erweiterung und Umbau
 eines bestehenden Gebäudes
 Wolfhager Straße 392
 34128 Kassel

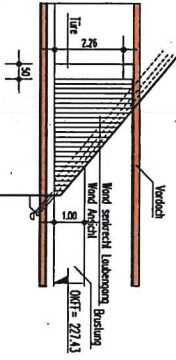
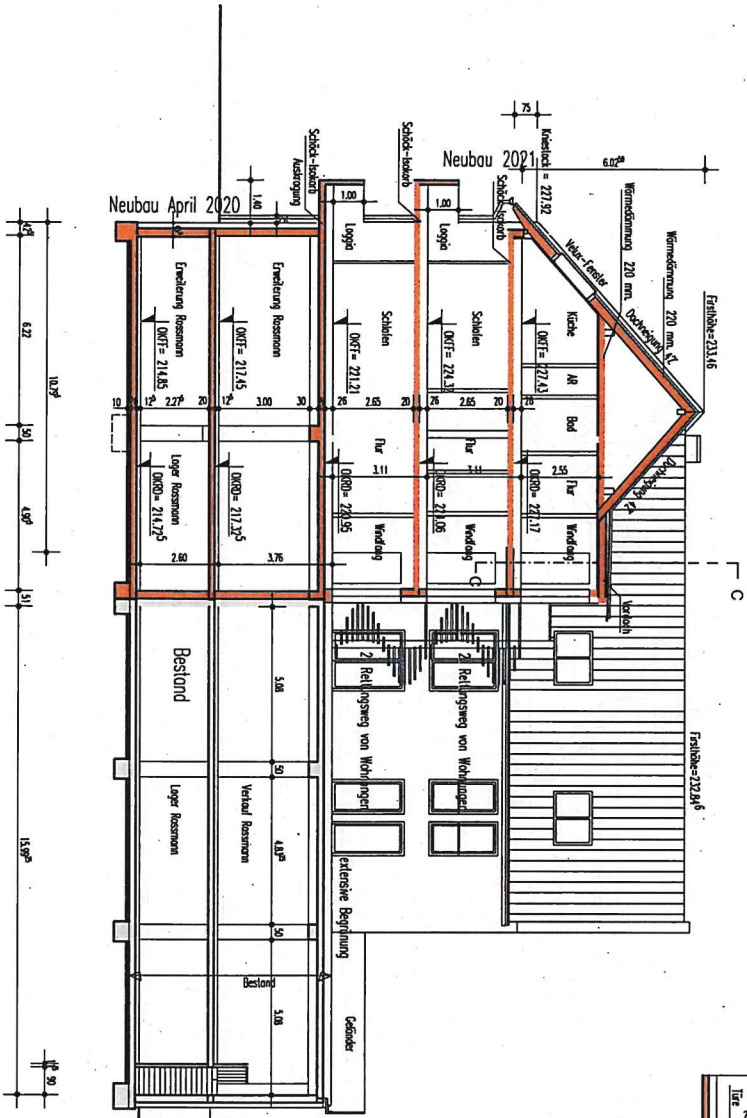
MAßSTABZUG: _____

Frau
 Ermine Rahimi-Bardhoj
 Ahnatastraße 50
 34128 Kassel

ARCHIT.:
 Dipl. Ing. Jürgen Buchin
 Planungsgesellschaft mbH
 Lange Straße 80
 34131 Kassel

06. August 2020





Schnitt C-C

Wolfrager Straße

Schnitt B-B M 1:100

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfrager Straße 392
34128 Kassel

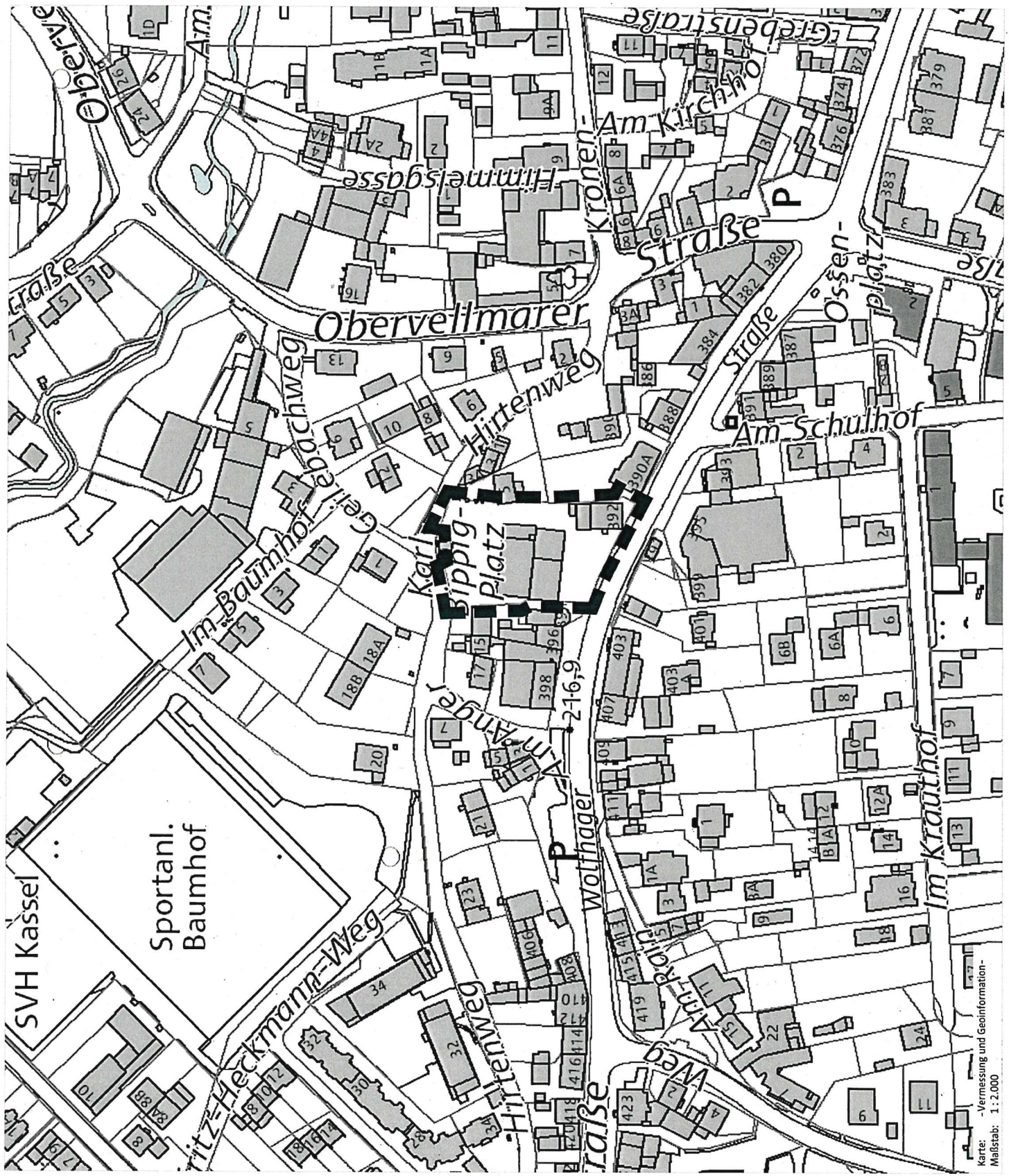
AUSGEFÜHRT:
Frau
Ermine Rohimi-Bardhoj
Annalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITECT:
Dipl.-Ing. Jürgen Beckh
Planungsarchitektur mbH
Lange Straße 50
34131 Kassel

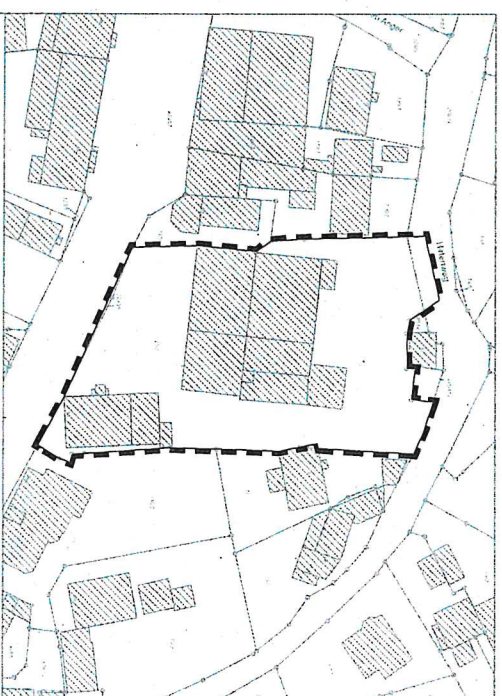
05. Juli 2020

Aufstellungsbeschluss
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. IV/14
"Wolfhager Straße 392"

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz
Kassel, September 2020



**Anlage 3: Planzeichnung und textliche Festsetzungen
(Entwurf)**



**Vorhaben bezogener Bebauungsplan
Nr. IV/14
„Wolfhager Straße 392“
ENTWURF**

Maßstab: 1:500	15.10.2020
Bearbeitung:	Architektur Südteam Bankert, Linder & Hingfeld Katholischer Platz 7, D-34117 Kassel (0531) 7663940 www.architekturundverbaute.de
Kassel documenta Stadt	

PLANZEICHEN

Begrenzungslinien		Maß der baulichen Nutzung	
		<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)</small>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		Gebäudehöhe (GH)	bezogen auf Meter über NHN GH max
Baugrenze		Grundflächenzahl (GRZ)	z. B. 0,6
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen		Geschossflächenzahl (GFZ)	z. B. 1,0
Art der baulichen Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse	z. B. III
<small>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</small>		Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz	
		<small>(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 u. §172 Abs. 1 BauGB)</small>	
Vorhabengebiet		Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)	
Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen	nicht überbaubar: überbaubar:		
Grünflächen		Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen	
<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)</small>		<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)</small>	
zu erhaltende Bäume		Fläche für oberirdische Stellplätze (St)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung		Planunterlage	
Verkehrsflächen		Flurstücksgrenze	
<small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</small>		Gebäude	
öffentliche Verkehrsfläche		Flurstücksnummer	z.B. $\frac{78}{39}$
		Vorhande Geländehöhen in m über NHN	z.B. 199.0
Sonstige Planzeichen		Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.2 der textl. Festsetzungen: Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen, z. B. IV	
Bemaßung in Metern	z.B. 5.00	Kennzeichnung Baufeld	z.B.
Satteldach	SD		
Flachdach	FD		
Lärmschutzwand (mit Bezeichnung der Abschnitte) siehe textl. Festsetzung Nr. 7.7)			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Kassel B IV 7D für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße (rechtskräftig seit 26.04.1975) außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB)

2.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Überschreitung der GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Baugrenzen

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie für die Gebäudeerschließung / Rettungswege notwendige Treppenaufgänge/Rampen sind bis max. 2,0 m zulässig, im Falle des auskragenden Vordaches an der Südfassade des Gebäudes in Baufeld A bis 3,0 m. Die auskragenden Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie Treppenaufgänge/Rampen sind hinsichtlich der konkreten Lage und Breite entsprechend der Ansichten im Durchführungsvertrag zulässig.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):

- Fahrradabstellbügel,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke,
- Belichtungs-/Belüftungsschächte für Untergeschosse,
- Anlagen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung 7.7),

- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten.

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.

6. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Baumerhaltung

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen.

6.2 Baumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 7 Stk. Laubbäume (Gehölzqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt) aus nachfolgender Artenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (siehe Hinweis Nr. 8):

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum

Quercus cerris - Zerr-Eiche

Quercus frainetto - Ungarische Eiche

Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde 'Rancho'

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde

Ulmus 'Rebona' - Ulmen-Hybride 'Rebona'

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Alnus x spaethii - Purpur-Erle

Carpinus betulus - Hainbuche

Celtis australis - Südlicher Zürgelbaum

Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Fraxinus ornus - Blumen-Esche

Liquidambar styraciflua - Amberbaum

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Sophora japonica 'Regent' - Schnurbaum

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Sorbus latifolia - Breitblättrige Mehlbeere

Zelkova serrata - Japanische Zelkove

6.3 Dachbegrünung

Das festgesetzte Flachdach in Baufeld A ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 90 % seiner Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. (siehe Hinweis Nr. 8)

6.4 Vegetationsfläche

Die als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, mindestens 20 % dieser Fläche sind mit Sträuchern und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenlisten zu bepflanzen mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m², nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von maximal 15 m² Abstellfläche für Fahrräder mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig, eine Bedeckung der sonstigen Grundfläche der als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) ist nicht zulässig.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² als Vegetationsfläche herzustellen und gegen Bodenverdichtung sowie vor Befahrung durch Pkw zu schützen (z. B. durch Anfahrerschutz mittels Bordeinfassung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenliste mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m² zu bepflanzen; Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc. als bodendeckende Materialien sind in den Vegetationsflächen nicht zulässig.

Artenliste für Sträucher / Heister (Pflanzqualität 2 x v., 100-150 cm):

Acer campestre – Feldahorn
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior – Esche
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste für bodendeckende Gehölze und Stauden:

Alchemilla mollis – Frauenmantel
Bergenia cordifolia – Bergenie
Geranium spec. – Storchnabel

Hypericum calycinum – Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Rosa spec. – Bodendeckerrosen
Spirea „Little Princess“ – Spierstrauch
Vinca minor – Immergrün

6.5 Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung

Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade, die Fassadenfläche des Unter- und Erdgeschosses der Ostfassade in Baufeld A sowie die vertikalen Lärmschutzwände sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste. Die Pflanzen sind in einem mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade bzw. Lärmschutzwand ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Gebäudeansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um bis zu 0,5 m ist zulässig. (siehe Hinweis Nr. 8)

Artenliste der Fassadenbegrünung:

Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Aristolochia durior - Pfeifenwinde
Parthenocissus inserta - Jungfernrebe
Clematis spec - Waldrebe in Sorten
Euonymus fortunei - Kriechspindel
Akebia quinata - Akebie
Rosa spec. - Rosen in Sorten (nur an den östlich ausgerichteten Abschnitten)

7. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

7.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

7.2 Es sind die entlang der Baugrenzen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die entsprechenden Fassadenabschnitte an Gebäuden zu beachten.

Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den vorgenannten gekennzeichneten Fassadenabschnitten sowie sonstige Aufenthaltsräume im Bereich von mit Lärmpegelbereich V und VI gekennzeichneten Baugrenzen müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung versehen sein, die einen ausreichenden Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster sicherstellt.

Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

7.3 Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle Fassadenabschnitte an Gebäuden entlang der nicht mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

7.4 Es ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 7.1 nicht unterschritten wird.

7.5 Entlang und parallel zu den vorgenannten gekennzeichneten Baugrenzen ist bei der Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein Immissionsschutznachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten: Wolfhager Straße $L_{m,E,T} = 64$ dB(A).

7.6 Sofern nicht überbaute Grundstücksflächen als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden, ist für diese Flächen ein Immissionsschutznachweis zu erbringen.

7.7 Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Signaturen "Lärmschutzwand" durchgehend mit den festgesetzten Dimensionen wie folgt zu errichten und dauerhaft zu unterhalten:

- Lärmschutzwand zwischen den Punkte A – B: mindestens 6 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 0,9 m darauf in 40° Neigung;
- Lärmschutzwand zwischen den Punkte C – D: mindestens 8 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 2,2 m darauf in 45° Neigung ($\Delta x = 1,56$ m, $\Delta h = 1,56$ m);
- Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach) an der Südfassade des geplanten Gebäudes in Baufeld A zwischen den Punkte E – F: Größe des Schirms maximal 15×3 m, Höhe $h=4$ m, mindestens 25 DB Schalldämmung. Eine Veränderung der Dimension dieses Schirms ist zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden aufgrund anderer getroffener Maßnahmen (z. B. Verringerung oder Verlagerung der schützenswerten Räume im Bereich der betroffenen Gebäudefassade (Südfassade Neubau) gegenüber den im Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan getroffenen Annahmen).

7.8 Der Abstand von Bauteilen einer luft- oder climatechnischen Anlage außerhalb von Gebäuden zur nächsten betroffenen schutzwürdigen Wohnnutzung muss mindestens 5 m und der Durchmesser/Raumdiagonale der Anlage nicht mehr als 2 m betragen. Die Schallabstrahlung dieser Anlage darf maximal einen Schalleistungspegel von $LW A_{max} = 56$ dB hervorrufen. Die Anlage darf weder ton- noch impulshaltig (den all- gemein anerkannten Regeln der Lärmbekämpfungstechnik entsprechend) emittieren. Von der Anforderung kann nur abgewichen werden, wenn ein rechnerischer Nachweis erbracht wird; gleiches gilt, wenn mehr als eine Anlage installiert wird.

7.9 Abweichungen von den Festsetzungen zum Lärmschutz

Von den getroffenen pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Sowohl die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als auch die Anforderung an den Schutz der Außenwohnbereiche ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

§1 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit § 3 und § 9 HBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Wolfhager Straße zu orientieren. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig und dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses unzulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie akustische Werbeanlagen und großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern. Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen und Stehlen sind unzulässig.

Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen.

Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.

§2 Dachform und -gestaltung

Zulässig sind gemäß Planeintrag nur begrünte Flachdächer i. S. d. Festsetzung Nr. 5.3 sowie Satteldächer mit mindestens 35° Neigung und Eindeckung in den gedeckten Farben rot, rotbraun, braun, dunkelgrau.

§ 3 Stellplätze

3.1 Die Stellplatzanlagen sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Entwicklungsplans durch auf dem Vorhabengrundstück durchzuführende Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sowie Erhalt vorhandener Bäume gemäß textlicher Festsetzung 6.2 zu begrünen.

3.2 Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze ebenerdig, nicht überdacht und so herzustellen, dass – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung in versickerungsfähige Grünflächen (Mulden).

3.3 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 52 und 91 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind im Plangebiet insgesamt 25 Stellplätze nachzuweisen.

HINWEISE

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005 und DIN 4109, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal (Wohnhaus). Dieses ist zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodenfunde sind gem. § 20 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.

3. Bäume

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

4. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung.

5. Kunstwerk "7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.

6. Brandschutz

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt).

2. Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.

3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehroleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.

5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

7. Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Akustikbüro Göttingen, Gutachten Nr. 19446 vom 15.11.2019 und 1. Ergänzung Nr. 19446/1 vom 5.3.2020) sind Aussagen zu Betriebszeiten der geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. In Ergänzung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind organisatorische Maßnahmen erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden Öffnungs- und Lieferzeiten dahingehend geregelt, dass ein gemäß der schalltechnischen Untersuchung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Die schalltechnische Untersuchung ist bei der Stadt Kassel einsehbar.

8. Dach- und Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung, Baumpflanzungen

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sowie die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 und die Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.5 sind gemäß den FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) und Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung derr Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVG).</p> <p>Kassel,</p> <p>Vermessung und Geoinformation</p> <p>.....</p> <p>Vermessungsdirektor</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>gez. gez.</p> <p>..... </p> <p>Stadtbaurat Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am</p> <p>Kassel,</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>gez.</p> <p>.....</p> <p>Stadtverordnetenvorsteher</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>gez.</p> <p>.....</p> <p>Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich</p> <p>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel,</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>gez.</p> <p>.....</p> <p>Technischer Angestellter</p>	<p>Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>Stadtbaurat</p>
<p>Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich</p> <p>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Kassel,</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....</p> <p>Technischer Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel,</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....</p> <p>Stadtverordnetenvorsteher</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>.....</p> <p>Stadtbaurat</p>

Rechtsgrundlagen Stand: Juni 2020

Baugesetzbuch (BauGB) 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 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf)

Grünfläche	Symbole
Grünfläche	Stützmauer
geplante Flachdachbegrünung	Fahrradstellbereich
geplante Fassadenbegrünung	Lärmschutzwand
zu erhaltende Bäume	Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach)
anzupflanzender Baum	Erschließungsfläche
Hecken	private Erschließungsfläche
Sonstiges	PKW Stellplätze
räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	öffentliche Verkehrsfläche



Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. IV/14
„Wolfhager Straße 392“
ENTWURF

Maßstab: 1:500

26.10.2020

Bearbeitung:



Kassel documenta Stadt

Anlage 5: Detailsansicht: Maße der Werbeanlagen

Ansicht Süd M 1:100

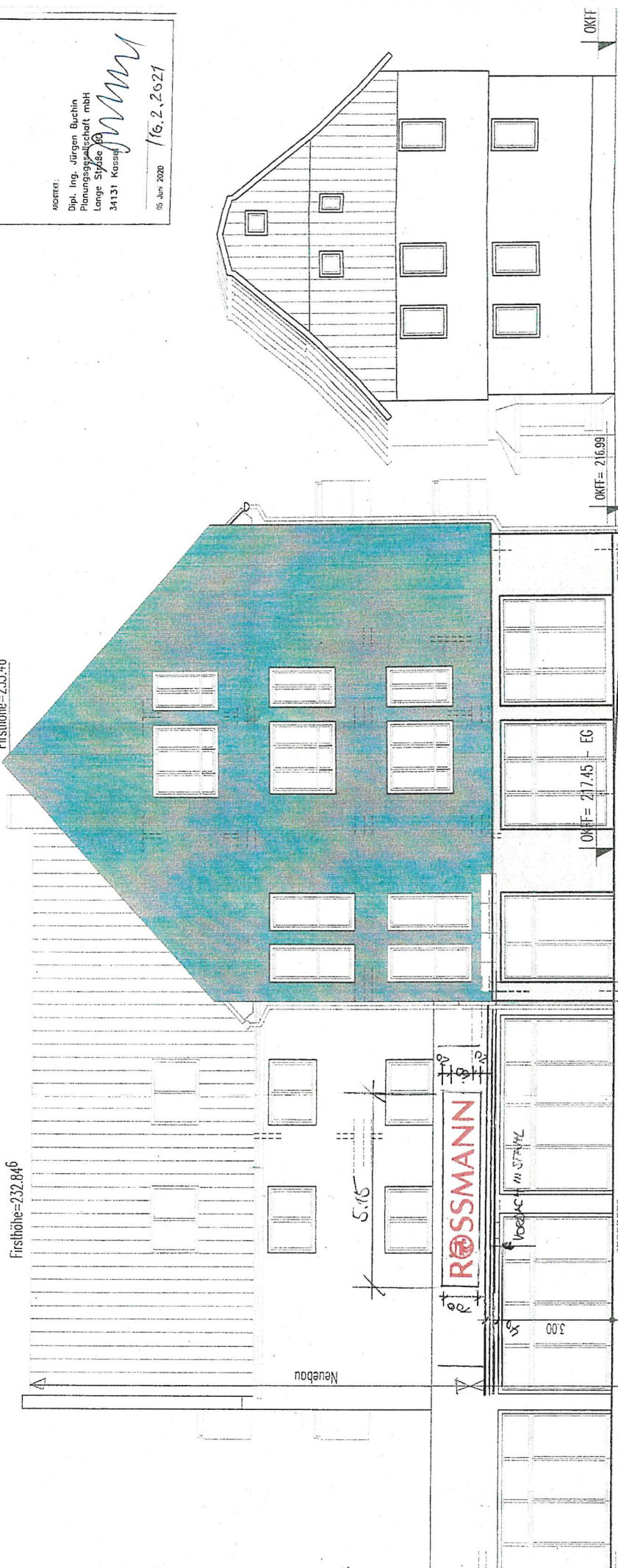
Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfrager Straße 392
34128 Kassel

BAUFIRMSCHAFT:
Frau
Ermine Rahimi-Bardhoj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITECT:
Dipl. Ing. Jitzgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 10
34131 Kassel

16. JUN 2020 16.2.2021

Firsthöhe=233.46



Firsthöhe=232.846

5.15

ROSSMANN

VORLAGE IN STÄHLE

OKTF=217.45 - EG

OKTF=216.99

OKTF

Neubau

Neubau

Zugang Wohnungen

Schiebetür

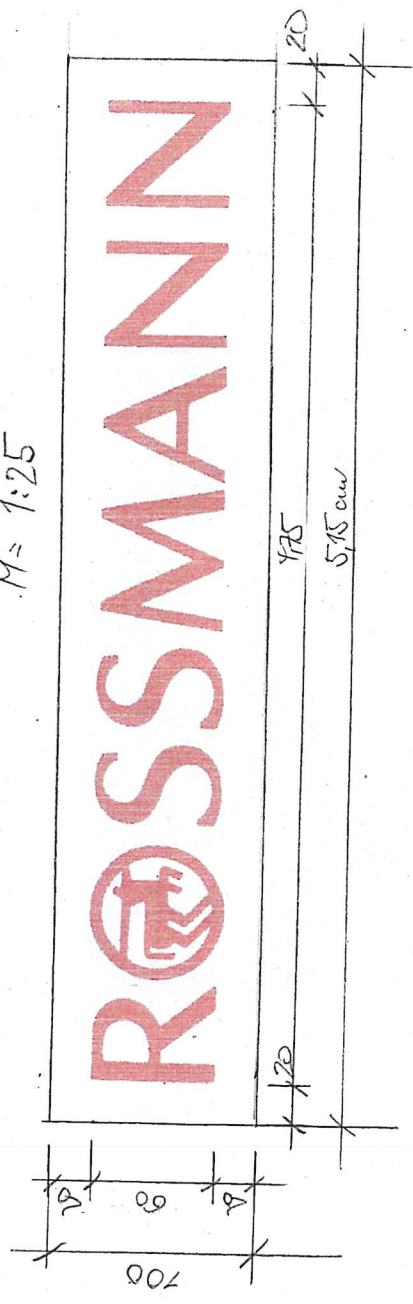
Bestand

Parkplätze

vorh Lager Rossmann

Gebäude unter Denkmalschutz

M = 1:25



Ansicht Süd

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfrager Straße 392
34128 Kassel

AUFTRAGSCHAFT:

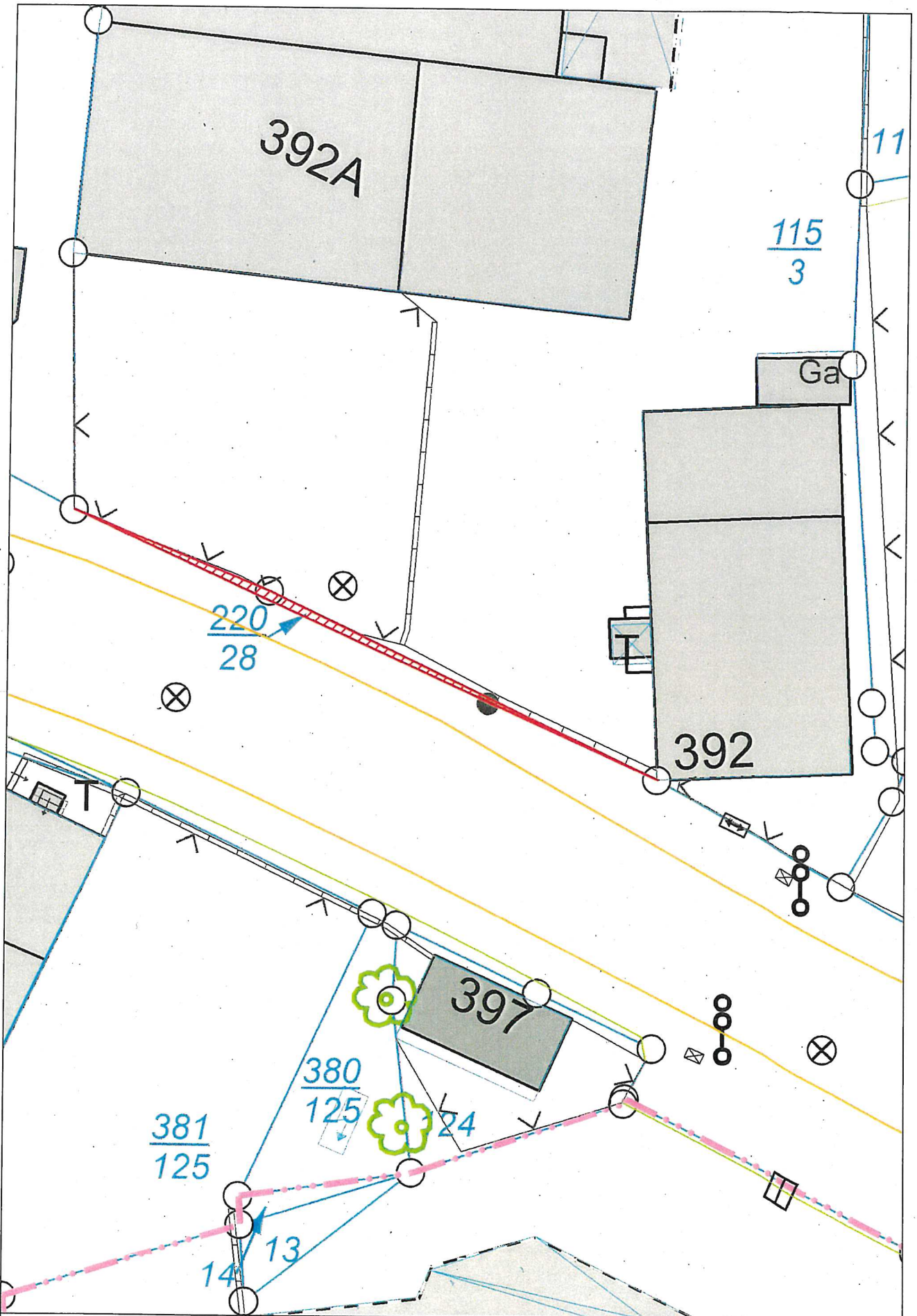
Frau
Ermine Rahimi-Bordhoj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITECT:

Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 300
34131 Kassel

16.2.2021

05. Juni. 2020



Vorlage Nr. 101.19.62

17. Mai 2021
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14
„Wolfhager Straße 392“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ wird zugestimmt.

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

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 5) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) sind beigelegt.

Der Ortsbeirat Harleshausen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 27. April 2021 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 24. März 2021 und 17. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Für das ca. 2.630 m² große Grundstück „Wolfhager Straße 392“ (Flurstücke 115/3, Flur 7, Gemarkung Harleshausen) – zwischen der Wolfhager Straße und dem Hirtenweg, östlich der Straße Am Anger – soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2, § 12 und § 13a BauGB aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, die Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes (Drogerie-Einzelhandel) sowie den Neubau von Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen planungsrechtlich vorzubereiten. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein gegenwärtig leerstehendes denkmalgeschütztes Wohngebäude, welches ebenfalls Gegenstand der baulichen Neuentwicklung ist. Für dieses Gebäude sind Anlagen für soziale Zwecke vorgesehen. Die Flurstücke 220/28 und 220/55 (tlw.) werden zur parzellenscharfen Zuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan soll das für den Ortskern Harleshausen wichtige Versorgungsangebot gestärkt und die Wirtschaftlichkeit des Marktes verbessert werden, der eine hohe Bedeutung für die Funktion und Belebung des Stadtteilzentrums und das Nahversorgungsangebots im Stadtteil hat. Die Erweiterung der Marktfläche und Neuorganisation des Ladengeschosses ist Grundlage für eine bauliche Aufstockung und Erweiterung des bisherigen Gebäudevolumens für Wohnnutzungen in den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Geschossen. Das leerstehende Kulturdenkmal auf dem Vorhabengrundstück kann in diese Entwicklung einbezogen und reaktiviert werden. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und Stärkung des Ortskerns insgesamt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan IV/7 B „Ortskern Harleshausen“ wird für diesen Teilbereich aufgehoben. Die Planungsziele sind mit dem seit 1975 bestehenden Bebauungsplan nicht vollständig realisierbar, sodass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan neues Planungsrecht zu schaffen ist.

Das geplante Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. § 13a Abs. 2 BauGB entsprechend entfallen die frühzeitigen Beteiligungen, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring. 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 nicht erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin – Emine Rahimi-Bardhaj – ein Durchführungsvertrag zu schließen, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinausgehend vorgesehen folgende Aspekte mit aufzunehmen:

- Regelung der zulässigen Nutzungen
- Regelungen zur Freiraumgestaltung
- Regelungen zum Immissionsschutz
- Stellplatznachweis (Kfz und Fahrräder)
- Regelungen zur Übergabe einer Grundstücksfläche
- Bemaßung der Werbeanlage

gez.
Mohr

Kassel, 25. Februar 2021

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

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

A: Ämter

2.1	Stadtreiniger Kassel	5
2.2	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt -66-	5
2.3	Denkmalschutz.....	7
2.4	Jugendamt	7
2.5	Feuerwehr/ Brandschutz -371-	8
2.6	Umwelt- und Gartenamt (als Fachamt)	9
2.7	Liegenschaftsamt -23- / -232-	12
2.8	KASSELWASSER.....	12
2.9	Frauenbüro der Stadt Kassel	12

B: Träger öffentlicher Belange

2.10	Regierungspräsidium Kassel.....	13
2.11	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-	13
2.12	Untere Naturschutzbehörde -6725-	14
2.13	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel-Marburg	15
2.14	Städtische Werke Netz + Service GmbH.....	15
2.15	Telekom Deutschland GmbH	15
2.16	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG.....	16
2.17	Hessen Mobil.....	16
2.18	Zweckverband Raum Kassel	16
2.19	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft.....	17
2.20	Wirtschaftsförderung Region Kassel.....	17

1 Ergebnisse 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 und öffentlichen Auslegung am 02.11.2020 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (4. Jahrgang / 06. November 2020 / Nr. 062) öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020. Innerhalb dieses Zeitraums sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

2 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 02.11.2020 zugestimmt.

Die Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2020.

Die während der 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 Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans. Neben diesen klarstellenden und ergänzenden Hinweisen und Anregungen enthielten die Stellungnahmen Hinweise für die Umsetzung des Vorhabens.

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 der 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

<p>2.1</p>	<p>Stadtreiniger Kassel</p>	
<p><i>vom</i> 17.11.2020</p>	<p>Aus Sicht der Stadtreiniger Kassel besteht keine Bedenken.</p> <p>Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallsammelbehälter verweisen wir auf § 18 unsere Abfallwirtschafts- und gebührensatzung.</p> <p>Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m habe.</p> <p>Die Mindestmaße und -radien der Schleppkurvenführung für ein 3-Achs-Abfallsammelfahrzeug müssen eingehalten werden. Es ist zu beachten, dass Rückwärtsfahrten mit Abfallsammelfahrzeugen ausnahmslos nicht zulässig sind.</p>	<p><i>Die Hinweise für das Anlegen von Standplätzen für Abfallsammelbehälter, zum Fahrbahnunterbau und zu Mindestradien für 3-Achs-Abfallsammelfahrzeuge werden dankend zur Kenntnis genommen und stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar; sie werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>2.2</p>	<p>Straßenverkehrs- und Tiefbauamt -66-</p>	
<p><i>vom</i> 10.12.2020</p>	<p>Wir möchten anmerken, dass nach Durchsicht der Unterlagen im Vergleich zum vorgelegten Planungsstand im September 2020 keine Änderungen ersichtlich werden. Die Stellungnahme unseres Amtes zum Durchführungsvertrag zum B-Plan vom 23. September 2020 hat somit auch Bestand für den vorliegenden B-Plan</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p><u>Planzeichnung</u> Die Markierung für den Ein- und Ausfahrtenbereich zum Hirtenweg fehlen und sollten ergänzt werden.</p>	<p><i>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Bereich des Hirtenwegs ist bereits ein Planzeichen für den Bereich für die Ein- und Ausfahrten grafisch abgebildet.</i></p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p><u>Textliche Festsetzungen</u></p>	<p><i>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Im Durchführungsvertrag wird die herzustellende Anzahl an Kfz- und Radabstellanlagen</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Unter 5. „Stellplätze“ sind keine Angaben für den ruhenden Verkehr festgelegt. Hier sollte die Mindestanzahl an herzustellenden Pkw- und Fahrradabstellplätzen hinzugefügt werden.</p>	<p><i>abschließend geregelt. Überdies hinaus setzt § 3.3 „Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze“ ebenfalls die Gesamtanzahl planungsrechtlich fest.</i></p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p><u>Begründung</u> Seite 28: Die Anbindung an den ÖPNV an diesem Standort wird aus unserer Sicht nicht als sehr gut, sondern „nur“ als gut bewertet.</p> <p>Unter „Hinweise“ sollten die „Hinweise zum Fahrradparken“ aufgenommen werden.</p>	<p><i>Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb der Begründung auf S. 28 wird die Bewertung der Anbindung an den ÖPNV auf „gut“ herabgestuft. – Der Hinweis Nr. 4 „Stellplätze“ der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird um den „Hinweis zum Fahrradparken 2012“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ergänzt: „Bei der Errichtung von Fahrradstellplätzen sind die „Hinweis zum Fahrradparken 2012“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). zu beachten“ <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
	<p><u>Hinweise</u> Wir möchten darauf hinweisen, dass im Gehwegbereich der Wolfhager Straße eine Trasse für das LWL-Netz (Lichtwellenleiter-Netz) geplant ist.</p> <p>Vor der Baumaßnahme befindet sich ein LSA mit Geräteschrank.</p>	<p><i>Der Hinweis wird dankend entgegengenommen und stellt keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar; der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Es sind ausschließlich private Flächen betroffen, auf die wir i. d. R. keinen Einfluss haben. Da wir jedoch gravierende Mängel in der Planung festgestellt haben, möchten wir nachfolgende Punkte nebst beigefügter Skizze (die folgenden Punkte beziehen sich auf die Punkte in der Skizze) als Hinweise dieser Stellungnahme beifügen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Abwicklung des einfahrenden, ausfahrenden und ausparkenden Verkehrs insbesondere im direkten Zugangsbereich des Marktes sehen wir sehr kritisch. Auch wenn in der Skizze hier einiges überlagert dargestellt ist, wird es immer beim Rückwärts-Ausparken zu Konflikten mit zu Fußgehenden Marktbesuchern kommen. Auch für die Kfz, die in den rückwärtigen Bereich einfahren wollen (s. auch Punkt 3 und 5) gestaltete sich diese Situation als sehr unübersichtlich. 2. Die Unübersichtlichkeit wird durch die geplante Hecke noch verstärkt 3. Bei der Kurvenfahrt um die Gebäudekante ist der Bereich ebenfalls schlecht einsehbar, da hier unmittelbar am Gebäude entlangefahren werden muss. 	<p><i>Die Hinweise werden dankend entgegengenommen und stellen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans dar; sie werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Über dies hinaus betreffen die Hinweise zur verkehrlichen Abwicklung von Stellplatzflächen auf privaten Flächen nicht die öffentliche Ordnung, wie in der Stellungnahme bereits dargelegt. Die Sicherstellung der verkehrlichen Abläufe die Zuordnung der Stellplätze für künftige Bewohner oder Mitarbeiter sowie für die Kunden obliegt dem Vorhabenträger und ist abschließend auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Umsetzungsebene festzulegen. Daher wurden keine Festsetzungen zu Fahrgassenbreiten oder Regelung der Fahrbezüge sowie Anordnung der Fahrradabstellplätze im oder am Gebäude im Bebauungsplan getroffen. Gleiches gilt für die Art und Ausführung der privaten Entwässerungseinrichtungen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Entgegenkommender Verkehr ist erst sehr spät erkennbar. Rangierfahrten werden auf dem sowieso zu schmalem Fahrweg unvermeidbar.</p> <p>4. Kunden, die die Schrägaufstellung nutzen, müssen beim Ausrangieren weiter in das Grundstück einfahren und im hinteren Bereich in mehreren Zügen wenden- das ist nicht komfortabel und schreckt eher ab.</p> <p>5. Natürlich müssen private Flächen, wenn es sich nur um Anwohnerstellplätze handelt, nicht auf Begegnungsverkehr ausgelegt werden, da dieser Fall nicht häufig am Tag eintritt. Anders ist es aber bei Stellplätzen, die dem Marktbesucher zur Verfügung stehen. Durch die höhere Frequentierung sollte hier eine Begegnung möglich sein – im Bereich des Schrägparkens stehen aber lediglich 3,50 m zur Verfügung. Das ist zu wenig.</p> <p>6. Im hinteren Bereich ist ein Stellplatz direkt an einer Mauer vorgesehen. Ein- und Ausparken, letzteres bis in den Treppenauslaufbereich hinein, wird sehr kritisch und umständlich gesehen.</p> <p>7. Hier ist eine Entwässerung auf Privatgrund vorzusehen.</p> <p>8. Allgemein wird die Anlage von Radbügeln begrüßt. Die Annahme dieser Bügel wird allerdings sehr in Frage gestellt, weil Radfahrende nicht erst einmal um das Haus herumfahren, um das Rad abzustellen. Derartige Abstellplätze gehören in Eingangsnähe.</p> <p>9. Dieser Bereich ist für das Abstellen von Fahrrädern zu schmal und birgt Konflikte mit dem parkenden Kfz.</p> <p>10. siehe Punkt 7.</p>	
<p>2.3</p> <p>vom 03.12.2020</p>	<p>Denkmalschutz</p> <p>Textliche Festsetzungen, Hinweis Nr. 2, „Kulturdenkmal“: Bodenfunde sind unter § 21 HDSchG und nicht in § 20 beschrieben.</p>	<p><i>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die textlichen Festsetzungen werden angepasst- der Paragraph im Hinweis Nr. 2 „Kulturdenkmal“ korrigiert.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>2.4</p> <p>vom 08.12.2020</p>	<p>Jugendamt</p> <p>Keine Einwände Die geplante fußläufige Durchquerung ist zu begrüßen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
2.5	Feuerwehr/ Brandschutz -371-	
vom 13.12.2020	Brandschutz (als Änderung oder Ergänzung der im Textteil bereits abgedruckten Festlegungen):	-
	1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je Nutzungseinheit mindestens ein Fenster (lichte Größe gemäß HBO mindestens 0,9 m x 1,2 m) über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar sein. Die hierfür notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Sofern die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr nicht möglich ist, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen.	<p><i>Die Hinweise zu Brüstungshöhen und Fenster sowie Flächen für die Rettung gemäß der Musterrichtlinien werden dankend zur Kenntnis genommen und werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 6 aufgenommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	2. Flächen für die Feuerwehr sind nach der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie vom Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen	<p><i>Die Hinweise zu den Flächen für die Feuerwehr und ihren Aufbau gemäß der dementsprechenden DIN werden dankend zur Kenntnis genommen und werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 6 aufgenommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	3. Bei der Begrünung, Bepflanzung und Einrichtung der Grundstücke sowie bei der Begrünung der Fassade ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern) oder Feuerwehrdrehleitern) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungsänderung dauerhaft freibleiben.	<p><i>Die Hinweise zum dauerhaften Freilassen von Feuerwehrabstellflächen werden dankend zur Kenntnis genommen und werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kapitel 8.3 aufgenommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	4. Beim Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder sind Handlungsempfehlungen zum Vorbeigenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder (HE-Kita) oder die zum Zeitpunkt eingeführte höherwertige Sonderbauvorschrift anzuwenden. Darüber hinaus sind die Hinweise des Leitfadens Brandschutz und Notfallkonzepte in Kindertageseinrichtungen des Rheinischen Gemeindeunfallversicherungsverbandes zu beachten.	<p><i>Die Hinweise zum Brandschutz für Kindertageseinrichtungen und der Hinweis auf den Leitfaden Brandschutz und Notfallkonzepte in Kindertageseinrichtungen des Rheinischen Gemeindeunfallversicherungsverbandes werden dankend zur Kenntnis genommen und werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kapitel 8.3 aufgenommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	5. 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	<p><i>Der Hinweis auf „Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ wird dankend entgegengenommen und wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kapitel 8.3 aufgenommen. .</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	„Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
<p>2.6</p> <p>vom 16.12.2020</p>	<p>Umwelt- und Gartenamt (als Fachamt)</p> <p>Grün- und Freiflächengestaltung</p> <p>Die bereits in der Stellungnahme vom 01.10.2020 zum Durchführungsvertrag formulierten Anmerkung, dass einige der im Plan dargestellten Baumstandorte nicht realisierbar und aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen nicht zulässig sind, wurde in der Planung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen zu Baumstandorten sind zu ergänzen: Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsfläche mit mind. 8qm Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Ein Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum muss vorhanden sein und durch Detailpläne nachgewiesen werden.</p> <p>Die unter „6.4 Vegetationsfläche“ enthaltene Textfestsetzung, pro Quadratmeter zwei Pflanzen der aufgeführten Artenliste anzupflanzen, ist nicht umsetzbar. Die Festsetzung kann nur für die aufgeführten Staudenarten gelten. Die Anpflanzung von Gehölzen sollte durch Vorgaben einer realisierbaren Anzahl bezogene auf die Gesamtfläche festgesetzt werden.</p>	<p><i>Die Hinweise und Anregungen werden dankend zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt:</i></p> <p><i>Es obliegt dem Vorhabenträger auch das Einverständnis des Nachbarn für Pflanzungen an der Grundstücksgrenze einzuholen. Im Vorfeld der Planungen gab es bereits einen Dialog zwischen Vorhabenträger und dem betroffenen Grundstückseigentümer und eine Regelung auf nachbarschaftlicher Ebene. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen und wird daher hinsichtlich der festgesetzten Baumstandorte nicht geändert.</i></p> <p><i>Im Durchführungsvertrag werden diese Inhalte entsprechend geregelt.</i></p> <p><i>Diese Auffassung wird vom Planverfasser und den zuständigen Fachplanern nicht geteilt. Die Festsetzung pro Quadratmeter zwei Pflanzen der aufgeführten Sträucher (Heister) und bodendeckende Gehölze (Stauden) entspricht einem in der Praxis gängigen Ansatz, grünordnerische Forderungen in die Planung mit einfließen zu lassen und gleichzeitig dem Bebauungsplanverfahren angehängten Detailplanungen Raum für eventuelle Entwicklungen und Anpassungen im Sinne einer gewissen Flexibilität bei planerischer Zurückhaltung zu ermöglichen. Die gewählten Festsetzungen zu den Gehölzanpflanzungen innerhalb der Vegetationsfläche als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind grundsätzlich umsetzbar, so dass die Festsetzung beibehalten wird.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Im Entwurfsplan ist nicht erkennbar, wo die Müllstandorte untergebracht werden sollen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme bzw. Freiflächengestaltungen sind durch einen qualifizierten Freiflächenplan mit Pflanzplan detailliert nachzuweisen und vor Ausführung der Leistungen mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen.</p> <p>Die Begrünungsmaßnahmen/ Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN18915 / 916 / 917 / 919 auszuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.</p>	<p><i>Die Lage von Müllstandorten wurde aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht im Bebauungsplan geregelt und obliegt dem Vorhabenträger Sammelbehälter können ggf. auch im Gebäude (Sockelgeschoss) untergebracht werden.</i></p> <p><i>Im Durchführungsvertrag werden diese Inhalte entsprechend geregelt.</i></p> <p><i>Die aktuellen Richtlinien der DIN 18915, 18919, 18917 und 18919 werden in den textlichen Festsetzungen in dem Hinweis Nr. 9 „Vegetationstechnik“ aufgenommen. Eine zeitliche Realisierungsbindung wird im Durchführungsvertrag geregelt.</i></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
	<p>Lärmschutz Wie bereits in der Stellungnahme vom 15.01 aufgeführt, wird der letzte Absatz der Begründung in Kapitel 7.4 nicht verstanden. Natürlich werden die vorhandenen Verkehrsgeräusche untersucht. Deshalb ergeben sich ja die Lärmpegelbereiche.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 15.01 ausgeführt, gibt es keine Orientierungsrichtwerte, sondern nur Orientierungswerte (Tabelle Kapitel 7.4.2, letzte Spalte).</p>	<p><i>Die Hinweise und Anregungen werden dankend zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt:</i></p> <p><i>Der letzte Absatz in Kapitel 7.4: „Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein deutlich vorbelastetes Gebiet (aufgrund der Verkehrsgeräusche der Wolfhager Straße). Ein Planungsgrundsatz ist, dass derart vorbelastete Gebiete i. d. R. nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig sind, soweit die Einwirkungen das Maß des Zumutbaren nicht überschreiten.“ wird um folgenden Satz ergänzt: „Die vorhandenen Verkehrsgeräusche wurden untersucht und dementsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt.</i></p> <p><i>Die genannte Tabelle wird angepasst, der Grenzwert für Mischgebiete als Art der hier zu Grunde liegenden Nutzung, der Orientierungswert für Tag/ Nacht beträgt 60/ 45 dB.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 15.01 aufgeführt beträgt der Orientierungswert in der Nachtzeit für Verkehrslärm für Mischgebiete nicht 45 db(A), sondern 50 db(A) (Tabelle Kapitel 7.4.2, letzte Spalte).</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 15.01 ausgeführt, liegt der Begründung Kapitel 7.4.3, dritter Punkt ein Missverständnis vor. Natürlich wurden die Kfz-Parkgeräusche, die im Zusammenhang mit der Drogerie bestehen, untersucht. Nicht untersucht wurden die Kfz-Parkgeräusche, die durch die private Wohnnutzung erzeugt werden.</p> <p>Kapitel 7.4.4, Abschnitt 2 Verkehrslärm, 2. Absatz: Für Verkehrslärm beträgt der Orientierungswert zur Nachtzeit in einem Mischgebiet nicht 45 db(A), sondern 50 db(A). Auch müssen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden (es sind keine Richt- oder gar Grenzwerte). Ihre Einhaltung ist wünschenswert. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) führt dazu aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. WO im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungstechnisch abgesichert werden“ Es wird folgender Text vorgeschlagen: „Für schützenswerte Räume ist die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005, Beiblatt 1 (Mischgebiet: 60/ 50 Tag/ Nacht) anzustreben“ Hieran anschließend der obige Text des Beiblattes. Zu streichen sind die zwei Sätze: „Für Wohnräume ist ...“ bis „... (maximal 1 db(A) Abweichung.“</p>	<p><i>Die 2. Tabelle in Kapitel 7.4.2 in der Begründung wird korrigiert, der Orientierungswert in der Nachtzeit für Verkehrslärm für Mischgebiete beträgt 50 dB(A) Die Anregung wird berücksichtigt</i></p> <p><i>Der dritte Punkt in Kapitel 7.4.3: „Regelmäßig werden die einem Baugebiet zugeordneten Stellplätze schalltechnisch nicht weitergehend untersucht, insbesondere dann, wenn sie dezentral angeordnet sind. Im vorliegenden Fall ist keine diesbezügliche Untersuchung erforderlich.“ wird wie folgt geändert: „Regelmäßig werden die einem Baugebiet zugeordneten Stellplätze schalltechnisch nicht weitergehend untersucht, insbesondere dann, wenn sie dezentral angeordnet sind. Im vorliegenden Fall wurden die Kfz-Parkgeräusche, die im Zusammenhang mit der Drogerie bestehen, untersucht. Nicht untersucht wurden die Kfz-Parkgeräusche, die durch die private Wohnnutzung erzeugt werden.“</i></p> <p><i>Der 2. Abschnitt im Unterpunkt „Verkehrslärm“ in Kapitel 7.4.4: „Für Wohnräume ist der Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 (MI: 60/45 Tag/Nacht) einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfang möglich (maximal 1 dB(A) Abweichung).“ wird durch den Vorschlag gemäß der Stellungnahme wie folgt ersetzt: „Für schützenswerte Räume ist die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005, Beiblatt 1 (Mischgebiet: 60/ 50 Tag/ Nacht) anzustreben. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungstechnisch abgesichert werden.“</i></p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
2.7	Liegenschaftsamt -23- / -232-	
vom 08.12.2020	Aus Sicht von – 23- bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs.	Keine Abwägung erforderlich.
2.8	KASSELWASSER	
vom 25.11.2020	<p>Seitens KASSELWASSER ergeben sich keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans.</p> <p>Die Einleitung des Regen- und Schmutzwassers ist in den im Hirtenweg befindlichen Mischwasserkanal (DN 400) und in den in der Wolfhager Straße liegenden Mischwasserkanal mit DN 600 möglich. Die Hauptentwässerung hat in den Mischwasserkanal in der Wolfhager Straße zu erfolgen.</p> <p>Sofern die Einleitmenge in die städtische Abwasseranlage gegenüber dem Ist-Zustand erhöht, behält sich KASSELWASSER vor, wirksame Maßnahmen zur Regenwasserretention auf dem Grundstück zu fordern.</p> <p>Grundsätzlich begrüßt KASSELWASSER Maßnahmen, die zur Reduzierung der Abflussspitzen führen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von wasserundurchlässigen befestigten Stellplätzen stellt eine Einleitung in das Grundwasser dar. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH direkt zu beteiligen.</p>	<p><i>Die Hinweise zur Einleitung des Regen- und Schmutzwassers und die Hauptentwässerung sowie der Vorbehalt bei erhöhten Abwassermengen im Vergleich zum Ist-Zustand wirksame Maßnahmen zu fordern, werden dankend zur Kenntnis genommen, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar, sie werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p><i>Die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH wurden im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
2.9	Frauenbüro der Stadt Kassel	
vom 15.12.2020	keine Anmerkungen	Keine Abwägung erforderlich.

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

B. Träger öffentlicher Belange

2.10 Regierungspräsidium Kassel		
vom 10.12.2020	Der Regionalplan Nordhessen 2009 Der vorliegenden Planung stehen keine Ziele des Regionalplan Nordhessen 2009 entgegen.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 12.11.2020	Dezernat 31.3 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz) Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen nicht.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 20.11.2020	Dezernat 31.5 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte) Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen. Dezernat 31.5 (industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe) Belange werden nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 20.11.2020	Dezernat 34 (Bergaufsicht) vom Dezernat Bergaufsicht vertretene öffentlich-rechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen	Keine Abwägung erforderlich.
vom 02.12.2020	Naturschutz und Landschaftspflege Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Die Erhaltung der vier, im Plangebiet befindlichen, ortsbildprägende Bestandsbäume durch entsprechende Festsetzung wird sehr begrüßt. Es wird gebeten, dass die Gehölze durch Gehölzschutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 bzw. der RAS-LP-4 während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen sind. Alle übrigen Naturschutzbelange werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.	<i>Die Hinweise und Anregungen werden dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</i> <i>Die DIN 18920 zum Schutz während der Baumaßnahme wird in den Hinweis Nr. 9 „Vegetationstechnik“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt aufgenommen: „Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS – LG 4 sowie die DIN 18920 anzuwenden.“</i> <i>Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.</i> Der Anregung wird gefolgt, die Hinweise werden berücksichtigt.

2.11 Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-		
vom 16.12.2020	Gegen den Entwurf bestehen weder Einwände noch Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
2.12	Untere Naturschutzbehörde -6725-	
vom 16.12.2020	<p>Allgemein Die Nachverdichtung im Bestand wird ausdrücklich begrüßt. Es ist jedoch zu bezweifeln, dass die in dem Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baumstandorte alterungsfähig sind. Um den fachgerechten dauerhaften Erhalt der Baumpflanzungen zu gewährleisten, sind diese in der entsprechenden Dimensionierung nach FLL-Richtlinien mit mindestens 12 m³ Pflanzgruben einzuplanen.</p> <p>Der zum Erhalt vorgesehene Baum am Bestandsgebäude direkt an der Wolfhager Straße existiert nicht mehr. Er ist als anzupflanzender Baum einzutragen.</p>	<p><i>Die Anregungen werden dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Im Durchführungsvertrag wird die Realisierung von mindestens 12 m³ großen Pflanzgruben geregelt.</i></p> <p><i>Der genannte Baum wird als anzupflanzender Baum in der Planzeichnung festgesetzt.</i></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
	<p>Begründung zum Entwurf <u>6.6.3 Vegetationsfläche</u> Der Absatz 2 ist dahingehend zu ergänzen bzw. zu ersetzen: „Die Bäume sind in Baumgruben gemäß FLL-Richtlinien von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 8 qm als ...“.</p>	<p><i>Die Anregung wird dankend zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag werden diese Inhalte entsprechend geregelt.</i></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Textliche Festsetzungen <u>6.2 Baumpflanzung</u> - Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Kappungsschnitte sind nicht zulässig, die Pflege erfolgt fachgerecht. Die Bäume sind gemäß FLL-Richtlinien in einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Es sind ...“</p> <p><u>6.4 Vegetationsfläche</u> Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 8qm als Vegetationsfläche herzustellen.</p>	<p><i>Die Anregungen werden dankend zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Regelungen zu den Mindestgrößen der Baumscheiben und Pflanzgruben werden im Durchführungsvertrag geregelt. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Herstellung gem. FLL-Richtlinie aufgenommen.</i></p> <p><i>Im Durchführungsvertrag werden diese Inhalte entsprechend geregelt.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p><u>Artenliste für Sträucher/ Heister</u> Hier ist Fraxinus excelsior, Esche mit angegeben. Eschen gehören jedoch zu Bäumen 1. Ordnung und müssen unter 6.2 mit aufgeführt werden. Auf Grund klimatisch bedingter Probleme sollte Fraxinus excelsior für dieses Vorhaben ganz aus der Liste entfernt werden.</p>	<p>„Fraxinus excelsior“ wird aus der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersatzlos gestrichen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
<p>2.13 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel-Marburg</p>		
<p>vom 14.12.2020</p>	<p>Interessen der gewerblichen Wirtschaft werden nicht nachteilig berührt. Daher werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.14 Städtische Werke Netz + Service GmbH</p>		
<p>Vom 24.11.2020</p>	<p>Seitens der städtischen Werke Netz+Service GmbH bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Wir machen jedoch aufmerksam, dass sich im Geltungsbereich die anzupflanzenden Bäume, Abschnitt Wolfhager Straße, auf bzw. in unmittelbarer Nähe von unseren Versorgungsleitungen geplant sind. Den Baumpflanzungen stimmen wir nicht zu.</p>	<p><i>Der Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen wird dankend zur Kenntnis genommen und wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können unter Berücksichtigung der gleichbleibenden Gesamtanzahl und der gestalterischen Funktion verschoben werden, so dass im Rahmen der Umsetzung Leitungsabstände berücksichtigt und Standorte für die Pflanzungen entsprechend abgestimmt werden können. Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.15 Telekom Deutschland GmbH</p>		
<p>vom 10.12.2020</p>	<p>Entlang der nördlichen und südlichen Randzone des Planungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie innerhalb des Baubereichs für die telefonische Versorgung der Gebäude Wolfhager Straße 392 und 392 B.</p>	<p><i>Die Hinweise auf die vorhandene Telekommunikationslinie angrenzend und innerhalb des Plangebiets werden dankend zur Kenntnis genommen, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar; sie werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Für die Versorgung der neuen Wohnungen sowie eventuellen baulichen Veränderungen bestehender Gebäude ist es notwendig, dies so früh wie möglich - mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.	
2.16 Vodafone Hessen GmbH & Co. KG		
vom 16.12.2020	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH und Co. KG.. Es besteht grundsätzliches Interesse, glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten.	Die Hinweise auf das Interesse zur Versorgung des Plangebiets mit Breitband wird dankend zur Kenntnis genommen, und stellt keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar; er wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich.
2.17 Hessen Mobil		
vom 30.11.2020	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, beabsichtigte eigene Planungen und sonstige fachliche Informationen haben wir aufgrund der innerstädtischen Lage zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu dem Plan nicht vorzubringen. Es wird darum gebeten, den Beschluss der Stadtverordneten und eine Kopie des gültigen Bebauungsplanes zuzusenden.	Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Keine Abwägung erforderlich.
2.18 Zweckverband Raum Kassel		
vom 14.12.2020	Die Festsetzung des Vorhabengebietes kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Vorhaben befindet sich gemäß dem Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren C-Zentrum „Kassel-Harleshausen“. Der Drogeriemarkt bleibt trotz der geplanten Erweiterung unter 800 qm und übernimmt eine wichtige Rolle in der Versorgung des Stadtteils. Wir haben diesbezüglich auch keine Einwände vorzubringen. Im Hinblick auf den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit sollen heutige Neubauten den Klimazielen von 2050 entsprechen und somit klimaneutral	Die Hinweise zum Flächennutzungsplan und dem Kommunalen Entwicklungsplan werden dankend zur Kenntnis genommen und sind bekannt sowie im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die Anregung zum Klimaschutz wurde geprüft: Bei den geplanten Neubaumaßnahmen gelten die Regelungen der entsprechende Fachgesetzgebung zur Energieeinsparung, die auch auf den Klimaschutz zielen und grundsätzlich einzuhalten sind. Eine Aufnahme der Hinweise erfolgt nicht, da eine Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten sowie die Wahl des

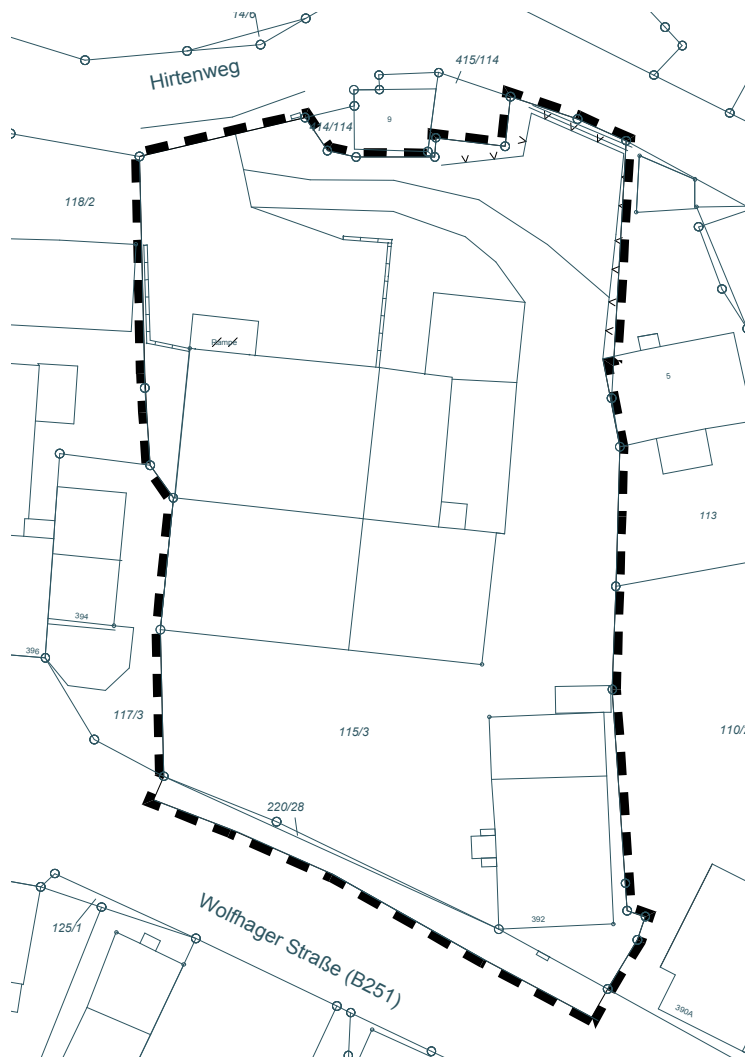
Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>sein. Entsprechende Fördermöglichkeiten bietet z.B. die KfW (kfw40+/ Passivhausstandard). Wir empfehlen entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	<p><i>Energiestandards auf Freiwilligkeit basiert. Die Hinweise werden daher an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>2.19 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft</p>		
<p>vom 04.12.2020</p>	<p>Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der KVG keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der reibungslose Busbetrieb auf der Wolfhager Straße gewährleistet werden muss. Dieser wird sowohl mit Buslinien der KVG als auch denen des NVV betrieben. Falls Einschränkungen absehbar werden, setzen sie sich bitte frühzeitig mit der KVG in Verbindung.</p>	<p><i>Die Hinweise zur Gewährleistung des reibungsfreien Busbetriebs auf der Wolfhager Straße werden dankend zur Kenntnis genommen, und stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar; sie werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein bereits erschlossenes und über eine Zu- und Abfahrt an die Wolfhager Straße angebundenes Grundstück.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.20 Wirtschaftsförderung Region Kassel</p>		
<p>vom 18.12.2020</p>	<p>Das Vorhaben, das u.a. auch eine entscheidende Voraussetzung zur Bestandssicherung und -erweiterung der Rossmann-Filiale ist, wird von uns befürwortet. Der Drogeriemarkt ist ein wichtiger Frequenzbringer für den Ortskern Harleshausen und hat damit eine wesentliche Bedeutung für die Funktion weiterer Angebote im Stätteilzentrum. Zudem werden mit dem Bauprojekt Investitionen ausgelöst sowie die Attraktivität des Gebäudes und seines Umfeldes erhöht.</p>	<p><i>Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Begründung

Stand: 22. Februar 2021

Kassel documenta Stadt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Begründung

Kassel **documenta Stadt**

Stand: 22. Februar 2021

Vorhabenträgerin:

Emine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel-Harleshausen

Bearbeitung:



Karthäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

Michael Linker
Sebastian Stürzel

INHALT

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	5
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	5
1.2 Allgemeine Planungsziele	6
1.3 Zielsetzung des Bebauungsplans	6
1.4 Planverfahren und Verfahrensablauf	6
1.4.1 Planverfahren	6
1.4.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	7
1.4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
1.5 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
1.5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung	7
1.5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	8
1.5.3 Durchführungsvertrag	8
2 Lage und Größe des Geltungsbereichs	9
3 Planungsrechtliche Situation	10
3.1 Räumliche Lage	10
3.2 Übergeordnete Planungen	10
3.2.1 Regionalplan Nordhessen	10
3.2.2 Flächennutzungsplan	11
3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	12
3.2.4 Klimafunktionskarte	12
3.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	13
3.2.6 Schutzausweisungen	13
3.3 Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet	14
3.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	15
4 Bestandssituation	16
4.1 Standorthistorie	16
4.2 Städtebauliche Ausgangssituation	16
4.3 Verkehrliche Erschließung	16
4.4 Versorgung, soziale Infrastruktur	17
4.5 Natur und Landschaft	17
4.6 Klima/Lufthygiene	17
4.7 Eigentumsverhältnisse	18
5 Städtebauliches Konzept	19
5.1 Zielsetzung	19
5.2 Geplante baulich-räumliche Struktur	19
5.3 Freiraumkonzept / Erschließung	20
6 Inhalte des Bebauungsplans	21
6.1 Wesentlicher Planinhalt	21
6.2 Art der baulichen Nutzung	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	23
6.3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ)	23
6.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen	25
6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
6.4.1 Bauweise, Baugrenzen	25
6.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
6.5 Stellplätze	27

6.6 Verkehrsflächen	30
6.7 Grünfestsetzungen	30
6.7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	31
6.7.2 Dach-, Fassaden- und Lärmwandbegrünung	32
6.7.3 Vegetationsfläche	33
6.8 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	34
6.9 Örtliche Bauvorschriften	34
6.9.1 Werbeanlagen	34
6.9.2 Dachgestaltung	35
6.9.3 Stellplätze	35
7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	36
7.1 Umweltschutz, Schutzgüter	36
7.1.1 Schutzgut Boden	36
7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	36
7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft	37
7.1.4 Schutzgut Mensch	37
7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	38
7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
7.1.8 Wechselwirkungen	38
7.2 Eingriffsregelung	38
7.3 Klimaschutz	39
7.3.1 Zielsetzung	39
7.4 Immissionsschutz	40
7.4.1 Aufgabenstellung des schalltechnischen Gutachtens	41
7.4.2 Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen	41
7.4.3 Gewerbegeräusche außerhalb und innerhalb des Plangebiets	42
7.4.4 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung – Lärmschutzmaßnahmen	43
7.5 Entwässerungskonzept	46
7.6 Gesamtabwägung	47
8 Technische Infrastruktur	48
8.1 Verkehrliche Erschließung	48
8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	48
8.3 Brandschutz	48
9 Hinweise	49
10 Kosten	50
11 Bodenordnung	50
12 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung	51
13 Rechtsgrundlagen	51

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Ortskern des Kasseler Stadtteils Harleshausen soll auf einem ca. 2.630 m² großen Grundstück die Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes (Drogerie-Einzelhandel) und Neubau von Wohnungen und ggf. ergänzenden Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen erfolgen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem gegenwärtig ein leerstehendes denkmalgeschütztes Wohngebäude, welches ebenfalls Gegenstand der baulichen Neuentwicklung ist. Für dieses Gebäude sind gemischte Nutzungen, u. a. auch Wohnen oder Dienstleistungen/soziale Nutzungen geplant.

Das ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Grundstück wurde vor einigen Jahren von der heutigen Besitzerin erworben. Das Wohngebäude steht bereits seit Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes leer, gleiches gilt für die auf der Fläche vorhandenen und zwischenzeitlich in Teilen auch bereits rückgebauten landwirtschaftlichen Nebengebäude (ehemalige Stall- und Scheunengebäude). Ziel des Vorhabens ist die Reaktivierung dieses untergenutzten Grundstückes. Ausgangspunkt der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Drogeriemarktes im Erdgeschoss des früheren Wirtschaftsgebäudes. Hierdurch soll dieses für den Ortskern Harleshausen wichtige Versorgungsangebot gestärkt und die Wirtschaftlichkeit des Marktes verbessert werden, der aufgrund seiner zentralen Lage und seines Warenangebotes für den täglichen Bedarf eine hohe Bedeutung für die Funktion und Belebung des Stadtteilzentrums und das Nahversorgungsangebots im Stadtteil hat. Eine Stärkung des Marktes durch entsprechende Erweiterung dient der langfristigen Standortentwicklung und -sicherung sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Erweiterung der Marktfläche und Neuorganisation des Ladengeschosses ist Grundlage für eine bauliche Aufstockung und Erweiterung des bisherigen Gebäudevolumens für vorwiegend Wohnnutzungen in den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Geschossen. Das gesamte Grundstück ist bereits über die Wolfhager Straße im Süden sowie im Norden über den Hirtenweg verkehrlich und leitungstechnisch gut erschlossen. Durch eine künftig bessere Ausnutzung und Wiederbelebung dieser erschlossenen und bereits bebauten Flächen soll sparsam und schonend mit Grund und Boden i.S.d. Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB umgegangen werden und eine Verlagerung von Wohn- und Einkaufsnutzungen auf bisher unbebaute Flächen vermieden werden. Eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen dient somit der Innenentwicklung und Stärkung des Ortskerns insgesamt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der im Bestand bereits vorhandene Drogeriemarkt soll nach Osten erweitert werden, zusätzlich sind in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen. Für das Kulturdenkmal an der Wolfhager Straße ist eine Wohnnutzung oder Dienstleistungs- und/oder soziale Nutzung (Kinderbetreuung) nach einer Sanierung des Gebäudes beabsichtigt.

Mit der geplanten Entwicklung soll dem in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Das Vorhaben kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (s. Kapitel 1.4.1). Dies ist aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens und insbesondere wegen der geringen Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichergestellt. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Es ist daher geplant, den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

1.2 Allgemeine Planungsziele

Durch die Erweiterung des Drogerie-Marktes wird die Infrastruktur im Stadtteil Harleshausen und insbesondere die Versorgung des Bedarfs an Drogerieangeboten verbessert. Der bereits bestehende Drogeriemarkt erfüllt ein wichtiges Angebot im Ortskern Harleshausen und ist ein Frequenzbringer für die umliegenden Nutzungen. Ein wirtschaftlicher Betrieb soll durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nachhaltig gesichert werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Kasseler Stadtgebiet weiterhin sehr hoch, der Stadtteil Harleshausen ist als Wohnstandort stark nachgefragt, da er über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung verfügt und eine hohe Wohnqualität durch seine Lage am Stadtrand mit guten Naherholungsmöglichkeiten verfügt sowie verkehrlich gut angebunden ist. Durch die Neuschaffung von modernem Wohnraum wird dem Bedarf an Wohnangeboten in zentraler Lage im Stadtteil Harleshausen nachgekommen und die Attraktivität als Wohnstandort insgesamt gefördert und aufgewertet.

Das leerstehende Kulturdenkmal auf dem Vorhabengrundstück kann in diese Entwicklung einbezogen und reaktiviert werden.

1.3 Zielsetzung des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin plant den Umbau des ehemals rein landwirtschaftlich genutzten Anwesens. Es soll ein Wohngebäude durch Erweiterung und Umbau vorhandener Bausubstanz errichtet werden, das im Erdgeschoss Flächen für einen dort bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren erhält, der hierdurch von ca. 350 m² auf ca. 615 m² Verkaufsfläche erweitert wird. In den neu zu errichtenden Obergeschossen ist vorwiegend Wohnen geplant. Das gegenwärtig leerstehende denkmalgeschützte Fachwerk-Wohnhaus soll saniert und für Wohnen, Dienstleistung/Büro und/oder soziale Zwecke (Kinderbetreuung) genutzt werden.

Es werden folgende bauleitplanerische Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Festsetzung und Erhalt einer gemischten Nutzung sowie Regelungen zur baulich-räumlichen Ausformung.
- Erhalt und Wiedernutzbarmachung der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz (Wolfhager Str. 392).
- Sicherung der städtebaulichen Einbindung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens.

1.4 Planverfahren und Verfahrensablauf

1.4.1 Planverfahren

Da das geplante Vorhaben nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisierbar ist, bedarf es zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges soll dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Das geplante Vorhaben kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden,

- da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

§ 13a Abs. 2 BauGB entsprechend entfallen frühzeitige Beteiligungen, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

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 nicht erforderlich.

1.4.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 02.11.2020 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. IV/14, „Wolfhager Straße 392“

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel, 4. Jahrgang, Nr. 062 vom 06. November 2020.

1.4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt der Stadt Kassel, 4. Jahrgang, Nr. 062 vom 6. November 2020 bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte für den Zeitraum vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020.

Die Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2020 mit Monatsfrist.

1.5 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 BauGB aus den nachfolgend dargestellten Bestandteilen 1.5.1, 1.5.2 und 1.5.3.

1.5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung ist vorwiegend auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 mit den gemäß § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erstellt. Es soll jedoch auch von der Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden, dass beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO besteht. Hierdurch sollen insbesondere in Bezug auf die geplanten Nutzungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Erfordernisse des Vorhabens und der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit kleinteiligen und differenzierten Nutzungen besser berücksichtigt und somit ein auf das konkrete Vorhaben zugeschnittener städtebaulicher Rahmen geschaffen werden, der trotzdem noch einen Spielraum für

künftige Entwicklungen einräumt, insbesondere für das denkmalgeschützte Gebäude im Vorhabengebiet. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.

1.5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus einem Lageplan mit Darstellung der Erschließung und grundsätzlichen Grundstücksflächennutzung (auf der Grundlage des Freiflächenplans des Vorhabens). Die Ansichten des geplanten Vorhabens sind als Anlage dieser Begründung sowie dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

1.5.3 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Kassel werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der oben genannten Planwerke die Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit der Stadt Kassel verpflichtet hat.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet (Flurstück 115/3, 220/28 und 220/55 (tlw.)) mit einer Größe von ca. 2.715 m² liegt in der Gemarkung Harleshausen, Flur 7. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Hirtenweg (Flurstück 206/17) sowie Wohnbebauung (Flurstück 414/114) und Freifläche (Flurstück 415/114),
- im Süden durch die Wolfhager Straße (B 251) (Flurstück 220/55),
- im Westen durch Wohnbebauung (Flurstücke 118/2, 117/3),
- im Osten durch Wohnbebauung (Flurstück 113, 110/2).

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

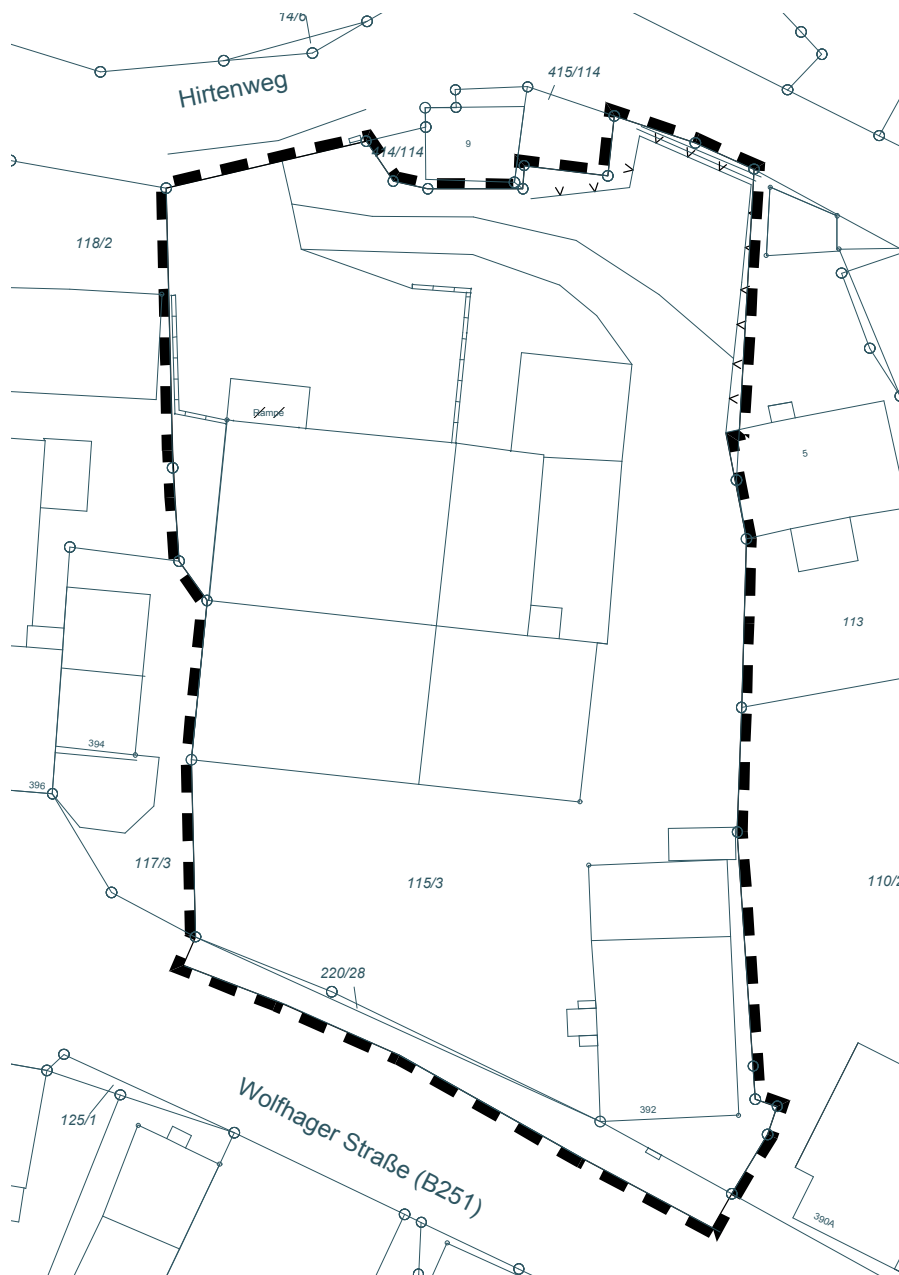


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (Kartengrundlage: Ing.-Büro Buck, Vermessung)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt in Kassels zweitgrößtem, nordwestlich gelegenen Stadtteil Harleshausen, der im Nordosten an den Stadtteil Jungfernkopf, im Osten an Rothenditmold, im Süden und Südosten an Kirchditmold sowie im Süden und Südwesten an den Hohen Habichtswald-Bad Wilhelmshöhe angrenzt.

Das Vorhabengebiet wird im Süden durch die Wolfhager Straße (B 251) sowie im Norden durch den Hirtenweg begrenzt und befindet sich im Harleshäuser Ortskern. Das städtebauliche Umfeld ist durch sowohl offene als auch geschlossene Bebauung geprägt. Entsprechend der zentralen Lage im Ortskern finden sich in diesem Ortskernbereich / Stadtteilzentrum neben dem Wohnen als wesentliche Nutzung auch Büros/ Dienstleistungen, Gastronomie und insbesondere in den Erdgeschossen Einzelhandelsflächen. Der eher dörflich geprägte Ortskern Harleshausens zeichnet sich durch eine kleinteilige Ladenstruktur mit vielfältigem Angebot entlang der Wolfhager Straße aus, die auf den Bereich zwischen Helmarshäuser Straße und Wilhelmshöher Weg konzentriert ist. Das Vorhabengrundstück befindet sich somit im wirtschaftlichen Zentrum Harleshausens, welches die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs für den Stadtteil selbst, aber auch für die angrenzenden Stadtteile hat.

Der Ortskern und der Stadtteil insgesamt sind u. a. aufgrund der vorhanden vielfältigen Versorgungsstruktur, der Lage am Habichtswald und der dörflichen Freiraumstruktur ein sehr nachgefragter Wohnstandort in Kassel.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

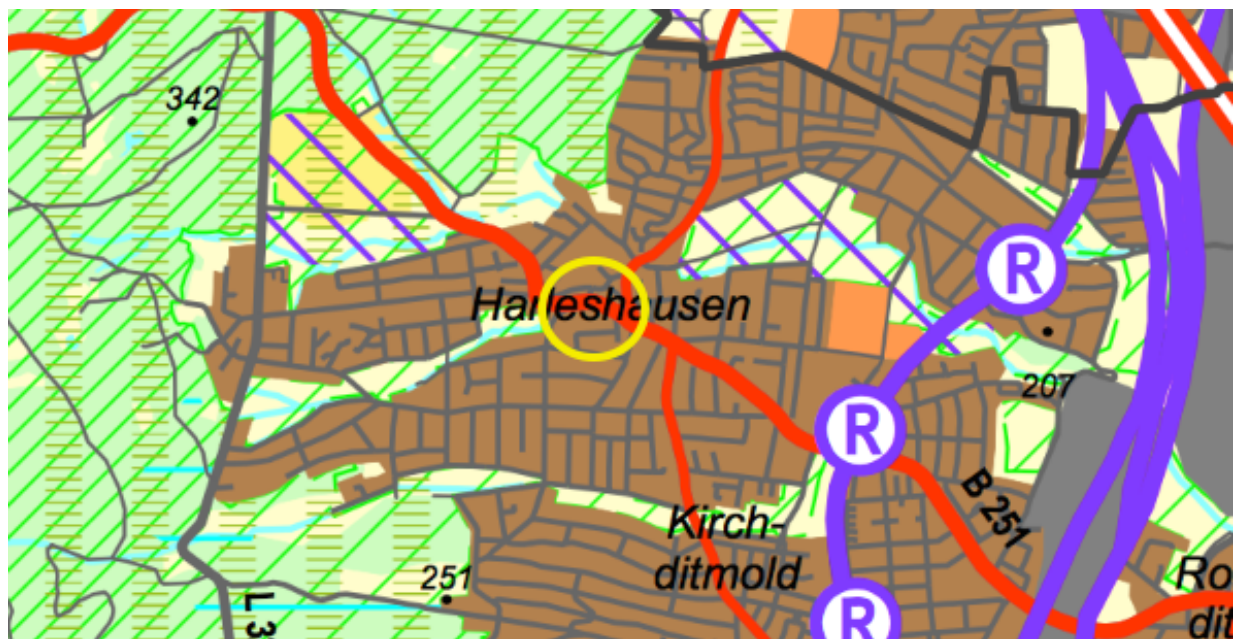


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

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

Wolfhager Straße (B 251) ist als Bundesfernstraße dargestellt, die im Osten nördlich verlaufende Obervellmarer Straße und südlich verlaufende Harleshäuser Straße sind als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ dargestellt.

Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

3.2.2 Flächennutzungsplan

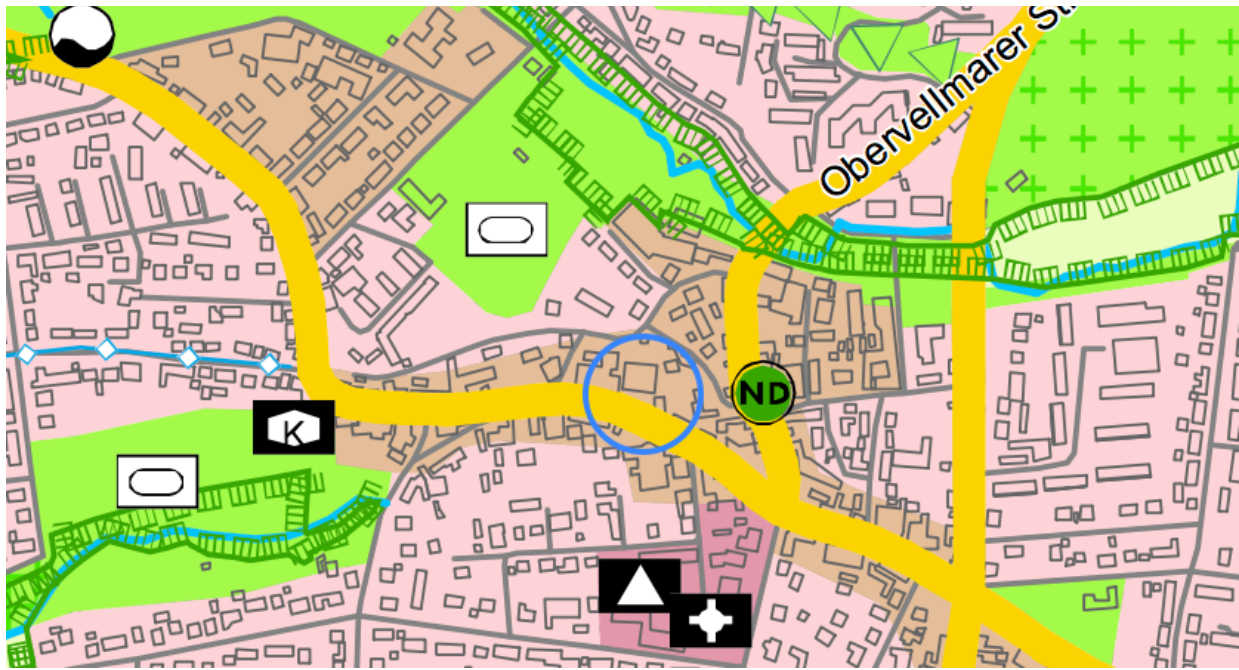


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 – mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015¹ sowie der Flächennutzungsplan des ZRK (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016² konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel.

Wesentliche Ziele des Siedlungsrahmenkonzepts und des Flächennutzungsplans sind es, innerhalb des Verbandsgebietes eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und eine ausgewogene Alters- und Sozialstruktur zu erreichen. Hierzu gehören auch die Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen und die Bereitstellung notwendiger Gewerbeflächen einschließlich der Infrastruktur, so dass Stabilisierung oder Zuzug durch Arbeitsplatzsicherung und -schaffung erreicht wird. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Umnutzung von gewerblichen oder militärischen Brachflächen, durch Baulückenschluss usw.). Dabei sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sowohl Aspekte der Integration in die umgebende Landschaft, die Durchgrünung, eine sparsamen Erschließung der Flächen als auch die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Ziel ist die Realisierung einer Mischung aus Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen in Neubaugebieten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete. Durch die Ausnutzung von Baulücken, Grundstücksteilung, Mobilisierung von (privaten) Freiflächen und An- und Ausbauten kann schnell, kostengünstig und ressourcenschonend Neubaupotenzial erschlossen werden. Des Weiteren soll durch Verdichtung bestehender Baugebiete und Schaffung ÖPNV-na-

¹ Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 wurde am 15.03.2006 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen

² Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016

her Siedlungsstrukturen (bevorzugte Ausweisung von Neubauflächen entlang der ÖPNV-Achsen) eine Verlagerung der Verkehrsmittelwahl (Modal Split) zu Gunsten des Umweltverbundes beigetragen. Die Zielsetzungen des FNP orientieren sich am Leitziel einer kompakten, durchmischten und vernetzten Struktur, die am ehesten dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem 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 geringgehalten; kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von diesem ausgehenden Belastungen.

Im Erläuterungsbericht des FNP wird zudem der hohe Wert lokaler, netzartiger Grünzüge sowie der quartiersbezogenen Freiräume als besondere Landschaftselemente dargelegt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Süden befindet sich die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Wolfhager Straße und im Norden der Hirtenweg, der im FNP nachrichtlich als Straße dargestellt ist. Mit der Festsetzung eines Vorhabengebietes „Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“ im Sinne einer gemischte Nutzung entspricht der Bebauungsplan somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB.

3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan³ Nordhessen 2000 enthält keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet, das aufgrund seiner Lage in der Stadt Kassel dem Naturraum Westhessische Senke zuzurechnen ist. Für diesen Landschaftsraum trifft der Landschaftsrahmenplan die für das Plangebiet bedeutsame naturraumbezogene Zielaussage einer Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung.

Das geplante Vorhaben erfüllt die vorgenannten Zielsetzungen.

Der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel⁴, der in den FNP integriert ist, beinhaltet keine Darstellungen, welche die beabsichtigten baulichen Entwicklungen für das Bebauungsplangebiet oder die Erweiterungsfläche wesentlich beeinträchtigen würden.

3.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel⁵ im Bestand (2009) in einem Überwärmungsgebiet der Kategorie 1 (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen), das thermisch und lufthygienisch hohe Defizite aufweist, mit potentiell steigendem Hitzestress. Nachverdichtungen sollten daher auf Hitzestress beurteilt, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Prognose 2020 (Szenario Durchführung des FNP) und 2030 (Szenario Klimaverschiebungen durch Zunahme Wärmeinsel Stadt) jeweils unverändert dargestellt.

³ Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 27, über: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/naturschutz/landschaftsrahmenplan-nordhessen>, abgerufen am 21.06.2020

⁴ Landschaftsplan des ZRK, Stand: 30.März 2007

⁵ Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Stand: Januar 2010

3.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes⁶ 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 bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“ (Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, S. 189). Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen in städtebaulichen Verträgen und in Verträgen für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Dieses Handlungsfeld des integrierten Klimaschutzkonzeptes (Handlungsfeld H7) zielt auf eine Steuerung der Siedlungsentwicklung und des Wohnbaugeschehens im Sinne nachhaltiger energetischer Stadtentwicklung. Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Kassel ist die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands (Handlungsfeld H 5 der Maßnahme „Gebäude und Wohnen“), welches auf eine Senkung der Wärmeverluste im Gebäudebestand durch „Dämmen und Dichten im Mittel um ein Viertel auf ein aktuelles energetisches Niveau nach EnEV“ zielt.

Diesen Zielsetzungen entsprechen auch die Zielsetzungen der übergeordneten Energieeffizienzstrategie der Bundesregierung, wonach durch Stärkung von Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion und in ihrer Funktion als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge die Ziele einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik erreicht werden sollen, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes (vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), Energieeffizienzstrategie Gebäude – Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, Berlin 2015).

Das geplante Vorhaben erfüllt die vorgenannten Zielsetzungen.

3.2.6 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich ein in die Denkmalliste als Kulturdenkmal eingetragenes, markantes, unmittelbar an den Straßenraum angrenzendes Fachwerkwohnhaus aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts als Rest einer größeren Hofanlage mit einem Satteldach, das zur Straße hin mit einem Schopfwalm an der Giebelseite ausgebildet ist. Es handelt sich um das ehemalige, seit vielen Jahren leerstehende Wohnhaus des früheren landwirtschaftlichen Betriebs. Gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 sind Kulturdenkmäler im Sinne dieses Gesetzes „bewegliche und unbewegliche Sachen, Sachgesamtheiten und Sachteile einschließlich Grünanlagen, an deren Erhalt aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“

Nördlich des Vorhabengrundstückes grenzt am Hirtenweg ein kleines Grundstück an (Hirtenweg 9). Das hier vorhandene komplett bekleidete Fachwerkwohnhaus ist ein ehemaliges Handwerker- oder Nebenerwerbsbauernhaus, das ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Es stellt ein exemplarisches Kulturdenkmal aus sozialgeschichtlichen Gründen dar und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

⁶ Stadt Kassel Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen, Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand: März 2012

3.3 Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan IV/7D „Ortskern Harleshausen“ im Bereich zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße, der seit 10.02.1975 rechtskräftig ist und für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal drei Vollgeschossen und geschlossener Bauweise vorsieht. Der Bebauungsplan sieht zudem Begrenzungen der Bautiefen für vordere und rückwärtige Gebäude vor, die 12 bis 17 m von der vorderen Baugrenze, in Ausnahmefällen bis zu 25 m betragen können.

Diese Planungsziele werden für den Bereich des geplanten Vorhabens nur in Teilen weiterverfolgt, sodass mit dem vorliegenden Bebauungsplan neues Planungsrecht zu schaffen ist. Geplant ist eine an der gegenwärtigen Bestandsnutzung und -bebauung sowie der Umgebung des Vorhabens orientierte Nutzung als Drogeriemarkt im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Geplant sind drei Vollgeschosse im Bereich des zurückgesetzten Baukörpers (ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude/Scheune). Das ehemalige landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Wohnhaus soll saniert und einer neuen Nutzung mit einer Mischung aus Dienstleistungen, Büronutzung und ggf. auch Wohnen zugeführt werden, ein abschließendes Nutzungskonzept liegt jedoch noch nicht vor bzw. ist im weiteren Verlauf der Planung noch zu erstellen. Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll diese für den Ortskern Harleshausen städtebaulich sinnvolle und vertragliche Planung ermöglicht werden.

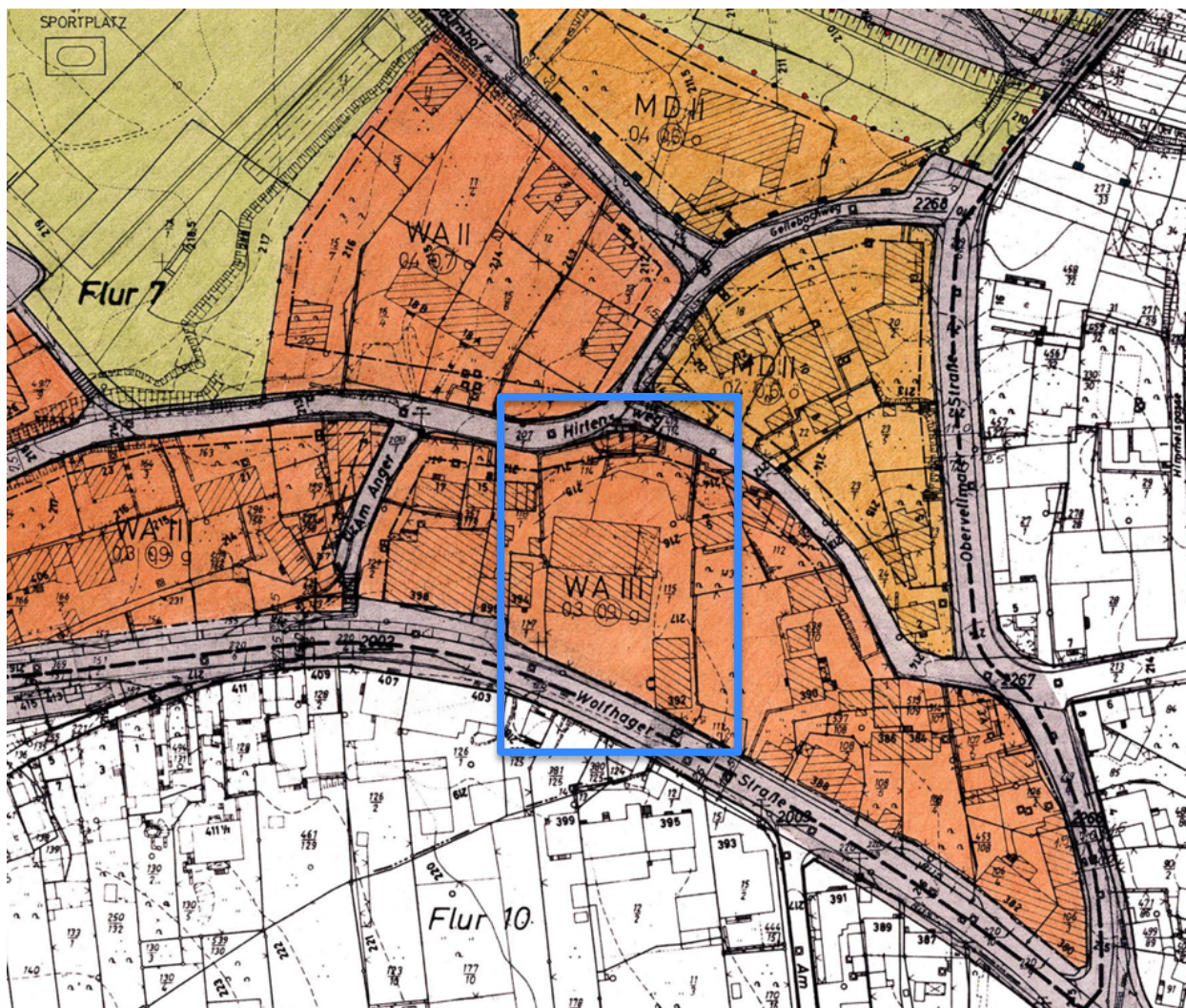


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IV/7D „Ortskern Harleshausen“ aus dem Jahr 1975 mit Markierung des zu beplanenden Gebiets

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. IV 7D für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße (rechtskräftig seit 26.04.1975) außer Kraft.

3.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Südlich der Wolfhager Straße grenzt der seit ebenfalls 10.02.1975 rechtskräftige Bebauungsplan IV/7C „Ortskern Harleshausen“ an das Plangebiet an. Er setzt für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße, Am Schulhof, Am Kubergraben, Falkenweg und Adlerweg im Wesentlichen allgemeine und reine Wohngebiete sowie Grün- und Gemeinbedarfsflächen fest. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Konflikte mit der Nachbarschaft bzw. dem umgebenden Planungsrecht ausgelöst. Potentielle Konflikte (bspw. Lärm) werden auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes gelöst.

4 Bestandssituation

4.1 Standorthistorie

Am Standort Wolfhager Straße 392 befindet sich ein als Kulturdenkmal deklariertes, markantes, unmittelbar an den Straßenraum anschließendes Fachwerkwohnhaus aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts als Rest einer größeren Hofanlage mit Satteldach, welches zur Straße hin mit einem Schopfwalm versehen ist. Ungewöhnlich ist die um 1900 entstandene Eingangssituation an der Traufseite. Als Vorbau befindet sich dort eine offene Fachwerklaube mit Walmdach und figürlichen Abschlussziegeln. Rückwärtig befindet sich ein eingeschossiger Anbau, ehemals als Stall genutzt.

Das westlich des Wohnhauses vorhandene vom Straßenraum zurückgesetzte Gebäude schließt an einen ehemaligen Scheunenteil an und ist im Erdgeschoss durch die Ladenfläche eines Drogeriemarktes genutzt (der über und neben dem Ladengeschoss liegende Gebäudeteil ist zwischenzeitlich abgebrochen worden und soll durch Aufstockung und Erweiterung neu sowie in anderer Kubatur hergestellt werden).

Das gesamte Vorhabengrundstück war vormals als landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus genutzt.

4.2 Städtebauliche Ausgangssituation

An das Plangebiet grenzen an der Wolfhager Straße drei- bis viergeschossige Gebäude in offener Bauweise an, die überwiegend gemischt genutzt werden, durch teilweise Büros und Einzelhandel in den Erdgeschossen sowie durch Wohnen in Erd- und Obergeschossen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets am Hirtenweg finden sich größtenteils freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt nördlich und südlich an öffentliche Verkehrsflächen und ist somit verkehrlich voll erschlossen. Die verkehrliche Anbindung für den vorhandenen Drogeriemarkt und dessen Kundenstellplätze erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Wolfhager Straße (B 251). Die zweite bereits vorhandene Zufahrt im Norden am Hirtenweg soll ebenfalls künftig beibehalten werden und dient der Erschließung der dort geplanten Pkw-Stellplätze der Wohnungen. Eine Durchquerung des Areals mit dem PKW ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit einem ca. 3,70 m betragenden Höhenversprung im nördlichen Grundstücksbereich zum Hirtenweg hin nicht möglich. Der Versprung wird auf dem Grundstück über eine Stützwand mit Treppenanlage sowie im Zufahrtsbereich am Hirtenweg durch entsprechende Geländemodulation / Rampe überwunden, so dass eine fußläufige Durchquerung des Grundstückes für die Bewohner und Nutzer möglich ist.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Es gibt mehrere Bushaltestellen („Harleshausen Mitte“, „Karlshafener Straße“, „Kronenstraße“ und „Am Kubergraben“) in fußläufiger Distanz (ca. 400 m), an denen Busse der Linien 10, 11 und 14 in kurzfristigen Abständen verkehren. Zudem besteht die Möglichkeit mit der Buslinie 110 stündlich ins Kasseler Umland zu gelangen. In 1,2 km Entfernung befindet sich außerdem der Bahnhof Harleshausen, der von Regiotramlinien RT1 und RT4 bedient wird.

Mit diesen Angeboten des ÖPNV bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels, in benachbarte Kommunen sowie in die Region. Auch die Anbindung zum Fernbahnhof Wilhelmshöhe ist durch das vorhandene Buslinienangebot gegeben.

4.4 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets im Ortskern Harleshausens bietet ein gutes Infrastrukturangebot im Umkreis des Gebiets. Die Stadtteilangebote zur Kinderbetreuung und Schulbildung sind vorhanden und vom Plangebiet aus gut erreichbar. So befinden sich in Nähe des Plangebiets die Grundschule Harleshausen sowie die Ernst-Leinius-Schule.

Ärztliche Versorgung sowie die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind fußläufig oder per Fahrrad sowie mit dem ÖPNV im Stadtteil selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Wöchentlich freitags findet auf dem nahegelegenen „Harleshäuser Ossenplatz“ ein Wochenmarkt statt, bei dem Lebensmittel verschiedenster Art angeboten werden.

Insgesamt bietet Kassel alle Arten von Bildungs- und sozialer Infrastruktur bis hin zur Universität sowie ein vielfältiges Angebot an kulturellen Einrichtungen sowie Gesundheits- und sonstige Versorgungsinfrastruktur.

4.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlichen Lage, ist durch die bereits bestehende in großen Teilen historische und denkmalwerte Bebauung städtebaulich geprägt und weist im Kontext mit den umgebenden Nutzungen den Charakter eines Mischgebiets auf. Auf dem Grundstück sind die nördlich und südlich an den Gebäudebestand des vorhandenen Drogeriemarktes angrenzenden Flächen nahezu vollflächig versiegelt (Stellplatzbereiche und Anlieferhof des vorhandenen Drogeriemarktes), während der östliche Grundstücksbereich mit Grün- und Wegeflächen offener gestaltet ist (Freifläche des Kulturdenkmals, begrünte Randflächen zu den Nachbargrundstücken) und einen geringen Grünbestand (Obstgehölze) aufweist. Jeweils zwei Bäume befinden sich in der näheren Umgebung zu den denkmalgeschützten Gebäuden (Wolfhager Str. 392 und Hirtenweg 9).

4.6 Klima/Lufthygiene

Hinsichtlich der klimatischen Situation im Plangebiet selbst liegen keine detaillierteren Angaben vor als die in der Klimafunktionskarte 2009 sowie der Prognosen für 2020 und 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel enthaltenen. Das Gebiet ist dem in der Klimafunktionskarte als Teilbereich „West“ definierten Bereich zuzuordnen, für den eine vom Habichtswald hangabwärts gerichtete Zirkulation aufrecht zu erhalten und zu sichern ist. Das Plangebiet ist als Überwärmungsgebiet der Kategorie 5 zugeordnet (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen). Planungshinweise und Empfehlungen für diese Kategorie sind: Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden; im Freiraum Schatten fördern; Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten (Gebäudeausrichtung längs zu den Luftleitbahnen); bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich (vgl. Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Kassel Januar 2010).

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet und in den umliegenden Siedlungsbereichen durch in Teilbereichen vorhandene starke Oberflächenversiegelung (Verkehrsflächen, sonstige versiegelte und überbaute Bereiche) Erwärmungen und geringer Luftaustausch auftreten können, die aufgrund der im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen Durchgrünung und Luftschneisen sowie die geplante Begrünung von Dachflächen, Fassadenbereichen und Freiflächen jedoch abgemildert werden können.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück (Flurstücksnummer 115/3 und 220/28, Flur 7, Gemarkung Harleshausen) der geplanten Erweiterung des Drogeriemarktes mit Neubau einer Wohnbebauung befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Zielsetzung

Das gegenwärtig aus dem Drogeriemarkt im Erdgeschoss sowie nicht genutztem Dachraumvolumen bestehende Geschäftsgebäude soll nach Osten hin erweitert und insgesamt neu strukturiert werden: Der vorhandene Drogeriemarkt im Erdgeschoss bleibt erhalten, das darüber liegende nicht genutzte Ober- und Dachgeschoss sowie der östlich an den vorhandenen Ladenbereich angrenzende Gebäudeteil (ehemalige landwirtschaftlich genutzte Scheune) werden abgerissen bzw. sind bereits weitestgehend zurückgebaut, die vorhandene Verkaufsfläche wird nach Osten hin erweitert. Das hierdurch entstehende erweiterte Erdgeschoss wird mit zwei neuen Obergeschossen und einem Dachgeschoss versehen. Der geplante Baukörper unterteilt sich somit in ein ca. 25 x 28 m großes Erdgeschoss und L-förmig darauf angeordnete ca. 12,5 m tiefe darüber liegende Geschoss für Wohnen, wobei wohnergänzende/wohnverwandte Nutzungen perspektivisch nicht ausgeschlossen sind (z. B. Gemeinschaftsbereiche, einzelne Büronutzungen, betreute Wohnangebote, Servicewohnen). Die Wohngeschosse erhalten ein Satteldach, während für den nicht-überbaubaren Teil des Erdgeschosses ein begrüntes Flachdach vorgesehen ist.

Das Planungskonzept sieht eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive für das zwischen Wolfhager Straße und Hirtenweg sich erstreckende Grundstück vor mit gemeinsamen Erschließungsbereichen und Einbeziehung des historischen Gebäudebestands des ehemaligen Wohnhauses (Kulturdenkmal). Mit dem städtebaulichen Konzept können die in Kapitel 1.1 genannten Planungsziele umgesetzt werden.

Die künftige, der Bestandsnutzung entsprechende, EG-Nutzung Drogeriemarkt sowie die geplanten Nachverdichtungs-, Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen entsprechen dem im BauGB verankerten Primat des flächenschonenden Bauens i.S.d. Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 sowie der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen, wie leitungsgebundene Anlagen und Erschließungsflächen, genutzt und für das geplante Vorhaben optimal angepasst werden können. Auch die Vermeidung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen durch Nutzung und Weiterentwicklung vorhandener Baustrukturen entsprechen den vorgenannten Zielen gemäß BauGB.

Aufgrund des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB und der oben beschriebenen Planungsabsichten, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (s. Kapitel 1.4.1). Mögliche baubedingte Auswirkungen, wie ggf. das Abschieben von Oberboden im Bereich der geplanten Frei- und Erschließungsanlagen sowie Bodenaushub zur Gründung des Neubaus, werden als gering eingestuft, da keine wertvollen Biotoptypen betroffen sind und der Standort bereits insbesondere im Bereich der geplanten Bauflächen anthropogen geprägt ist.

5.2 Geplante baulich-räumliche Struktur

Der Drogeriemarkt wird – wie auch im Bestand – zur Wolfhager Straße nach Süden hin adressiert (Zugang, Vorbereich). An dieser Gebäudeseite ist zudem der Eingang der über dem Markt vorgesehenen Nutzung (vorwiegend Wohnen) mit einem Erschließungskern platziert. Über ein zentrales Treppenhaus, an das ein Laubengang nach Norden und Westen hin anschließt, sind in jeder der drei aufgestockten Etagen vier Wohneinheiten erschlossen. Aus Schallschutzgründen (s. Kapitel 7.4) orientieren sich schutzwürdige Wohn- und Schlafräume überwiegend nach Westen, Norden und Osten, während Nebennutzungen wie Treppenhaus, WC, Bäder und Küchen nach Süden zur Straße oder nach Westen zum Laubengang hin ausgerichtet sind.

5.3 Freiraumkonzept / Erschließung

Die Grundstücksfreiflächen gliedern sich in differenziert gestaltete Bereiche, die dem jeweiligen Bedarf entsprechend gestaltet werden: Eine Vorfläche des Drogeriemarktes mit Zugangs- und Stellplatzbereich, Vorgarten des Fachwerkgebäudes, der gärtnerisch gestaltet und mit Hecken eingegrünt wird, seitliche Wegefläche mit Stellplätzen und Randeingrünung sowie die nördliche Hoffläche, ebenfalls mit Stellplätzen für die Wohnnutzung. Die sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Stellplatzbedarfe sollen oberirdisch hergestellt werden (insgesamt 25 Stellplätze | s. Kapitel 6.5). Eine Gliederung dieser Fahr- und Stellplatzflächen erfolgt durch unterschiedliche Materialien (Pflaster mit unterschiedlichen Formaten und Verlegarten, in Stellplatzbereichen mit hohem Fugenanteil/Rasenfugen) sowie Pflanzflächen für Hecken- und Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung. Alle sonstigen Freiflächen werden gärtnerisch als Grünflächen angelegt.

Die Erschließungssituation ist in Kapitel 4.3 dargelegt und wird grundsätzlich beibehalten, wobei künftig mehr Flächen für ebenerdige Stellplätze als im Bestand vorgesehen sind.



Abbildung 7: Lageplan des geplanten Vorhabens (Quelle: foundation 5+ Landschaftsarchitekten und Planer, Kassel)

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Wesentlicher Planinhalt

Die Vorhabenträgerin plant die Neuentwicklung des ehemals rein landwirtschaftlich genutzten Anwesens. Es soll ein Gebäude durch Erweiterung und Umbau vorhandener Bausubstanz errichtet werden, das im Erdgeschoss Flächen für den dort bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren erhält, der hierdurch auf ca. 615 m² Verkaufsfläche erweitert wird. In den neu zu errichtenden Obergeschossen sind Wohnungen/wohnergänzende Nutzungen geplant. Das gegenwärtig leerstehende denkmalgeschützte Fachwerk-Wohnhaus soll saniert und für Wohnen, Dienstleistung/Büro und/oder soziale Zwecke (Kinderbetreuung) genutzt werden.

Im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die funktionale und architektonische Strukturierung und Gestaltung sowie die städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung der geplanten Erweiterung des Drogeriemarktes einschließlich der neu zu errichtenden Wohnbebauung sowie dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans für die Ausweisung von Wohnbauflächen verfolgt, bei denen sowohl Aspekte der Integration in die umgebende Landschaft, die Durchgrünung, der sparsamen Erschließung der Flächen als auch die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden somit folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung und Festsetzung einer Fläche als Vorhabengebiet „Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“,
- Festsetzung von überbaubaren Flächen und maximal zulässigen Höhen für die Erweiterung eines Drogeriemarktes mit darüberliegenden Geschossen,
- Erhalt und Wiedernutzbarmachung der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz (Wolfhager Str. 392),
- Sicherung der städtebaulichen Einbindung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens.

Die einzelnen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Ziele und Inhalte des geplanten Vorhabens sind in Kapitel 1 dieser Begründung erläutert.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Vorhabengebiet „Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“: Im Plangebiet soll der bestehende Drogeriemarkt auf der Fläche des angrenzenden leerstehenden ehemaligen Wirtschaftsgebäudes erweitert werden und durch Aufstockung weiterer Gebäudegeschosse vorwiegend Wohnraum, ggf. auch Büronutzungen entstehen. Die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz (Wolfhager Straße 392) soll erhalten und zugunsten einer sozialen Nutzung, Praxis oder auch für Wohnen wieder nutzbar gemacht werden. Aufgrund dieser angestrebten und für den Stadtteilbereich typischen kleinteiligen Mischung mit Ladengeschäften oder Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss sowie darüberliegenden Wohnungen und weiteren Nutzungen wie Räume für Freiberufler, Praxen, Kanzleien o. ä. wird ein Vorhabengebiet festgesetzt, dessen Zweckbestimmung eine Nutzungsmischung vorsieht („Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“). Die Überleitungsfestsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht die Regelung der zulässigen Art der Nutzung auf Ebene des Durchführungsvertrages.

Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß

§ 12 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB und auch nicht an die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung besteht. Es erfolgt somit eine vertragliche Regelung zur Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die vorgenannten Regelwerke, jedoch mit planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich eingeführten Begrifflichkeiten, um der gebotenen Eindeutigkeit der getroffenen Regelung Rechnung zu tragen. Hierdurch ist eine bessere Feinsteuerung möglich, als dies z. B. die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erlauben.

Die zulässigen Nutzungen werden abschließend im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB geregelt. Vorgesehen ist eine eher kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht großflächigem, nur im Erdgeschoss des mit „A“ bezeichneten Baufeldes zulässigen Einzelhandel (Drogeriemarkt) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 650 m² sowie Büro- und Dienstleistungs- oder ähnlichen Zwecken dienende Einrichtungen (z. B. auch Kinderbetreuung/Kita). Das Vorhabengebiet hat damit eine Nutzungszusammensetzung in Anlehnung an ein Mischgebiet; abweichend von einem klassischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist hier jedoch nicht das i.S.d. Rechtsprechung annähernd notwendige Verhältnis von 50 % Wohnnutzungen zu 50 % gewerblichen Nutzungen vorzuhalten. Zudem wird die Einzelhandelsnutzung gemäß des konkreten Vorhabens auf den Bereich des bereits bestehenden und integrierten Drogeriemarktes beschränkt; eine Erweiterung des Bestandsmarktes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht, jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Durch diese Regelung der Art der zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag wird das Ziel der Sicherung einer dem Umfeld des Vorhabens entsprechenden Nutzungsmischung entsprochen und die Attraktivität des Standortes geschützt. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das etwas von der Wolfhager Straße abgerückte Baufeld A erfolgt zwecks Zonierung des Gebiets und Steuerung der wesentlichen Kundenverkehre sowie der Anlieferung von Süden, um nach Westen, Norden und Osten – auch unterstützt durch aktive Lärmschutzmaßnahmen – ruhigere Bereiche für Wohnen und weitere Nutzungen ausbilden zu können sowie die Umgebung vor Lärm zu schützen. Die Steuerung der Lage und Art des Einzelhandels und planungsrechtliche Zulässigkeit entspricht zudem den Zielen des „KEP-Zentren“⁷, nach dem eine funktionierende Nahversorgung sicherzustellen ist, d. h. dass Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (u.a. Drogeriewaren) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) möglichst wohnortnah vorzuhalten sind, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner gegeben ist.

Anlagen, die im Mischgebiet zulässig wären, wie z. B., Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Vergnügungstätten sowie die dadurch folgenden Nutzungen und baulichen Anlage würden die städtebauliche Struktur und das Nutzungsgefüge des Standortes stören und sind aus stadträumlichen Gründen und insbesondere aufgrund der nicht geeigneten Erschließung des Plangebiets und seiner Umgebung städtebaulich im Ortskern des Stadtteiles Harleshausen nicht sinnvoll.

Der aus dem geplanten Vorhaben resultierende Bedarf, ausgelöst durch die Erweiterungsabsicht des Drogeriemarktes, wird mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung auf Ebene des Durchführungsvertrages gedeckt. Darüber hinaus soll ein gewisser Spielraum für künftige Entwicklungen sowie zur Bewältigung möglicher Lärmkonflikte eingeräumt werden, so dass unterschiedliche Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzwürdigkeiten im Vorhabengebiet zulässig sind und somit durch sowohl horizontale als auch vertikale Gliederung eine auf die schalltechnischen Anforderungen angepasste Entwicklung des Standortes ermöglicht wird. Die Regelung der Art der baulichen Nutzung auf Ebene des Durchführungsvertrages ermöglicht eine Änderung der dort geregelten Inhalte (bspw. die Art der baulichen Nutzung oder die in den

⁷ Zweckverband Raum Kassel (ZRK), Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren, Kassel 2015

Ansichten abgebildeten Inhalte) mit geringerem Aufwand lediglich durch eine Änderung des Vertrags, da auf ein Bebauungsplanänderungsverfahren verzichtet werden kann, sofern die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Das im Stadtteilzentrum Harleshausens gelegene Vorhaben soll somit künftig durch die für diesen Ortsbereich typische Mischung aus Wohnen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und einer dem Umfeld entsprechenden baulichen Dichte geprägt sein.

Durch die zentrale Lage des Grundstückes an der Wolfhager Straße sind die geplanten Nutzungen von starken Lärmimmissionen durch Verkehr betroffen, gleichzeitig sind die geplanten Nutzungen selbst durch Geräuschentwicklung aus dem Betrieb des Drogerimarktes (Kundenverkehre, Anlieferung) geprägt. Durch eine auf das Baugrundstück zugeschnittenen Lage der vorhandenen und geplanten Baukörper in Kombination mit abschirmenden Anlagen soll trotz der Lärmbelastung die Umsetzung von schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) ermöglicht und ein in das Stadtteilzentrum passendes und somit auf den Standort zugeschnittenes Nutzungsgefüge ermöglicht werden.

6.3 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 maximale Gebäudehöhe (GH) und 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.

6.3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ)

Die zulässige GRZ gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige GFZ gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von ca. 2.630 m² (100 %), die Grundflächen der geplanten und vorhandenen Gebäude betragen ca. 870 m² (ca. 33 %), davon ca. 240 m² begrünt.

Die geplante und vorhandene Geschossfläche umfasst ca. 2.100 m².

Als Grün- und Pflanzflächen werden gemäß Freiflächenplanung ca. 560 m² angelegt (ca. 22 %), hiervon sind bis zu 15 m² Fläche als teilversiegelte Abstellflächen für Fahrräder in den festgesetzten Vegetationsflächen zulässig, hinzu kommen ca. 240 m² begrünte Dachfläche (s. o.), so dass der Grünflächenanteil im Plangebiet mindestens 30 % betragen wird.

Die Erschließungsflächen und -Wege sowie sonstigen bebauten Flächen (Nebenanlagen, Zugänge, Stützmauern u. ä.) betragen ca. 1.185 m² (ca. 45 %), hiervon sind ca. 350 m² als wasserdurchlässige oder mit Rassenfugen versehene Flächen für Stellplätze anzulegen, so dass der durch Fahr- und sonstige Erschließungsflächen befestigte/versiegelte Flächenanteil ca. 30 % beträgt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Werte der GRZ von 0,4 und der GFZ von 1,0 setzen einen angemessenen baustrukturellen Rahmen, so dass die für die Umsetzung definierten städtebaulichen Ziele für das Vorhaben realisiert werden können. Mit diesen festgesetzten Werten werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen für die GRZ und GFZ in Mischgebieten, die hier vergleichsweise hinsichtlich des angestrebten Nutzungsspektrums herangezogen werden, unterschritten und stellen für ein Baugrundstück in einem Stadtteilzentrum und an einer Hauptverkehrsstraße mit Einzelhandelsbesatz und Wohnen sowie

weiteren Nutzungen ein verträgliches und städtebaulich sinnvolles Maß der baulichen Dichte dar. Das vornehmliche Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der an diesem Standort vorgesehenen Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Drogeriemarktes sowie der Erhalt und eine künftige neue Nutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhauses einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage. Das Neubauvorhaben soll ausschließlich auf den im Bestand bereits bebauten Flächen realisiert werden. Da das Grundstück in seiner ganzen Breite von der Wolfhager Straße bis zum Hirtenweg reicht und aufgrund seiner Vornutzung im Vergleich zu den unmittelbar angrenzenden Grundstücken weniger kleinteilig strukturiert ist, wurde die Festsetzung einer maßvollen, auf das Vorhaben abgestellten Geschoss- und Grundflächenzahl getroffen. Die Unterschreitung der vergleichsweise herangezogenen Obergrenzen für Mischgebiete gemäß BauNVO ist ein Beitrag zu einem maßvollen Umgang mit dem bereits erschlossenen Bauland. Zudem wird über die Festsetzung eines moderaten Maßes der baulichen Nutzung das Ziel verfolgt, zwar eine kompakte Bebauung zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch größere Teile des Grundstückes von Bebauung frei zu halten, um den Stellplatzbedarf realisieren sowie eine adäquate Freiraumgestaltung sicherzustellen (s. auch übernächsten Absatz bzgl. der zulässigen Grundflächen).

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche hinzugerechnet werden. Um die Stellplatzbedarfe für die geplanten Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf dem Grundstück anlegen zu können und gleichzeitig einen Mindestanteil von 20 % des Grundstückes von jeglicher Bebauung freizuhalten, darf die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten im Sinne von § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird die vergleichsweise herangezogene Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO bei Ausschöpfung des festgesetzten Rahmens erreicht, jedoch nicht überschritten. Das Vorhaben dient grundsätzlich der Nachverdichtung eines zentral im Ortskern gelegenen Grundstückes, so dass die Bebauung eine gewisse Kompaktheit erfordert und zudem die städtebaulich gewünschte und zur Umsetzung des Vorhabens auch notwendige Schaffung von Stellplätzen erforderlich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten können die erforderlichen Stellplätze nicht bzw. nicht ohne erheblichen Aufwand unterhalb der Geländeoberfläche oder in Kellergeschossen untergebracht werden (siehe Punkt 6.5 Stellplätze). Damit ein solches Vorhaben mit Einzelhandel und Wohnnutzung und weiteren Nutzungen im Ortskernbereich entstehen kann, ist eine entsprechend hohe GRZ erforderlich. Durch Begrünungsmaßnahmen wird jedoch sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes durch diese Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt und der Grad der Versiegelung durch Überbauung auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt werden. Zusätzlich wird sichergestellt, dass Flächen für die Begrünung und Durchgrünung gemäß Freiflächenplanung freigehalten werden; zudem sichern die Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten sowie von bebauten Flächen, dass zusammenhängende begrünte Freiflächen sowie begrünte Gebäudeteile geschaffen werden. Hierdurch wird insgesamt ein ausreichender Flächenanteil im Plangebiet von Bodenversiegelung freigehalten, so dass die Freiflächen gemäß der Freiflächenplanung des Vorhabens gesichert werden und durch weitere flankierende Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung eine für den Standort und die geplanten Nutzungen angemessene Begrünung und Freiraumqualität gewährleistet wird.

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Die planungsrechtliche Umsetzung des architektonischen Entwurfes des Vorhabens erfordert aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und der Einfügung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext eine dem städtebaulichen Entwurf entsprechende maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (GH max in m über NHN). Für den neu zu errichtenden Teil des Vorhabens (Aufstockung über vorhandenem/erweitertem Drogeriemarkt) sind höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt, während ein Teil des Erdgeschossbereichs (Ladengeschäft) nur eingeschossig errichtet werden soll. Diese Staffelung dient der Proportionierung des Gesamtbaukörpers und Ausbildung einer für die geplante Nutzung ausreichend großen Ladenzone im Erdgeschoss einschließlich Nebenräumen. Für die überbaubare Fläche des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes ist – dem Bestand entsprechend – eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Um den städtebaulichen Entwurf i.S.d. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu sichern und zusätzlich zu der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeiten die baulich-räumliche Wirkung der geplanten und bestehenden Bebauung genauer steuern zu können, werden für die einzelnen überbaubaren Flächen auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen definieren den oberen Abschluss der Gebäude. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt der Gebäude, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen bei Flachdächern bzw. der obere Abschluss der Dachhaut bei geneigten Dächern. Diese Festsetzungen sollen die angestrebte städtebauliche Qualität des Vorhabens mit einer für den Ortskernbereich des Stadtteils Harleshausen typischen Gebäudestruktur und -kubatur sowie das Einfügen ins und die Erhaltung des Ortsbildes sicherstellen.

6.4 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 gemäß Planzeichnung und textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

6.4.1 Bauweise, Baugrenzen

Für das geplante Vorhaben wird keine Bauweise festgesetzt, da sich diese aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt, so dass keine städtebauliche Erforderlichkeit zur Regelung einer Bauweise gegeben ist.

Durch in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden nicht gebaut werden darf, wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet definiert. Diese überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen, zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude (Wolfhager Straße 392), an der bestehenden und künftig geplanten Bebauung des zu erweiternden Drogeriemarkt sowie an der geplanten neuen Bebauung für Wohnraum oberhalb der geplanten Erdgeschossbebauung.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen unterteilen sich in zwei mit „A“ und „B“ gekennzeichnete Baufelder. Die hierdurch zulässige überbaubare Grundstücksfläche für beide Baufelder erfolgt als baukörperähnliche Festsetzung, d.h. die Flächen für die künftigen Baukörper werden allseitig vergleichsweise eng mit Baugrenzen umschlossen und lassen noch einen gewissen Spielraum für konstruktive Erfordernisse wie z. B. Wärmedämmung oder für differenzierte Fassadengestaltung im Sinne der im Durchführungsvertrag aufgeführten Ansichten. Durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird im Zusammenspiel mit der überbaubaren Grundstücksfläche das zulässige Volumen der Baukörper des

Vorhabens eindeutig bestimmt. Neben diesen an den Gebäudeaußenkanten der bestehenden und geplanten Gebäude orientierten Baugrenzen werden mittels Textfestsetzungen Spielräume für hervortretende Gebäudeteile ermöglicht: Zulässig sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Dachüberstände und Vordächer bis max. 2,0 m, im Falle des aus Lärmschutzgründen für die darüber liegenden Nutzungen auskragenden Vordaches an der Südfassade des Gebäudes in Baufeld A auch bis 3,0 m. Diese Überschreitungen dienen der Ausbildung wohnungsbezogener, von der Hauptfassade vortretender Außenwohnbereiche, die zudem das Fassadenbild auflockern. Auch die vor der Fassade anzuordnenden Vordächer sind zur Gliederung des Gebäudes, dessen Nutzbarkeit und im Falle des südlichen Vordaches zur Lärmabschirmung sinnvoll und daher als Baugrenzen-Überschreitungen zulässig. Diese sind wie in den, dem Durchführungsvertrag angehängten Ansichten dargestellt, umzusetzen.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO). Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Dies ist mit der Festsetzung von Baugrenzen, von denen auch zurückgeblieben werden kann, jedoch nicht der Fall. Im Bereich der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke rücken die Baugrenzen sehr nah an die Nachbargrenzen heran, in Teilen liegen die Baugrenzen auch auf der Grundstücksgrenze (im Bereich der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks). Die Baukörperausweisung in diesen Bereichen erfolgt gemäß dem baulich bereits vorhandenen Gebäudebestand der ehemals Indwirtschaftlichen Gebäude (ehemaliges Wirtschaftsgebäude mit im Erdgeschoss vorhandenem Drogeriemarkt) und somit der „historisch gewachsenen“ und bislang nachbarschaftlich auch abgestimmten Situation. Dieser Bestandssituation wird durch die Baukörperfestsetzung Rechnung getragen. Künftig hinzu kommende Gebäudeteile und Nutzungen (Obergeschosse mit Wohnen und ggf. ergänzenden Nutzungen) im Bereich des Baufeldes A rücken gemäß der Vorhabenplanung von den Nachbargrenzen ab und sind so festgesetzt, dass den Anforderungen an gesundes Wohnen in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden ebenso Rechnung getragen wird, wie einem erforderlichen Abstand dieser Gebäudeteile von der Nachbargrenze.

Baufeld A umfasst die Gebäudeaußenkanten des bestehenden Drogeriemarktes, die Grundfläche der geplanten Erweiterung Richtung Osten und der über dem Markt vorgesehenen Geschosse, die winkelig in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung angeordnet sind. Der in diesem Baufeld geplante Baukörper umfasst somit ein im Wesentlichen durch den Drogeriemarkt genutztes Erdgeschoss, welches eine Art von Sockel für die darüber liegenden, weniger Grundfläche einnehmenden, Geschosse bildet. Durch die nach Osten hin von der Grenzbebauung abrückenden oberen Geschosse, wird eine geschlossene Bauweise mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss an der Westgrenze des Vorhabens vermieden, die an dieser Stelle des historischen Ortskernes zwar städtebaulich sinnvoll wäre, jedoch in diesem Umfang die ebenfalls von der Grenze abgerückte Nachbarbebauung und Zufahrtssituation einschränken würde.

Das vorhandene Kulturdenkmal, das nachrichtlich in der Planzeichnung als solches gekennzeichnet ist, wird durch die Festsetzung der vorhandenen Geschosse und Umgrenzung der überbauten Fläche durch Baugrenzen (Baufeld B) planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert, da es aufgrund seiner bauhistorischen Bedeutung einen hohen städtebaulichen Stellenwert für den historischen Ortskern des Stadtteils Harleshausen hat. Der historische Bezug des vormaligen Wohnhauses zur Wolfhager Straße und zum Ortskernbereich soll auch langfristig erhalten bleiben und für den Fall eines Verlustes des Denkmals durch nachfolgende Gebäude in seiner prägenden Lage und Kubatur wiederhergestellt werden.

6.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):

- Fahrradabstellbügel,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke,
- Belichtungs-/Belüftungsschächte für Untergeschosse,
- Anlagen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung 7.7),
- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten.

Mit diese Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die überbaubaren Flächen durch die geplanten bzw. das vorhandene Bestandsgebäude (Wolfhager Straße 392, Drogeriemarkt) mit Hauptgebäuden überbaut werden und auf den nicht überbaubaren Flächen vorwiegend die Erschließung (ruhender Verkehr einschließlich der Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen) sowie Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung) erfolgen müssen, die der Flächengliederung und Durchgrünung dienen.

Die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie zusätzlich die Festsetzung von entsprechend anzulegenden und zu bepflanzenden Vegetationsflächen dient der baulichen Gliederung des Gebietes und Verwirklichung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Durch den Ausschluss von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zusammenhängende Freiflächenbereiche definiert, die von Gebäuden freigehalten werden, jedoch einer dem geplanten Mix aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und weiteren Nutzungen entsprechenden vielfältigen Nutzung dienen: Zuwegung/Erschließung, Abstellen von Fahrzeugen, barriererfreie Gebäudeerschließung, Lärmschutz, Gebäudebelichtung u.ä., was durch die festgesetzten zulässigen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und gesteuert wird.

6.5 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (nachfolgend als Stellplatzsatzung bezeichnet). Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Gemäß Stellplatzsatzung wären daher als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der im geplanten Quartier vorgesehenen Wohnnutzungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit, für die vorhandene und geplante Verkaufsstätte (Drogeriemarkt mit mehr als 100 m² jedoch unter 1.000 m² Verkaufsfläche) je 50 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz. Für mögliche Nutzungen des Dienstleistungsgewerbes und ähnliche Nutzungen gelten Regelungen der Stellplatzsatzung bezogen auf die jeweiligen Nutzungsarten von in der Regel 1 Stellplatz je 35 m² für Büro- und Verwaltungsräume sowie Arztpraxen und ähnliche Nutzungen.

Aus der geplanten Nutzung des Vorhabens ergeben sich somit gemäß Stellplatzsatzung grundsätzlich folgende Stellplatzbedarfe:

- 13 Stellplätze für den Bedarf des Drogeriemarktes (geplant: 615 m² VKF / 50 m² = 12,3 Stellplätze | gemäß Durchführungsvertrag möglich: 650 m² VKF / 50 m² = 13 Stellplätze);
- 12 Stellplätze für die geplanten 12 Wohneinheiten, insgesamt somit 25 Stellplätze für den Bereich des Baufeldes A;
- weitere Bedarfe ergeben sich für sonstige ggf. noch zu entwickelnde Nutzungen in Baufeld B (z. B. zwei Stellplätze für das vorhandene Wohnhaus oder dessen Umnutzung, wie z. B. für die Einrichtung einer

Kita oder Büro-/Dienstleistungsnutzung).

Der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisende Bedarf beträgt daher mindestens 25 bis maximal ca. 30 Stellplätze. Im Zuge der Abstimmung zum geplanten Vorhaben wurde jedoch entschieden, dass der Stellplatznachweis im Vorhabengebiet auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden soll, der auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist: Eine Stellplatzanzahl von 25 wird dem Standort und den geplanten Nutzungen gerecht, es sollen aus städtebaulichen Gründen keine weiteren Stellplätze vorgesehen werden, um zusammenhängende Grünbereiche ausbilden und das Vorhaben gut in das Ortsbild integrieren zu können durch eine für den Standort und die geplanten Nutzungen sowie zur Bewahrung des vorhandenen Kulturdenkmals angemessene Grün- und Freiflächengestaltung. Auch eine für die erforderliche interne Grundstückerschließung angemessene Fläche muss gewährleistet werden. In die Abwägung wurde zudem eingestellt, dass die für den Einzelhandel vorgesehenen Stellplätze außerhalb der Ladenöffnungszeiten z. B. für Besucher der Wohnnutzungen zur Verfügung stehen können, so dass hier Synergieeffekte möglich sind.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung werden daher für das Vorhabengebiet Regelungen im Bebauungsplan zur Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze getroffen:

Aufgrund der oben geschilderten Ausgangssituation und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §§ 52 und 91 HBO in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eine als für die geplante Nutzung und den zentralen Standort angemessene und bedarfsgerechte Anzahl von 25 Stellplätzen als im Vorhabengebiet nachzuweisen festgesetzt. Der Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Vorhabens zu erbringen. Diese Anzahl ist auf das geplante Vorhaben abgestellt, landesrechtliche Bestimmungen stehen dem nicht entgegen.

Die o. g. Reduzierung nachzuweisender Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung grundsätzlich möglich und für ein Vorhaben in dieser zentralen Lage im Stadtteilzentrum Harleshausen auch sinnvoll, da erweiterte Verkehrsangebote zur Verfügung stehen, insbesondere eine gute Anbindung an den ÖPNV. Zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe des Vorhabens vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“). Die zu schaffenden 25 Stellplätze werden daher als für die geplanten Nutzungen und den Standort des Vorhabens angemessen bewertet, so dass in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel mit Anlage dieser Stellplätze der Nachweis für das Vorhabengebiet erbracht ist, sofern auch die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Abstellflächen für Fahrräder nachgewiesen werden. Hierfür sind gemäß Freiraum- und Gebäudeplanung entsprechende Flächen berücksichtigt:

Auf dem Grundstück verteilt sind mindestens 15 Stellplätze ebenerdig (je nach Anordnung auch bis zu 20) in Nähe der Eingänge vorgesehen sowie ein Fahrradabstellraum im Untergeschoss des neuen Gebäudeteils in Baufeld A, der je nach Anordnung Platz für bis zu 20 Fahrradabstellplätze bietet (z. B. als einseitige Doppelstockparker, bei denen das gesamte Fahrrad auf einer Führungsschiene mit Vorderradhalterung eingestellt wird und über ein Zugsystem in die Schiene der zweiten Ebene gezogen werden kann). Darüber hinaus sind die den geplanten Wohnungen zugeordneten Keller-Abstellräume ausreichend dimensioniert, um neben anderen Lagerkapazitäten auch Raum für das Abstellen von Fahrrädern (z. B. E-Bikes) zu bieten. Der Nachweis der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder für die geplanten Nutzungen kann daher im Rahmen des Vorhabens problemlos erbracht werden und wird abschließend im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Stellplatzkonzept des Vorhabens sieht ausschließlich oberirdische, ebenerdig herzustellende Stellplatz-

flächen für Kfz vor, da aufgrund der schwierigen Topografie des Grundstückes (Geländeversprung im Norden) und der Tatsache, dass die künftigen Bauflächen in wesentlichen Teilen bereits bebaut sind, unterirdische oder in Gebäuden untergebrachte Stellplätze somit nicht möglich sind (s. u.). Die Schaffung von Stellplätzen im oder unter dem Gebäude, z. B. in einem Keller- oder Tiefgeschoss, wäre insbesondere aufgrund des baulichen Bestandes sowie eines fortlaufenden Drogeriebetriebes nur mit erheblichem technischem Aufwand möglich sind, somit wirtschaftlich nicht sinnvoll und daher nicht angemessen.

Das Freiflächenkonzept (s. Abb. 7) trägt diesem Umstand Rechnung und sieht für die Unterbringung der im Plangebiet notwendigen und nachzuweisenden Pkw-Stellplätze ausschließlich oberirdische Flächen vor. Bei dem geplanten Gebäude in Bauveld A handelt es sich um eine bauliche Erweiterung und Aufstockung eines bereits bestehenden, nur teilunterkellerten Gebäudes. Die künftigen Räume im Untergeschoss reichen nicht aus, um hier neben den technischen Anlage für die Gebäudenutzung, Lagerflächen für den Drogeriemarkt und Abstellräume einschl. Fahrradabstellflächen für Wohnungsmieter (s. o.), überdachte oder Garagen-Stellplätze sowie deren Erschließungsflächen (Zufahrten, Rampen) innerhalb des Gebäudevolumens vorzusehen. Es ist daher eine Anordnung der Kunden- und Mieterstellplätze als ebenerdige, nichtunterkellerte Stellplatzanlagen geplant mit den erforderlichen 25 innerhalb des Vorhabengebietes wie folgt verteilten ebenerdigen Stellplätzen: Im südlichen Bereich sind Kundenparkplätze (8 Stück) vorgesehen und im östlichen und nördlichen Teil des Vorhabengebietes stehen den künftigen Gebäudenutzern (Mitarbeiter, Bewohner) 17 Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund des Topografiesprungs von ca. 3,70 m nach Norden zum Hirtenweg hin, ist die Anlage einer durchgehenden Fahrgasse zwischen Wolfhager Straße und Hirtenweg nicht möglich, so dass 16 der insgesamt 25 geplanten Stellplätze über die Wolfhager Straße erschlossen werden, neun Stellplätze vom Hirtenweg aus. Neben der bestehenden und unverändert beizubehaltenden Zufahrt von Süden (von der Wolfhager Straße aus) ist eine Zufahrt der nördlichen, topografisch niedriger gelegenen Hoffläche von Norden (vom Hirtenweg aus) gemäß der bereits bestehenden Situation vorgesehen. Es ergeben sich somit zwei baulich und nutzungsbezogen voneinander getrennte Stellplatzbereiche, die im Bebauungsplan als Flächen zur Anlage von Stellplätzen entsprechend ihrer geplanten Lage zeichnerisch festgesetzt sind.

Um die gemäß Freiflächenplanung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Lage der Stellplätze im Plangebiet zu steuern, werden die Stellplatzflächen wie folgt festgesetzt:

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen, für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt ist, zulässig. Die Freiflächen- und Erschließungsplanung des Vorhabens berücksichtigt die bereits vorhandene Grundstücksnutzung mit einer im südlichen Bereich dem Drogeriemarkt vorgelagerten Stellplatzanlage und deren Zufahrtsbereich, über welchen auch die Erschließung des Plangebiets von Seiten der Wolfhager Straße (B 251) erfolgt. Erweitert werden diese bereits vorhandenen Stellplätze im Osten des Grundstückes durch Stellplätze entlang der seitlichen Wegefläche mit Randeingrünung zum östlich anschließenden Nachbargrundstück hin sowie auf der nördlichen Hoffläche, mit Stellplätzen für die Wohn- und sonstigen Nutzungen.

Das Grundstück ist gemäß der oben beschriebenen topografischen Situation mit einem stark zum Hirtenweg hin abfallenden Versprung schwierig zu erschließen, soll aber für die geplante Nachverdichtung und vielfältige Nutzung optimal nutzbar sein, zugleich aber auch eine gestalterische Qualität erhalten und gut ins Ortsbild eingefügt werden. Dies wird durch eine Gliederung der zwar stark von den Erschließungsanforderungen beeinflussten, jedoch differenziert gestalteten Freiflächen sichergestellt, die in entsprechend zu befestigende Fahrgassen (z. B. Pflaster), wasserdurchlässig gestaltete Stellplatzbereiche und Pflanzflächen für zu erhaltende und zu pflanzende Bäume unterteilt werden. Über die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel zu pflanzenden Anzahl von insgesamt 5 Bäumen hinaus (1 Baum je angefangene 6 Stellplätze / 25 Stellplätze insgesamt) sind weitere Baumpflanzungen gemäß Freiflächenplanung vorgesehen und eine

Mindestanzahl von 7 neu zu pflanzenden Bäumen festgesetzt (siehe nachfolgenden Punkt „Grünfestsetzungen“ dieser Begründung) sowie der Erhalt von 4 auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Bäumen. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der örtlichen Situation und sind abgestellt auf den Vorhaben- und Erschließungsplan: Die Erschließungsflächen werden durch die geplanten Baumpflanzungen gegliedert und die Wirkung der ebenerdigen Stellplatzanlagen und deren Zufahrten gemildert. Somit wird zu Sicherung einer Mindestbegrünung auf der innerstädtischen Fläche und unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts i.V.m. den Anforderungen des ruhenden Kfz-Verkehrs von den Gestaltungsvorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel abgewichen (§ 3 der Stellplatzsatzung). Anstelle der gemäß Stellplatzsatzung vorgegebenen Untergliederung von je 6 Stellplätzen durch einen zwischen diese zu pflanzenden Baum wird der Kerngedanke einer Eingrünung der Stellplätze umgesetzt, indem die zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück unregelmäßig gepflanzt sowie Vegetationsflächen im Randbereich der Stellplätze bzw. in deren Umgebung vorgehalten werden. Gleichzeitig werden über das gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Maß hinaus Baumpflanzungen festgesetzt, die neben der Stellplatzgliederung insbesondere der geplanten Wohnnutzung in Hinblick auf Grüngestaltung und Eingrünung zuträglich sind.

Die Stellplatzflächen sind gemäß Stellplatzsatzung nicht nur zu begrünen, sondern in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) oder so herzustellen, dass Regenwasser in angrenzende Grünflächen zwecks Versickerung geleitet werden kann (z. B. in muldenartig ausgestalteten und für eine solche Funktion bepflanzten Grünflächen). Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und dient der Minderung der Auswirkungen der geplanten oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsanlagen und stellt – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Grundwasserneubildung und Oberflächenwasserrückhaltung dar.

6.6 Verkehrsflächen

Die Flurstücke 220/28 und 220/55 (tlw.) werden zur parzellenscharfen Zuordnung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche arrondierend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Flurstück 220/28 wird im Kontext des Bebauungsplanverfahrens in städtisches Eigentum übertragen, um die mit der tatsächlichen Nutzung verbundenen Diensten und Pflichten (bspw. Verkehrssicherungspflicht) zu regeln – dies wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

6.7 Grünfestsetzungen

Zur Erhaltung möglichst zusammenhängender und schutzwürdiger Grünstrukturen und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt, sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Minimierung der Planungsauswirkungen der Sicherung der abgestimmten Freiflächenplanung und Grüngestaltung sowie dem Ausgleich möglicher Eingriffe durch das Vorhaben. Durch verbindliche Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan kann die Einhaltung im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren überprüft und eingefordert werden. Entsprechende Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan getroffen. Zusätzlich sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (gemäß Anlage zu dieser Begründung) Maßnahmen analog zum Freiflächenplan des geplanten Vorhabens dargestellt (u. a. Baumstandorte, Heckenpflanzungen), die über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt und der Sicherung ökologischer und grüngestalterischer Leitgedanken sowie der Einfügung des Vorhabens in die Umgebung, was den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans für die Ausweisung von Wohnbauflächen

hinsichtlich der Integration in die umgebende Landschaft und der Durchgrünung entspricht.

6.7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Auf dem Grundstück sind vier ortsbildprägende Bestandsbäume vorhanden, die zur Erhaltung festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung der im Vorhabengebiet vorhandenen wenigen Grünstrukturen, um damit einen Beitrag zur Grüngestaltung und landschaftsästhetischen Einbindung zu leisten.

Zur Gliederung, Auflockerung, Beschattung und Grüngestaltung des Vorhabengebietes sind zudem mindestens 7 Bäume gemäß der Artenliste fachgerecht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in den festgesetzten Stellplatzflächen zu pflanzen. Die festgesetzte Mindest-Anzahl der Bäume orientiert sich an der gemäß Stellplatzsatzung zur Gliederung der Stellplatzanlagen sich ergebenden und gemäß Freiflächenplanung als für die Größe des Grundstückes und zur Verfügung stehenden Flächen angemessener Wert. Weitere Baumpflanzungen sind wünschenswert, werden aber aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht festgesetzt.

Diese festgesetzten Neupflanzungen wie auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, gemäß FLL-Richtlinien zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen. Dies trägt zum Einfügen des Vorhabens und zur Erhaltung des Ortsbildes bei und leistet darüber hinaus einen Beitrag zum Mikroklima (Vegetationsschatten, Kühlung, s. auch Kapitel 7.3).

Artenliste für Baumpflanzungen

Die sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimaänderungen und deren Folgen wurden bei der Auswahl der zu verwendenden Baumarten berücksichtigt. Hierbei wurde zum einen auf die Standortanforderungen innerhalb eines stark versiegelten Bereichs (hitzetolerante Stadtbäume) und zum anderen möglichst auf bienenfördernde Arten geachtet, um das Nahrungsangebot zu stärken und dem Rückgang der Bienen- und Insektenpopulation entgegenzuwirken. Folgende Arten sollen zum Einsatz kommen (Gehölzqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt) und sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (auf die Einhaltung der FLL-Richtlinien zu Baumpflanzungen wird hingewiesen (s. Kapitel 9)):

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum
 Quercus cerris – Zerr-Eiche
 Quercus frainetto – Ungarische Eiche
 Tilia cordata 'Rancho' – Winterlinde 'Rancho'
 Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
 Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Alnus x spaethii – Purpur-Erle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum
 Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 Fraxinus ornus – Blumen-Esche
 Liquidambar styraciflua – Amberbaum
 Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Sophora japonica 'Regent' – Schnurbaum
 Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Sorbus latifolia – Breitblättrige Mehlbeere
Zelkova serrata – Japanische Zelkove

6.7.2 Dach-, Fassaden- und Lärmwandbegrünung

Um eine angemessene Begrünung des Vorhabens sicherzustellen und einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten, sind Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt, die zur Bildung von Sauerstoff und Bindung von Kohlenstoffdioxid durch die Pflanzenmasse sowie zur Verdunstung von Wasser (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Kühlung der unmittelbaren Umgebung) beitragen. Fassadenbegrünungen übernehmen zudem – ähnlich wie Dachbegrünung – Lebensraumfunktionen für verschiedene Insekten und Vögel, können wärmeschützend und wärmedämmend sowie lärmschützend wirken und die Fassaden vor Wittereinwirkungen schützen. Mit der Begrünung von Dachflächen wird ein Beitrag zur Speicherung von Niederschlagswasser geleistet, darüber hinaus tragen begrünte Dachflächen zur Reduzierung von Schadstoffen im Niederschlagsabfluss, zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere (s. o.) und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird auch die Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, Aufenthaltsatmosphäre und Ästhetik des Vorhabens verfolgt im Sinne der Schaffung eines natürlichen Lebensumfeldes. Die im Plangebiet vorgesehenen Lärmschutzwände sind aus gleichen Gründen zu begrünen, hinzu kommt, dass durch deren Eingrünung negative städtebauliche Auswirkungen reduziert werden können. Auf die Beachtung der FLL-Richtlinien zur Dach und Fassadenbegrünung wird hingewiesen (s. Kapitel 9).

Zur Erreichung dieser vorgenannten Zielsetzungen ist das festgesetzte Flachdach in Baufeld A unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 90 % seiner Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen (auf die Beachtung der entsprechenden FLL-Richtlinien zu Dachbegrünungen wird hingewiesen). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Für die fensterlosen Fassadenabschnitte (Sockelbereiche) des Gebäudes in Baufeld A ist eine Begrünung wie folgt festgesetzt: Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade sowie die Fassadenfläche des Unter- und Erdgeschosses der Ostfassade sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste. Die Pflanzen sind in einen mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Gebäudeansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um bis zu 0,5 m ist zulässig:

Artenliste der Fassadenbegrünung (die ausgewählten Arten werden als für den Standort und dessen Bedingungen passend sowie den Zielsetzungen dienend ausgewählt):

Hedera helix – Efeu
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Lonicera henryi – Immergrünes Geißblatt
Lonicera caprifolium – Geißblatt
Aristolochia durior Parthenocissus – Pfeifenwinde
Parthenocissus inserta – Jungfernrebe
Clematis spec – Waldrebe in Sorten
Euonymus fortunei – Kriechspindel
Akebia quinata – Akebie

Rosa spec. – Rosen in Sorten

6.7.3 Vegetationsfläche

Gemäß den in Kapitel 6.6 genannten Zielsetzungen zur Grüngestaltung und dem in Kapitel 6.5 dargelegten Freiflächenkonzept sind Teile der nicht für Erschließung und Bebauung genutzten Flächen als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen sind. Mindestens 20 % dieser Fläche sind mit Sträuchern und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenlisten und einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro m² zu bepflanzen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Diese Festsetzungen wurden getroffen, da diese Flächen neben der Gliederung und Grüngestaltung insbesondere der landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung sowie der Einbindung des Vorhabens in die Grünstrukturen der Umgebung des Plangebiets sowie der Ortsbildgestaltung dienen. Eine gärtnerische oder gemeinschaftliche Nutzung dieser Vegetationsflächen im Sinne von gärtnerischer Betätigung (Beerensträucher, Stauden-, Kräuterbeete) ist grundsätzlich möglich. Freiflächenutzungen im Sinne von Aufenthalt, Kommunikation u. ä. durch die Bewohner bzw. Nutzer sind insbesondere im Bereich des Kulturdenkmals auf der hier vorhandenen Grünfläche / früheren Gartenfläche des ehemaligen Wohnhauses möglich, die gemäß der dort zu entwickelnden Nutzung gestaltet werden kann (z. B. als Spiel- oder Gartenfläche). Diese Fläche ist Teil der Freiraumplanung zum Vorhaben sowie dem hierauf basierenden Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage des Durchführungsvertrags, so dass das Entwicklungsziel grundsätzlich gesichert ist; eine Nutzungs- oder Pflanzbindung wurde daher für diese Fläche nicht gesondert getroffen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von maximal 15 m² Abstellfläche für Fahrräder mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig, um ein angemessenes Angebot an oberirdischen, eingangsnahen und ebenerdigen Abstellplätzen für Fahrräder zu ermöglichen, das kleinteilig an verschiedenen Stellen des Grundstückes möglich sein soll.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² als Vegetationsfläche herzustellen und gegen Bodenverdichtung sowie vor Befahrung durch Pkw zu schützen (z. B. durch Anfahrschutz mittels Bordeinfassung) und mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenliste zu bepflanzen. Dies dient der Grüngestaltung des Vorhabens und Sicherstellung einer positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie insbesondere der Minimierung des Anteils vollversiegelter Freiflächen. Mit der Baumscheibenanlage und -bepflanzung wird zudem eine gestalterische und naturnahe Aufwertung dieser Flächen sowie ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Um die natürlichen Bodenfunktionen und die mit der Anlage von Vegetationsflächen beabsichtigten o. g. Ziele sicherzustellen, ist in den Vegetationsflächen eine Bedeckung durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) nicht zulässig. Dies dient insbesondere auch der Vermeidung von Überwärmung durch vegetationslose oder vegetationsarme Flächen.

Artenliste für Sträucher / Heister sowie für bodendeckende Gehölze/Stauden (die folgenden ausgewählten Arten werden als für den Standort und dessen Bedingungen passend sowie den Zielsetzungen dienend ausgewählt):

Artenliste für Sträucher (Pflanzqualität 2 x v., 100–150 cm):

Acer campestre – Feldahorn

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuss

Crataegus laevigata – Weißdorn

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundstrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste für bodendeckende Gehölze und Stauden:

Alchemilla mollis – Frauenmantel
Bergenia cordifolia – Bergenie
Geranium spec. – Storchschnabel
Hypericum calycinum – Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Rosa spec. – Bodendeckerrosen
Spirea „Little Princess“ – Spierstrauch
Vinca minor – Immergrün

6.8 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Für das Plangebiet werden zur Vermeidung, zum Schutz und zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 u. 24 BauGB Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die dem vorsorgenden Lärmschutz zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm dienen (siehe hierzu Punkt 7.4 Immissionsschutz).

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine städtebauliche Einbindung des geplanten Vorhabens zu sichern, um ein harmonisches Stadtbild zu erreichen.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt. Ziel ist es, hiermit einen im Sinne der planerischen Zurückhaltung eher moderaten gestalterischen Rahmen zu setzen ohne die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken.

Gleichzeitig wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gestaltung des geplanten Gebäudes gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Planstände geregelt. Dies umfasst auch die geplante Fassaden- und Freiflächengestaltung.

6.9.1 Werbeanlagen

Um eine städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern, das Interesse des Gewerbe-

treibenden ausreichend zu berücksichtigen und um Störungen angrenzender Nutzungen sowie einer Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich des Vorhabens getroffen. Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dem Ziel, weder das geplante Vorhaben noch seine Umgebung gestalterisch durch Werbung und übermäßige Lichtimmissionen stark zu beeinflussen oder gar zu dominieren. Daher sind Werbeanlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig und dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind zudem oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses unzulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie akustische Werbeanlagen und großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern. Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen und Stehlen sind unzulässig.

Da besonders für Insekten durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt entsteht, wird zur Minderung der Auswirkungen auf Insekten festgesetzt, dass insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden müssen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen.

Vorgenanntes gilt sinngemäß aus gleichem Grund für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.

6.9.2 Dachgestaltung

Zulässig sind gemäß Planeintrag nur begrünte Flachdächer sowie Satteldächer mit mindestens 35° Neigung mit Eindeckung in den gedeckten Farben rot, rotbraun, braun, grau oder als begrünte Dächer. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen und gestalterischen Einbindung des Vorhabens in den umgebenden baulichen Bestand und zur Wahrung des Ortsbildes.

6.9.3 Stellplätze

Zur von der Stellplatzsatzung abweichenden Gestaltung und Anzahl der Stellplätze werden Textfestsetzungen getroffen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf Kapitel 6.5 verwiesen.

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 sowie 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. Die Schutzgüter werden daher nachfolgend überschlägig beurteilt hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

7.1 Umweltschutz, Schutzgüter

7.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- bereits hoher Anteil versiegelter Flächen im vorhandenen Zustand gegeben durch Überbauung und im Bereich der internen Erschließung (Stellplatzflächen, Zufahrten)
- gärtnerisch gestaltete und unversiegelte Böden mit Baumbestand
- kein Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- aufgrund der geplanten Überbauung der bereits überbauten Flächen durch Neubau nach Teil-Abriß des Bestands, ergibt sich keine erhebliche Veränderung der Bodenüberbauung zum vorhandenen Zustand
- keine negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits vorhandener Vorversiegelung und Beibehaltung von Randeingrünung und gärtnerisch gestalteten Flächen
- durch Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen erfolgt eine Verbesserung der Bestandssituation
- keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- ausreichendes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung durch zumindest ehemals schluffig-lehmige Bodenarten gegeben
- Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene Überbauung
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Überbauung, voraussichtlich geringfügige Verbesserung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von Stellplätzen
- Für das Vorhaben liegt eine hydraulische Berechnung der anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen vor; das künftig anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser kann über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen und -anschlüsse abgeführt werden, Rückhaltemaßnahmen sind nicht erforderlich.
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen; sehr geringe Dämpfung relevanter Klimaelemente (Luftfeuchte, Lufttemperatur, Belüftung) durch nur sehr kleinflächig vorhandene Grünflächen im Plangebiet
- weniger günstige bioklimatische Situation durch hohen Anteil an Tagen mit hoher Wärmebelastung (ca. 20–22 d/a; s. Umweltatlas Hessen)
- hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- durch Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dach-, Fassaden- und Lärmbegrünung mikroklimatisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen i.S.d. Klimafunktionskarte im geringen Umfang
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der Vorüberbauung des Planbereiches

7.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- bereits als Drogeriemarkt genutzter Bereich, Gebäudeleerstand, aufgegeben landwirtschaftliche Nutzung
- akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgeräusche
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes bei Umsetzung der Lärmfestsetzungen
- Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Harleshausen

7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit anthropogener Prägung
- Nur geringfügige/kleinflächige Vegetations- und Lebensraumstrukturen vorhanden
- kein Brut-/Nistvorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten bekannt bzw. zu erwarten
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- kein durch die B-Planänderung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen
- Gewährleistung des Erhalts von vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen durch Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- städtisch geprägtes Ortsbild (kleinteiliger Nutzungsmix)
- denkmalgeschützte Gebäudesubstanz des historischen Gebäudes (Wolfhager Straße 392)

Auswirkungen

- Erhalt der historischen Bebauung
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen mit Höhenorientierung an vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebung
- keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- denkmalgeschütztes Gebäude „Wolfhager Straße 392“ (= im Geltungsbereich)
- denkmalgeschütztes Gebäude „Hirtenweg 9“ (= außerhalb des Geltungsbereichs)

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten

Auswirkungen

- keine relevanten Beeinträchtigungen von Schutzgütern

7.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich und die Untersuchung zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

7.3 Klimaschutz

7.3.1 Zielsetzung

Die Stadt Kassel hat auf der Grundlage eines in 2009 gefassten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen eines dialogorientierten Prozesses mit den relevanten Akteuren der Stadt und des Umlandes ein integriertes Klimaschutzkonzept⁸ für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Reduktion der lokal verursachten CO₂-Emissionen bei gleichzeitiger Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung durch Steigerung der regionalen Wertschöpfung. Das Konzept dient zur Verankerung des Klimaschutzes in unterschiedlichen Themenbereichen in Kassel und beschreibt den grundsätzlichen Handlungsrahmen auf dem Weg zur nachhaltigen Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Steigerung der Energieeffizienz sowie zur verstärkten Nutzung regenerativer Energieträger. Gemäß Klimaschutzkonzept ist sich die Stadt Kassel ihrer Verantwortung und tragenden Rolle für den Klimaschutz bewusst und begreift Klimaschutz als ein globales Problem mit lokalen Lösungsansätzen. Grundlage der CO₂-Minierungsstrategie als Beitrag zur Verhinderung einer globalen Klimakatastrophe ist es, die physikalischen, technischen und wirtschaftlichen Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu nutzen.

Die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im integrierten Klimaschutzkonzept benannten Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes zielen auf langfristige und nachhaltige Weichenstellungen für eine klimafreundliche Stadtstruktur durch Berücksichtigung klimaschützender Belange in den unterschiedlichen Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr. Wichtige Handlungsziele sind u. a.:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und optimale Vernetzung
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz.

In Hinblick auf die Entwicklung neuer Baugebiete ist im Klimaschutzkonzept das Ziel der Realisierung kompakter städtebaulicher Strukturen formuliert. Durch eine sinnvolle Baukörperstellung soll der Wärmebedarf der Gebäude reduziert sowie die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und eine effiziente Versorgung mit Wärmeenergie geschaffen werden. Angesprochen ist damit die Ebene des Bebauungsplans.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, einen gegenwärtig bereits für Einzelhandel genutzten Standort im Ortskern Harleshausens zu sichern und zudem mit einer Nutzungsmischung auch für Wohnen und weitere Nutzungen zu entwickeln, entspricht den vorgenannten Zielsetzungen im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie kompakten Stadtstruktur.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Neuerrichtung eines Anbaus an einen bestehenden Drogeriemarkt sowie die Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau vor. Des Weiteren ist die Nutzung eines gegenwärtig leer stehenden denkmalgeschützten Gebäudes vorgesehen (voraussichtlich für Wohnen oder Dienstleistungen). Grundsätzlich besteht auf der Ebene der Bauleitplanung die Möglichkeit, Flächen für die Versorgung des Gebietes mit Energie bzw.

⁸ Stadt Kassel: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand März 2012

Wärme, z. B. durch Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW), welche aber – u. a. aufgrund der bereits bestehenden Versorgung sowie dem angestrebten Energiestandard des Vorhabens (KfW 55) – nicht vorgesehen ist und daher auch nicht festgesetzt wurde. Die gesetzlichen Mindestvorgaben im Sinne der aktuellen Regelungen der Energiegesetzgebung (EnEV (Energieeffizienz) und EEWärmeG zur Verwendung bestimmter Anteile regenerativer Energie) müssen mit dem Vorhaben eingehalten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Zielsetzung einer Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger ebenso nachgekommen wird wie den Anforderungen an den Klimaschutz durch möglichst geringen Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen und geringe CO₂-Emissionen im Rahmen des Betriebs des Vorhabens.

Spezielle, insbesondere technische Anforderungen über die vorgenannten gesetzlichen Rahmenbedingungen hinaus im Bebauungsplan festzusetzen, ist nicht möglich.

Das Vorhaben wird neben der Umsetzung der aktuellen Anforderungen gemäß EnEV zusätzlich einen Beitrag zum Klimaschutz leisten durch die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

7.4 Immissionsschutz

Durch Ausweisung eines Vorhabengebietes mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und weiteren Nutzungen (Büro-/Dienstleistungsnutzungen) sollen die neu zu errichtenden Wohn- und sonstigen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, die einen Schutzanspruch vor Immissionen haben.

Es bestehen im Vorhabengebiet bereits von außen einwirkende Belastungen durch Geräusche von Verkehren auf öffentlichen Verkehrswegen (Wolfhager Straße/B 251 sowie (geringfügig) Hirtenweg). Innerhalb des Gebiets sind künftig Belastungen zu erwarten durch Zufahrten zu den Stellplatzanlagen des Drogeriemarktes von der Wolfhager Straße/B 251 aus dem Süden sowie durch die Zu- und Abfahrten zu den für Bewohner- und Angestellte vorgehaltenen Kfz-Stellplätzen über den Hirtenweg im Norden, die aufgrund der Neuanlegung und Umstrukturierung der vorhandenen Stellplatzanlagen zur Deckung des Stellplatzbedarfes im Plangebiet erforderlich sind. Darüber hinaus werden Emissionen durch Fahrzeugbewegungen im Plangebiet verursacht (insbesondere Kunden- und Lieferverkehre), die Auswirkungen auf die Umgebung generieren.

Diese Konfliktsituationen bzw. relevanten Emittenten wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens⁹ ebenso untersucht wie mögliche Maßnahmen zur Lärminderung bzw. zum Lärmschutz. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

Das Gutachten nimmt hinsichtlich der Beurteilung der Geräuschsituation Bezug auf die Regelungen der [DIN 18005] Schallschutz im Städtebau. Gewerbegeräusche werden nach den Regelungen der [TA Lärm] (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 26.08.1998) ermittelt und beurteilt. Für die Berechnung der Emissions- und Immissionspegel von Verkehrsgeräuschen wird das in der 16. BImSchV genannte Rechenwerk [RLS-90] (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zugrunde gelegt. Zusätzlich wurde im Rahmen des Gutachtens der Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 hinsichtlich der einzuhaltenden Beurteilungspegel im sogenannten Außenwohnbereich und vor den Fenstern herangezogen bzw. zugrunde gelegt.

Bei einer festgestellten Überschreitung maßgebender Richt- oder Grenzwerte werden Lärmpegelbereiche gemäß [DIN 4109-1:2018-01] Schallschutz im Hochbau angegeben, auf deren Grundlage der tatsächliche Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann.

⁹ Akustikbüro Göttingen, Schalltechnisches Gutachten (Nr. 19446) zum Entwurf des B-Plans Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“, Stand 22. November 2019 sowie Ergänzung (Nr. 19446-1), Stand 5. März 2020

Im Zuge des Bebauungsplanentwurfs sind die Ergebnisse und Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens in die Bauleitplanung eingeflossen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein deutlich vorbelastetes Gebiet (aufgrund der Verkehrsgeräusche der Wolfhager Straße). Ein Planungsgrundsatz ist, dass derart vorbelastete Gebiete i. d. R. nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig sind, soweit die Einwirkungen das Maß des Zumutbaren nicht überschreiten. Die vorhandenen Verkehrsgeräusche wurden untersucht und dementsprechend Lärmpegelbereiche festgesetzt.

7.4.1 Aufgabenstellung des schalltechnischen Gutachtens

Die Fragestellung des schalltechnischen Gutachtens war es, die auf das Plangebiet einwirkenden relevanten Immissionen und die von ihm ausgehenden zu ermitteln und zu beurteilen. Folgende schalltechnische Aspekte sind im Zusammenhang mit Bebauungsplänen zu untersuchen:

- Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen auf das Plangebiet,
- Einwirkungen von Gewerbegeräuschen, die vom Planvorhaben auf das Plangebiet zu erwarten sind,
- Einwirkungen von Gewerbegeräuschen, die vom Plangebiet zu erwarten sind, auf angrenzende vorhandene und planrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen.

Im Rahmen einer Ergänzung des Gutachtens und in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Kassel wurden zudem folgende Randbedingungen zugrunde gelegt:

- Es wird der maßgebliche Außenlärmpegel für jede Gebäudefassade/Raumbereich/Fenster angegeben, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit die Geometrie des Gebäudes bzw. die Lage der geplanten schutzwürdigen Räume bekannt ist. Gleichzeitig soll jedoch im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Anforderungen zum Lärmschutz noch reagiert werden können (z. B. bezüglich der Anordnung schutzwürdiger Nutzungen / Räume).
- Das im Ursprungsgutachten zugrunde gelegte Anlieferungskonzept wurde geändert, so dass eine Anlieferung ausschließlich unmittelbar von der Wolfhager Straße berücksichtigt wurde. Zudem wurde ermittelt und beurteilt, unter welchen Voraussetzungen ein Anlieferungsbereich vor dem Eingang der Drogerie möglich ist.
- Es gibt keine Hinweise auf eine relevante Vorbelastung durch Gewerbegeräusche im Plangebiet.

7.4.2 Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen

Bei der Beurteilung der Geräuschsituation sind folgende Grenzwerte für Mischgebiete als Art der Nutzung, die zur Beurteilung zugrunde gelegt wird, da sich das Vorhabengebiet an den im MI gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen orientiert, vom Gesetzgeber zu berücksichtigen:

Art der Nutzung	a) Sanierungsgrenzwerte Tag/Nacht	b) Immissionsgrenzwerte Tag/Nacht	c) Orientierungswerte Tag/Nacht
MI-Gebiet*	72/62	64/54	60/50

*alle Angaben in Dezibel (dB)

Anmerkungen: die o. g. Richt- und Grenzwerte sind folgenden Regelwerken entnommen: a) Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 – VLärmSchR 97 (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997), b) Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, 12. Juni 1990) sowie c) Beiblatt 1 zur Norm [DIN 18005-1:1987-05]. Die hier aufgeführten Orientierungsrichtwerte unterliegen der Abwägung. Bei Erreichen der Immissionsgrenzwerte gibt es keinen Abwägungsspielraum, Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen. Die Nichteinhaltung des Sanierungsgrenzwertes wird laut Schallschutzgutachten als städtebaulicher Missstand

bezeichnet.

Das Schallschutzgutachten kommt zu einem rechnerischen Ergebnis welches die Immissionsbelastungen im Bereich der überbaubaren Flächen des Plangebiets wie folgt beschreibt:

Bereich:	Tag	Nacht
Baufeld A	ca. 59 bis 67 dB(A)	ca. 50 bis 58 dB(A)
Baufeld B	ca. 65 bis 72 dB(A)	ca. 56 bis 63 dB(A)

Hieraus lässt sich ableiten, dass die MI-Sanierungsgrenzwerte im Bereich des Baufeld B in den Tagstunden knapp eingehalten und in den Nachtstunden um 1 dB überschritten werden. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist erheblich und somit darüberhinausgehend die Orientierungswerte auch. Folglich müssen Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt und zwingend auch bei der Errichtung der geplanten Gebäude und Nutzungen umgesetzt werden.

Im Bereich des Baufeld A werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte (im straßennahen Bereich) überschritten, auch hier sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.4.3 Gewerbegeräusche außerhalb und innerhalb des Plangebiets

Die im Gutachten erfolgte Ermittlung und Beurteilung von Gewerbegeräuschen erfolgt nach den Regelungen der [TA Lärm]. Danach betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in

- Mischgebieten (im Vorhabengebiet) tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A),
- allgemeinen Wohngebieten (außerhalb des Vorhabengebietes) tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm gelten für die Summe aller gewerblichen Geräuscheinwirkungen, die sich aus der Vorbelastung und, sofern eine neue Planung zu berücksichtigen ist, der sog. Zusatzbelastung zusammensetzen. Dabei sollten folgende Randbedingungen nach Abstimmung bzw. Mitteilung des Umweltamtes der Stadt Kassel Berücksichtigung finden:

- Auf die Ermittlung der Vorbelastung durch Betriebe außerhalb des Plangebietes kann verzichtet werden bzw. der geplante Drogeriemarkt ist aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig, wenn die Geräusche des geplanten Drogeriemarktes die maßgebenden Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB unterschreiten.
- Oder aber es wird die Vorbelastung ermittelt und in Summe wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Mit der vorliegenden Begutachtung sollte erst einmal nur die Zusatzbelastung ermittelt und beurteilt werden.
- Regelmäßig werden die einem Baugebiet zugeordneten Stellplätze schalltechnisch nicht weitergehend untersucht, insbesondere dann, wenn sie dezentral angeordnet sind. Im vorliegenden Fall wurden die Kfz-Parkgeräusche, die im Zusammenhang mit der Drogerie bestehen, untersucht. Nicht untersucht wurden die Kfz-Parkgeräusche, die durch die private Wohnnutzung erzeugt werden.
- Als zu untersuchende Immissionsorte außerhalb des Plangebiets wurde vorgegeben bzw. angegeben Wolfhager Straße 394, Hirtenweg 5, 9 und 15. Danach sollte nicht untersucht werden, welche Immissionsbelastung bei schutzwürdigen Nutzungen südlich der Wolfhager Straße resultiert.

Es ist anzunehmen, dass die maßgeblichen Gewerbegeräusche im Plangebiet durch die Stellplätze, welche dem Drogeriemarkt zuzuschreiben sind sowie durch die Warenanlieferung per LKW hervorgerufen werden.

7.4.4 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung – Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der im Schallgutachten zum Bebauungsplan ermittelten und oben beschriebenen zu erwartenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und Grenzwerte innerhalb des Plangebiets, sind zur Vermeidung von Konflikten und zum Schutz der geplanten Nutzungen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

1. Gewerbegeräusche

Es wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass mit künftiger Inbetriebnahme des geplanten Drogeriemarktes der Schallimmissionsschutz der betroffenen Nachbarschaft i. S. der TA Lärm sichergestellt ist, wenn die im Gutachten dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden. Diese sind:

- Öffnungszeit des Drogeriemarkt ist 9 bis 19 Uhr, maximal ist 8:30 bis 19:30 Uhr möglich. Die Anlieferung muss im Zeitraum zwischen 7 und 20 Uhr erfolgen. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.
- Der Immissionsschutz für schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets kann sichergestellt werden, wenn die gemäß Planzeichnung in den Teilabschnitten der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Lärmschutzwände umgesetzt sind (2 m hoch, 6 m bzw. 8 m lang jeweils mit zusätzlichem Element gemäß Beschreibung im Schallgutachten).
- Zudem ist eine bis zu 15 m lange Abschirmung (Vordach) horizontal an der Südfassade in 4 m Höhe erforderlich, die je nach Lage und Anzahl der schutzwürdigen Räume kleiner als im Schallgutachten dargelegt ausfallen kann.
- Auch die o. g. Lärmschutzwände können im Zuge der endgültigen Planung in ihrer Dimension reduziert werden, z. B. durch Verwendung schallabsorbierender Lärmschutz-Elemente in Teilbereichen, die Reflexionen verhindern oder abmildern.

Die dargelegten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen (s. u.) stellen somit eine Worst-case-Betrachtung dar und sind den tatsächlichen Gegebenheiten oder bei Veränderungen der Lärmsituation auf Nachweis anpassbar. Das Gutachten sagt daher aus, dass möglicherweise der Immissionsschutz auch ohne diese Lärmschutzwände nachweisbar ist, wenn die Vorbelastung (durch andere Betriebe außerhalb des Plangebiets) ermittelt wird und im Ergebnis insgesamt der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Sowohl die Regelung zu Betriebszeiten (Kundenverkehre auf dem Parkplatz), als auch zu Anlieferzeiten (Lkw-Geräusche, Entladungsvorgänge) wird auf Ebene des Durchführungsvertrages öffentlich-rechtlich geregelt. Im Genehmigungsverfahren ist ein Nachweis bzgl. der Einhaltung des Immissionsschutzes ohne Lärmschutzwände zu erbringen, wenn von den Festsetzungen abgewichen wird.

Folgende Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz werden aufbauend auf das Schallgutachten getroffen:

Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Signaturen "Lärmschutzwand" durchgehend mit den festgesetzten Dimensionen wie folgt zu errichten und dauerhaft zu unterhalten:

- Lärmschutzwand zwischen den Punkte A – B: mindestens 6 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 0,9 m darauf in 40° Neigung;
- Lärmschutzwand zwischen den Punkte C – D: mindestens 8 m lang mit einer Höhe $h = 2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 2,2 m darauf in 45° Neigung ($\Delta x = 1,56$ m, $\Delta h = 1,56$ m);
- Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach) an der Südfassade des geplanten Gebäudes in

Baufeld A zwischen den Punkte E – F: Größe des Schirms mindestens 15 x 3m, Höhe $h = 4$ m. Eine Veränderung der Dimension dieses Schirms ist zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden aufgrund anderer getroffener Maßnahmen (z. B. Verringerung oder Verlagerung der schützenswerten Räume im Bereich der betroffenen Gebäudefassade (Südfassade Neubau) gegenüber den im Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan getroffenen Annahmen).

Eine im Gutachten untersuchte und dargestellte *weitere* aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand südlich des Baufeldes A im Bereich der Stellplatzflächen, im Gutachten als Maßnahme 2 bezeichnet) wurde nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die Richtwerte (60 dB) auch ohne diese Maßnahme sicher eingehalten werden können und zudem auch ohne diese Wand bei kurzzeitigen Geräuschspitzen der Zielwert am Tag (zu den Betriebszeiten des Drogeriemarktes) von 85 dB (WA-Gebiet außerhalb des Plangebiets) bzw. 90 dB (MI-Gebiet innerhalb des Plangebiets) um mindestens 3 dB unterschritten und somit sicher eingehalten wird.

Unabhängig von den Ergebnissen des Gutachtens wurde in Hinblick auf mögliche Anforderungen an den Schallschutz aus dem Betrieb der Anlagen der technischen Geäudausrüstung (Kälte-/Abluftanlagen) des geplanten Drogeriemarktes folgende Regelung im Dialog mit dem Schallgutachter getroffen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt:

Der Abstand von Bauteilen einer luft- oder klimatechnischen Anlage außerhalb von Gebäuden zur nächsten betroffenen schutzwürdigen Wohnnutzung muss mindestens 5 m und der Durchmesser/Raumdiagonale der Anlage nicht mehr als 2 m betragen. Die Schallabstrahlung dieser Anlage darf maximal einen Schallleistungspegel von $LW_{A,max} = 56$ dB hervorrufen. Die Anlage darf weder ton- noch impulshaltig (den allgemein anerkannten Regeln der Lärmbekämpfungstechnik entsprechend) emittieren. Von der Anforderung kann nur abgewichen werden, wenn ein rechnerischer Nachweis erbracht wird; gleiches gilt, wenn mehr als eine Anlage installiert wird. Diese Festsetzung wurde getroffen, da es unklar ist, in welchem Abstand sich eine schallabstrahlende Öffnung, ein abstrahlendes Bauteil etc. einer lufttechnischen Anlage zu einem maßgeblichen Immissionsort abschließend befindet. Dieser Immissionsort kann auch im Plangebiet sein. Im Plangebiet gelten MI-Richtwerte, außerhalb WA-Richtwerte. Da nicht festgesetzt werden kann, welcher Immissionsanteil bei Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes ankommen darf, besteht nur die Möglichkeit einer indirekten Lösung zur Konfliktbewältigung (und dies am besten dann auch für Immissionsorte im Plangebiet). Für den Tageszeitraum wird daher zur Sicherheit vorausgesetzt, dass der Immissionsrichtwert ausgeschöpft wird. Die Geräusche der lufttechnischen Anlage sollten dann (nach TA Lärm) 10 dB unter dem Richtwert bleiben (MI: $60 - 10 = 50$ dB, WA: $55 - 10 = 45$ dB). In der Nachtzeit ist es ausreichend, wenn der Geräuschanteil der lufttechnischen Anlagen 6 dB unter dem Richtwert bleibt (MI: $45 - 6 = 39$ dB, WA: $40 - 6 = 34$ dB), da ansonsten in der Nachtzeit vom Plangebiet ausgehend keine Geräusche verursacht werden. Die strengste Anforderung resultiert also für nachts, WA-Gebiet. Die Festsetzung ist auf diese Annahmen abgestellt.

2. Verkehrslärm

Im Fall des Schallschutzes gegenüber dem *Verkehrslärm* ist es beabsichtigt, zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Dem liegen folgende Überlegungen und Bedingungen zugrunde:

Am Tage soll im Außenbereich der Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV (MI: 64 dB(A)) nicht überschritten werden. Für schützenswerte Räume ist die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005, Beiblatt 1 (Mischgebiet: 60/ 50 Tag/ Nacht) anzustreben. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht

einhalten. WO im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungstechnisch abgesichert werden.“. Bei Überschreitung des entsprechenden Orientierungswertes hat passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – zu erfolgen. Bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes „tagsüber“ im Außenwohnbereich ist ein Immissionsschutznachweis vorzulegen.

Folgende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan getroffen:

a. Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen

In der Planzeichnung sind die gemäß Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche für die betroffenen Fassaden gekennzeichnet (LPB). Im Wesentlichen gilt entlang der Wolfhager Straße/B251 LPB V, in einem kurzen Abschnitt im Bereich des ehemaligen Wohnhauses (Baufeld B) auch LPB VI, im sonstigen Gebiet an den West- und Ostfassaden sowie der Nordfassade des Baufeldes B LPB IV und an den sonstigen Fassaden LPB III. Die Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die einzelnen Fassaden sind entsprechend durch Planeintrag an den Baugrenzen für die jeweiligen Fassadenabschnitte gekennzeichnet, für die nicht gekennzeichneten Bereiche im Plangebiet gilt LPB III. Festgesetzt werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen:

b. Passiver Lärmschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Es sind die entlang der Baugrenzen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die entsprechenden Fassadenabschnitte an Gebäuden zu beachten.

Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den vorgenannten gekennzeichneten Fassadenabschnitten sowie sonstige Aufenthaltsräume im Bereich von mit Lärmpegelbereich V und VI gekennzeichneten Baugrenzen müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung versehen sein, die einen ausreichenden Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster sicherstellt.

Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle Fassadenabschnitte an Gebäuden entlang der nicht mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

Es ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß o. g. Nachweis nicht unterschritten wird.

Entlang und parallel zu den vorgenannten gekennzeichneten Baugrenzen ist bei der Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein Immissionsschutznachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten:

Wolfhager Straße $L_{m,E,T} = 64 \text{ dB(A)}$

Darüber hinaus ist, sofern nicht überbaute Grundstücksflächen als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden, für diese Flächen ein Immissionsschutznachweis zu erbringen.

3. Abweichungen von den Festsetzungen zum Lärmschutz

Um 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, sind Abweichungen von den getroffenen pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz zulässig, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird. Sowohl die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als auch die Anforderung an den Schutz der Außenwohnbereiche ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

7.5 Entwässerungskonzept

Für das Vorhaben liegt eine hydraulische Berechnung der anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen vor sowie ein Konzept zur künftigen Entwässerung der neu hinzukommenden zu entwässernden Flächen und Anlagen, das mit KASSELWASSER hinsichtlich der Nutzung der vorhandenen Anschlüsse an der Wolfhager Straße und am Hirtenweg vorabgestimmt wurde.

Die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgt danach vorwiegend in der Wolfhager Straße, Teilflächen im nördlichen Vorhabengebiet sollen am Hirtenweg eingeleitet werden (nur Regenwasser der Erschließungsflächen). Sofern sich die Einleitmengen in die städtische Abwasseranlage durch den Umbau des Marktes und die Neugestaltung der Außenanlagen gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen und zu Engpässen im Bereich der bestehenden Anschlüsse führen sollte, was jedoch aufgrund der vorliegenden Berechnungen des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten ist, behält sich KASSELWASSER vor, wirksame Maßnahmen zur Regenwasserretention auf dem Grundstück zu fordern.

Das Entwässerungskonzept sieht folgendes vor:

Das Schmutzwasser der geplanten 12 Wohneinheiten sowie das Oberflächenwasser der geplanten Satteldachflächen und der Stellplatzflächen vor dem Drogeriemarkt sollen an die vorhandene Mischwasser-Leitung der Wolfhager Straße angeschlossen werden (vorhandener Anschluss DN 150, der die errechneten 19,19 l/s aufnehmen kann, zulässig sind 21,7 l/s).

Im Bereich Hirtenweg besteht ein Regenwasser-Anschluss, an den der östliche Stellplatzbereich, der Wendebereich und der nördliche Stellplatz-/Hofbereich angeschlossen werden können (ebenfalls DN 150, errechnete Menge = 12,74 l/s, zulässig sind 21,7 l/s).

Sofern die natürlichen Bodenverhältnisse dies ermöglichen, sollte das auf den Erschließungsflächen anfallende Regenwasser vor Ort ganz oder teilweise versickert werden, Daher ist für die Flächen von Stellplätzen eine Befestigung nur mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt, zusätzlich oder alternativ hierzu kann auch eine Zuleitung des Oberflächenwassers in Pflanzflächen erfolgen, sofern die Versickerung dort gewährleistet ist, was insbesondere von der Versickerungsfähigkeit des Bodens abhängig ist. Der Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Bebauung muss dabei gewährleistet sein. Bodenbelastungen, z. B. Altlasten, die einer Versickerung entgegenstünden, sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Für eine unbe-denkbliche Zuführung des auf den Erschließungsflächen anfallenden Oberflächenwassers z. B. zur Versickerung über Rigolen, ist sicherzustellen, dass das Wasser die belebte Oberbodenzone durchlaufen hat. Die Versickerung von Oberflächenwasser stellt eine Einleitung in das Grundwasser dar. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Untereren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Gegebenenfalls erforderliche Rückhaltmaßnahmen, die aufgrund des Entwässerungskonzeptes

gegenwärtig nicht erkennbar sind (s. o.), müssen im Zuge der Genehmigungsplanung nachgewiesen werden.

7.6 Gesamtabwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Projektumsetzung geschaffen und eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung ermöglicht. Durch die Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Die Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes wird planungsrechtlich gesichert,
- durch Erweiterung und Umbau des zum Drogeriemarkt angrenzenden Gebäudes sowie Aufstockung wird zusätzlicher Wohnraum in ansprechender Lage geschaffen,
- die Erhaltung des historisch denkmalgeschützten Fachwerkwohnhauses aus dem 18. Jahrhundert (Wolfhager Straße 392) wird gesichert und der Bestand perspektivisch durch Sanierung aufgewertet,
- der Erhalt von Bestandsbäumen und die Neupflanzung von Bäumen sowie Anlage und Erhalt von Vegetationsflächen werden durch Festsetzungen gesichert,
- erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht gegeben.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des BauGB in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen, u. a. durch

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung eines Stadtteil-Versorgungsbereichs im Sinne der Innenentwicklung und Bodenschutzklausel gem. §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich der Stadt Kassel.

Aus den vorgenannten 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 Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden. Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel im Rahmen der Planung zu leistenden Aufwand.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Wolfhager Straße (B 251) im Süden sowie über den Hirtenweg im Norden des Plangebiets. Die innere Erschließung ist über eben diese beiden Straßen vorgesehen. Der Drogeriemarkt und dessen Stellplätze sind über die Wolfhager Straße (B 251) erreichbar, die Bewohnerstellplätze größtenteils über den Hirtenweg.

Die im Bereich vor dem Drogeriemarkt zur Verfügung stehende Fläche an der Wolfhager Straße ist mit einer geplanten Fahrgassenbreite von 8,0 m bzw. Gesamtbreite von ca. 18,0 m sowie ca. 15,0 m Tiefe (Vorbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Gehweg) ausreichend dimensioniert für das Rangieren sowohl für die Kundenverkehre, als auch für den Anliefervorgang bzw. das Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen. Die Warenanlieferung durch Lkw wird in der Regel das rückwärts Heranfahen an das Gebäude erfordern, daher muss zum einen das hier aus Schallschutzgründen geplante Vordach ausreichend lichten Raum bieten und ist dem entsprechend in einer Höhe von 4,0 m vorgesehen. Zum anderen sind beim Rückwärtsfahren die einschlägigen Regelungen zur Unfallverhütung einzuhalten (kein Aufenthalt von Personen im Fahrbereich, einweisende Person erforderlich).

8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den im Plangebiet vorhandenen bzw. an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und sind bereits aufgrund der bestehenden Nutzung als Drogeriemarkt gegeben. Ein Anschluss der neu im Gebiet hinzukommenden Gebäudeteile und Nutzungen an das bestehende Entwässerungssystem über die bereits vorhandenen Hausanschlüsse in der Wolfhager Straße und im Hirtenweg ist gemäß Entwässerungskonzept problemlos möglich.

8.3 Brandschutz

Bei der Begrünung, Bepflanzung und Einrichtung der Grundstücke sowie bei der Begrünung der Fassade ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern) oder Feuerwehrdrehleitern vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungsänderung dauerhaft freibleiben.

Beim Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder sind Handlungsempfehlungen zum Vorbeigenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder (HE-Kita) oder die zum Zeitpunkt eingeführte höherwertige Sonderbauvorschrift anzuwenden. Darüber hinaus sind die Hinweise des Leitfadens Brandschutz und Notfallkonzepte in Kindertageseinrichtungen des Rheinischen Gemeindeunfallversicherungsverbandes zu beachten.

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.

9 Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren bzw. der Vorhabenträgerin im Plangebiet Rechnung tragen. Diese sind:

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005, DIN18915, DIN18916, DIN18917, DIN18919, DIN 18920 und DIN 4109 können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal (Wohnhaus). Dieses ist zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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.

3. Bäume

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

4. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Bei der Errichtung von Fahrradstellplätzen sind die „Hinweise zum Fahrradparken 2012“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

5. Kunstwerk "7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.

6. Brandschutz

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je Nutzungseinheit mindestens ein Fenster (lichte Größe gemäß HBO mindestens 0,9 m x 1,2 m) über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. Die hierfür notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Sofern die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr nicht möglich ist, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen.

2. Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.

3. Flächen für die Feuerwehr sind nach der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie vom Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.

5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

7. Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Akustikbüro Göttingen, Gutachten Nr. 19446 vom 15.11.2019 und 1. Ergänzung Nr. 19446/1 vom 5.3.2020) sind Aussagen zu Betriebszeiten der geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. In Ergänzung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind organisatorische Maßnahmen erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden Öffnungs- und Lieferzeiten dahingehend geregelt, dass ein gemäß der schalltechnischen Untersuchung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Die schalltechnische Untersuchung ist bei der Stadt Kassel einsehbar.

8. Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sowie die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 und die Fassadenbegrünung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.5 sind gemäß den FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) und Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

9. Vegetationstechnik

Die Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, und DIN 18919 auszuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS – LG 4 sowie die DIN 18920 anzuwenden.

10. Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Lande Hessen sind zu beachten.

10 Kosten

Die Herstellung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie ggf. Wiederherstellung öffentlicher Flächen und Anlagen (Gehwegbereiche u. ä.) wird über einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt.

Für die Stadt Kassel entstehen durch die Umsetzung der Planung keine investiven Kosten.

11 Bodenordnung

Im Plangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben gänzlich zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

13 Rechtsgrundlagen

Stand: Juni 2020

Baugesetzbuch (BauGB) 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 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Aufgestellt:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bearbeitet:

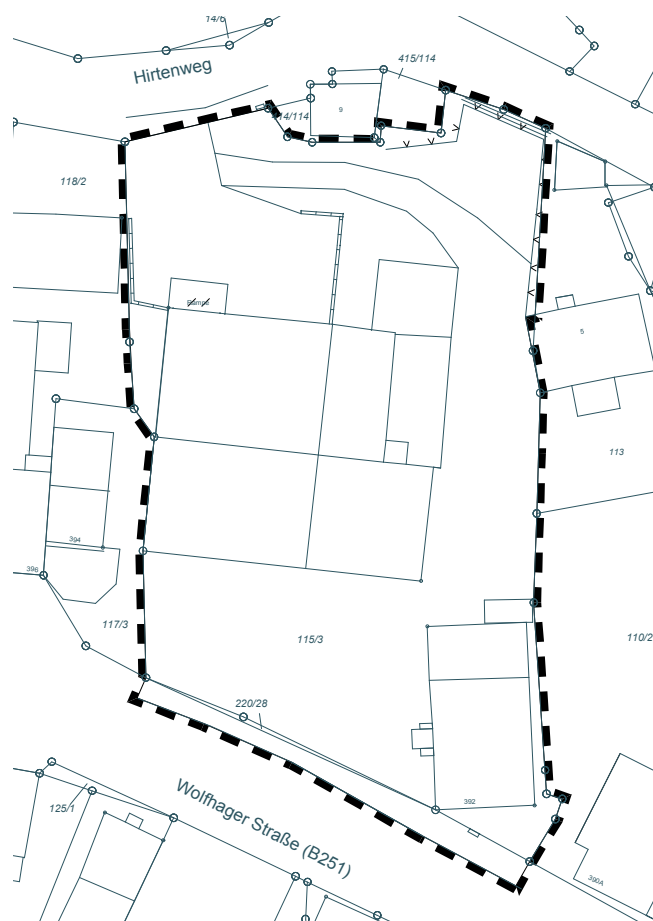
Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld
Partnerschaftsgesellschaft

gez.
Mohr
Kassel,

gez.
Linker
Kassel,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Planzeichen, textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen
Stand: 22. Februar 2021



Stadt Kassel

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- Stadtplanung -




















Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | www.architekturundstaedtebau.de

PLANZEICHEN

Begrenzungslinien		Maß der baulichen Nutzung	
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		Gebäudehöhe (GH)	bezogen auf Meter über NHN GH max
Baugrenze		Grundflächenzahl (GRZ)	z. B. 0,6
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen		Geschossflächenzahl (GFZ)	z. B. 1,0
Art der baulichen Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse	z. B. III
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)		Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz	
		(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 u. §172 Abs. 1 BauGB)	
Vorhabengebiet Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen	nicht überbaubar:  überbaubar: 	Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)	
Grünflächen		Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)	
zu erhaltende Bäume		Fläche für oberirdische Stellplätze (St)	
anzupflanzende Bäume		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Planunterlage	
Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung		Flurstücksgrenze	
Verkehrsflächen		Gebäude	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Flurstücksnummer	z.B. $\frac{78}{39}$
öffentliche Verkehrsfläche		Vorhande Geländehöhen in m über NHN	z.B. $\circ 199.0$
Sonstige Planzeichen		Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.2 der textl. Festsetzungen: Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen, z. B. IV	
Bemaßung in Metern	z.B. 		
Satteldach	SD	Kennzeichnung Baufeld	
Flachdach	FD	z.B. 	
Lärmschutzwand (mit Bezeichnung der Abschnitte) siehe textl. Festsetzung Nr. 7.7)			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Kassel B IV 7D für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße (rechtskräftig seit 26.04.1975) außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB)

2.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Überschreitung der GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Baugrenzen

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie für die Gebäudeerschließung / Rettungswege notwendige Treppenaufgänge/Rampen sind bis max. 2,0 m zulässig, im Falle des auskragenden Vordaches an der Südfassade des Gebäudes in Baufeld A bis 3,0 m. Die auskragenden Balkone, Dachüberstände und Vordächer sowie Treppenaufgänge/Rampen sind hinsichtlich der konkreten Lage und Breite entsprechend der Ansichten im Durchführungsvertrag zulässig.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):

- Fahrradabstellbügel,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke,
- Belichtungs-/Belüftungsschächte für Untergeschosse,
- Anlagen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung 7.7),

- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten.

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.

6. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Baumerhaltung

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen.

6.2 Baumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind mindestens 7 Stk. Laubbäume (Gehölzqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt) aus nachfolgender Artenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). (siehe Hinweis Nr. 8):

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum

Quercus cerris – Zerr-Eiche

Quercus frainetto – Ungarische Eiche

Tilia cordata 'Rancho' – Winterlinde 'Rancho'

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde

Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Alnus x spaethii – Purpur-Erle

Carpinus betulus - Hainbuche

Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum

Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Fraxinus ornus – Blumen-Esche

Liquidambar styraciflua – Amberbaum

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus -Traubenkirsche

Sophora japonica 'Regent'– Schnurbaum

Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Sorbus latifolia – Breitblättrige Mehlbeere

Zelkova serrata –Japanische Zelkove

6.3 Dachbegrünung

Das festgesetzte Flachdach in Baufeld A ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 90 % seiner Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. (siehe Hinweis Nr. 8)

6.4 Vegetationsfläche

Die als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, mindestens 20 % dieser Fläche sind mit Sträuchern und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenlisten zu bepflanzen mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m², nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von maximal 15 m² Abstellfläche für Fahrräder mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig, eine Bedeckung der sonstigen Grundfläche der als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) ist nicht zulässig.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben als Vegetationsfläche herzustellen und gegen Bodenverdichtung sowie vor Befahrung durch Pkw zu schützen (z. B. durch Anfahrtschutz mittels Bordeinfassung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenliste mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro 1 m² zu bepflanzen; Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc. als bodendeckende Materialien sind in den Vegetationsflächen nicht zulässig.

Artenliste für Sträucher / Heister (Pflanzqualität 2 x v., 100-150 cm):

Acer campestre – Feldahorn
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste für bodendeckende Gehölze und Stauden:

Alchemilla mollis – Frauenmantel
Bergenia cordifolia – Bergenie

Geranium spec. – Storchschnabel
Hypericum calycinum – Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Rosa spec. – Bodendeckerrosen
Spirea „Little Princess“ – Spierstrauch
Vinca minor – Immergrün

6.5 Fassaden- und Lärmschutzwandbegrünung

Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade, die Fassadenfläche des Unter- und Erdgeschosses der Ostfassade in Baufeld A sowie die vertikalen Lärmschutzwände sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste. Die Pflanzen sind in einem mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade bzw. Lärmschutzwand ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Gebäudeansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um bis zu 0,5 m ist zulässig. (siehe Hinweis Nr. 8)

Artenliste der Fassadenbegrünung:

Hedera helix – Efeu
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Lonicera henryi – Immergrünes Geißblatt
Lonicera caprifolium – Geißblatt
Aristolochia durior – Pfeifenwinde
Parthenocissus inserta – Jungfernrebe
Clematis spec – Waldrebe in Sorten
Euonymus fortunei – Kriechspindel
Akebia quinata – Akebie
Rosa spec. – Rosen in Sorten (nur an den östlich ausgerichteten Abschnitten)

7. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

7.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

7.2 Es sind die entlang der Baugrenzen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die entsprechenden Fassadenabschnitte an Gebäuden zu beachten.

Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den vorgenannten gekennzeichneten Fassadenabschnitten sowie sonstige Aufenthaltsräume im Bereich von mit Lärmpegelbereich V und VI gekennzeichneten Baugrenzen müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung versehen sein, die einen ausreichenden Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster sicherstellt.

Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

7.3 Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle Fassadenabschnitte an Gebäuden entlang der nicht mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

7.4 Es ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 7.1 nicht unterschritten wird.

7.5 Entlang und parallel zu den vorgenannten gekennzeichneten Baugrenzen ist bei der Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein Immissionsschutznachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten: Wolfhager Straße $L_{m,E,T} = 64$ dB(A).

7.6 Sofern nicht überbaute Grundstücksflächen als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden, ist für diese Flächen ein Immissionsschutznachweis zu erbringen.

7.7 Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Signaturen "Lärmschutzwand" durchgehend mit den festgesetzten Dimensionen wie folgt zu errichten und dauerhaft zu unterhalten:

- Lärmschutzwand zwischen den Punkte A – B: mindestens 6 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 0,9 m darauf in 40° Neigung;
- Lärmschutzwand zwischen den Punkte C – D: mindestens 8 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 2,2 m darauf in 45° Neigung ($\Delta x = 1,56$ m, $\Delta h = 1,56$ m);
- Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach) an der Südfassade des geplanten Gebäudes in Baufeld A zwischen den Punkte E – F: Größe des Schirms maximal 15×3 m, Höhe $h=4$ m, mindestens 25 DB Schalldämmung. Eine Veränderung der Dimension dieses Schirms ist zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden aufgrund anderer getroffener Maßnahmen (z. B. Verringerung oder Verlagerung der schützenswerten Räume im Bereich der betroffenen Gebäudefassade (Südfassade Neubau) gegenüber den im Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan getroffenen Annahmen).

7.8 Der Abstand von Bauteilen einer luft- oder climatechnischen Anlage außerhalb von Gebäuden zur nächsten betroffenen schutzwürdigen Wohnnutzung muss mindestens 5 m und der Durchmesser/Raumdiagonale der Anlage nicht mehr als 2 m betragen. Die Schallabstrahlung dieser Anlage darf maximal einen Schallleistungspegel von $LW A_{max} = 56$ dB hervorrufen. Die Anlage darf weder ton- noch impulshaltig (den all- gemein anerkannten Regeln der Lärmbekämpfungstechnik entsprechend) emittieren. Von der Anforderung kann nur abgewichen werden, wenn ein rechnerischer Nachweis erbracht wird; gleiches gilt, wenn mehr als eine Anlage installiert wird.

7.9 Abweichungen von den Festsetzungen zum Lärmschutz

Von den getroffenen pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Sowohl die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als auch die Anforderung an den Schutz der Außenwohnbereiche ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

§1 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit § 3 und § 9 HBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Wolfhager Straße zu orientieren. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig und dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses unzulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie akustische Werbeanlagen und großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern. Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen und Stehlen sind unzulässig.

Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen.

Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.

§2 Dachform und -gestaltung

Zulässig sind gemäß Planeintrag nur begrünte Flachdächer i. S. d. Festsetzung Nr. 5.3 sowie Satteldächer mit mindestens 35°Neigung und Eindeckung in den gedeckten Farben rot, rotbraun, braun, dunkelgrau.

§ 3 Stellplätze

3.1 Die Stellplatzanlagen sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Entwicklungsplans durch auf dem Vorhabengrundstück durchzuführende Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sowie Erhalt vorhandener Bäume gemäß textlicher Festsetzung 6.2 zu begrünen.

3.2 Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze ebenerdig, nicht überdacht und so herzustellen, dass – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – Regenwasser versickern kann, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung in versickerungsfähige Grünflächen (Mulden).

3.3 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 52 und 91 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind im Plangebiet insgesamt 25 Stellplätze nachzuweisen.

HINWEISE

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005, DIN18915, DIN18916, DIN18917, DIN18919, DIN 18920 und DIN 4109, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal (Wohnhaus). Dieses ist zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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.

3. Bäume

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

4. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Bei der Errichtung von Fahrradstellplätzen gilt der „Hinweis zum Fahrradparken 2012“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).“

5. Kunstwerk "7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.

6. Brandschutz

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je Nutzungseinheit mindestens ein Fenster (lichte Größe gemäß HBO mindestens 0,9 m x 1,2 m) über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. Die hierfür notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Sofern die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr nicht möglich ist, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen.

2. Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.

3. Flächen für die Feuerwehr sind nach der Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie vom Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von

bis zu 16 t befahren werden können. Decken die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.

5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

7. Lärmschutz

In der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Akustikbüro Göttingen, Gutachten Nr. 19446 vom 15.11.2019 und 1. Ergänzung Nr. 19446/1 vom 5.3.2020) sind Aussagen zu Betriebszeiten der geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. In Ergänzung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind organisatorische Maßnahmen erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden Öffnungs- und Lieferzeiten dahingehend geregelt, dass ein gemäß der schalltechnischen Untersuchung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Die schalltechnische Untersuchung ist bei der Stadt Kassel einsehbar.

8. Dach- und Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung, Baumpflanzungen

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sowie die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 und die Fassaden-/Lärmschutzwandbegrünung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.5 sind gemäß den FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) und Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

9. Vegetationstechnik

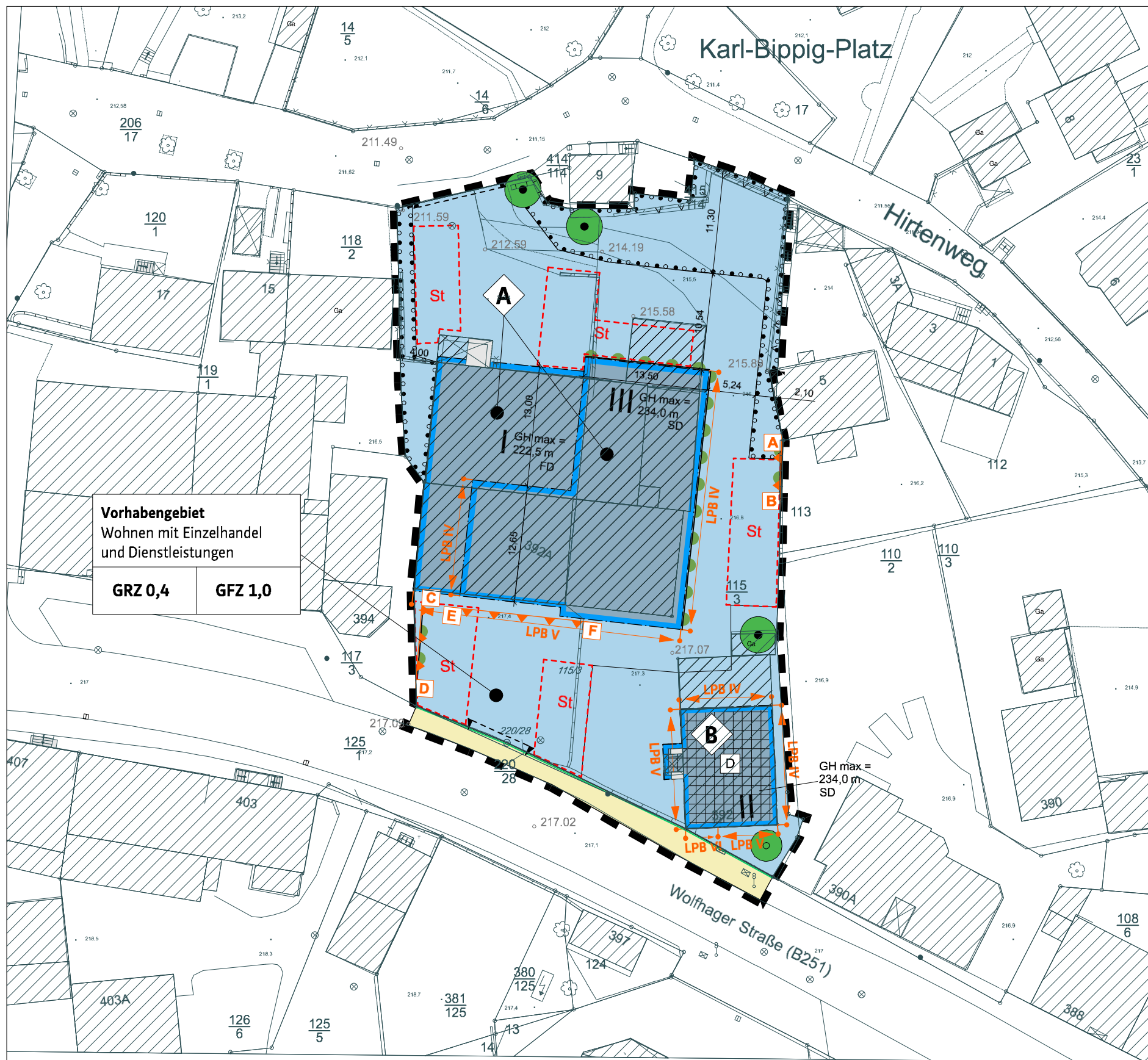
Die Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, und DIN 18919 auszuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS – LG 4 sowie die DIN 18920 anzuwenden.

10. Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Lande Hessen sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen Stand: Juni 2020

Baugesetzbuch (BauGB) 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 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. IV/14

„Wolfhager Straße 392“

M 1:500



Gemarkung: Harleshausen
 Flur: 7
 Karte: Stadt Kassel
 Vermessung und Geoinformation
 Stand: Februar 2021

Maßstab: 1:500

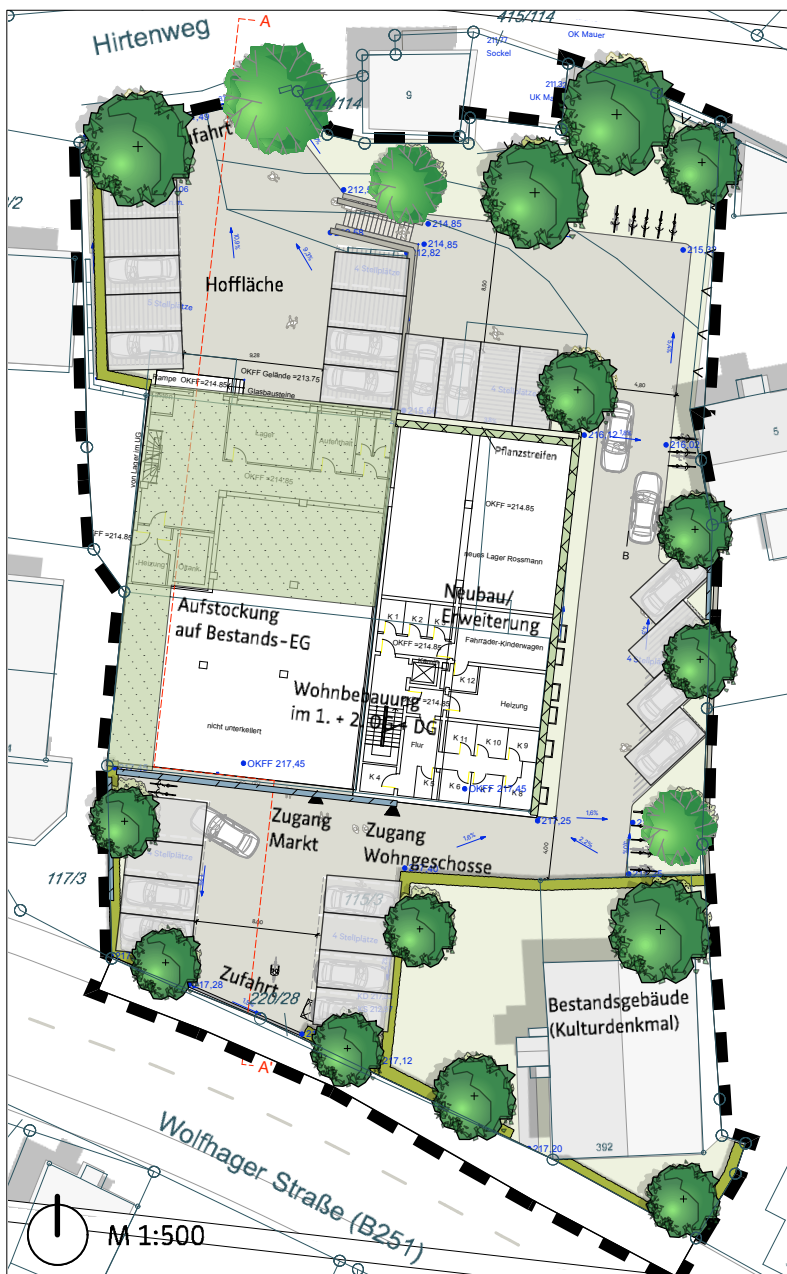
22.02.2021

Kassel documenta Stadt

Bearbeitung:



Karhäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel
 (05 61) 76 63 94 0
 www.architekturundstaedtebau.de



LEGENDE

Grünfläche	Symbole	
Grünfläche		Stützmauer
geplante Flachdachbegrünung		Fahrradabstellbereich
geplante Fassadenbegrünung		Lärmschutzwand
zu erhaltende Bäume		Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach)
anzupflanzender Baum		Erschließungsfläche
Hecken		private Erschließungsfläche
Sonstiges		PKW Stellplätze
räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes		öffentliche Verkehrsfläche

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Maßstab: 1:500

22.02.2021

Kassel documenta Stadt

Bearbeitung:

Architektur Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karhäuserstraße 7–9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

Vorlage Nr. 101.19.63

20. Mai 2021
1 von 2

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Mitberichtersteller/-in:

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel, des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld (Frankfurter Straße 167). Das Plangebiet liegt zwischen der „Frankfurter Straße“ und der Straße „Am Auestadion“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und einer neuen städtebaulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld in ein Nutzungsdurchmischtes Gebiet von Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Planentwurf und der Umweltbericht inkl. Gutachten (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 24. März 2021 und 17. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt. Der Ortsbeirat Südstadt hat die Vorlage in seiner Sitzung am 21. April 2021 behandelt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

2 von 2

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/7 "Frankfurter Straße, Am Auestadion" (Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Kassel, im Stadtteil Südstadt und umfasst das Gebiet des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld.

Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die Frankfurter Straße, im Norden und Osten durch die Bebauung entlang der Frankfurter Straße und die Straße Am Auestadion bzw. den dort verlaufenden Wall. Im Süden grenzt das Gebiet an die südöstliche Verlängerung des Park Schönfeldes.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 15.545 m² und umfasst die Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel.

Die Krankenhausnutzung wurde Ende 2011 aufgegeben und die Flächen anschließend privatisiert. Die Baustrukturen des Krankenhauses sind noch vollständig vorhanden und wurden als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung Ende 2019, soll das Areal städtebaulich neu strukturiert und zu einem Urbanen Gebiet, einem Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen, mit Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Hierzu ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung notwendig.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“, im südlichen Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf, Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ sowie im östlichen Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem FNP entwickelt wird, war eine Anpassung des FNPs erforderlich. Gemäß § 8 (3) BauGB wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan der FNP durch den Zweckverband Raum Kassel geändert.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten teilweise gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“, eine Teilfläche (Flurstück 39/25) liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und der südöstlichen Verlängerung des Park Schönfeldes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und städtebaulichen Neuordnung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeldes. Das Gebiet ist ein zentral ge-

legener und verkehrlich gut erreichbarer Standort der dadurch großes städtebauliches Entwicklungspotenzial bietet. Dieses soll durch die Festlegung eines Nutzungsdurchmischten, Urbanen Gebietes mit Wohnen-, Büro und Dienstleistung erreicht werden.

Planverfahren

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §30 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag § 11 BauGB aufgestellt. Die nach BauGB erforderliche frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde bereits durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans übernimmt.

Der Eigentümer hat dazu einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben. Die in der Begründung des Bebauungsplanes vorkommenden Gutachten sind bei der Stadt Kassel im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz einsehbar.

gez.
Mohr

Kassel, 25. Februar 2021

Kassel **documenta Stadt**

Bebauungsplan Nr. I/7
„Frankfurter Straße, Am Auestadion“

Teil 1 Begründung

Träger der Planungshoheit:

Kassel **documenta Stadt**

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

vinber

Vinber GmbH
Im Druseltal 93
34131 Kassel

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2 | 34130 Kassel

www.anp-ks.de

Inhalt

Teil 1 Begründung

1	Planungsanlass	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Planverfahren.....	5
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	5
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	5
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan.....	7
4.4	Bebauungspläne	8
4.5	Schutzgebiete	8
4.6	Informelle Konzepte und Planungen	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr	15
5.3	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz	16
5.5	Erholung Freiraum Stadtbild.....	16
6	Planung.....	16
6.1	Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld	16
6.2	Städtebauliche Zielsetzungen.....	18
6.3	Schalltechnische Untersuchung.....	19
6.4	Verkehrstechnische Untersuchung	21
6.5	Altlasten.....	22
7	Inhalte des Bebauungsplans.....	23
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
7.2	Verkehr	24
7.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume zum Erhalt	25
7.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
8	Bodenordnung.....	26
9	Vertragliche Vereinbarungen.....	26
10	Bestehende Baulasten	26
11	Städtebauliche Werte.....	26
12	Gesamtabwägung	26
13	Anhang.....	28

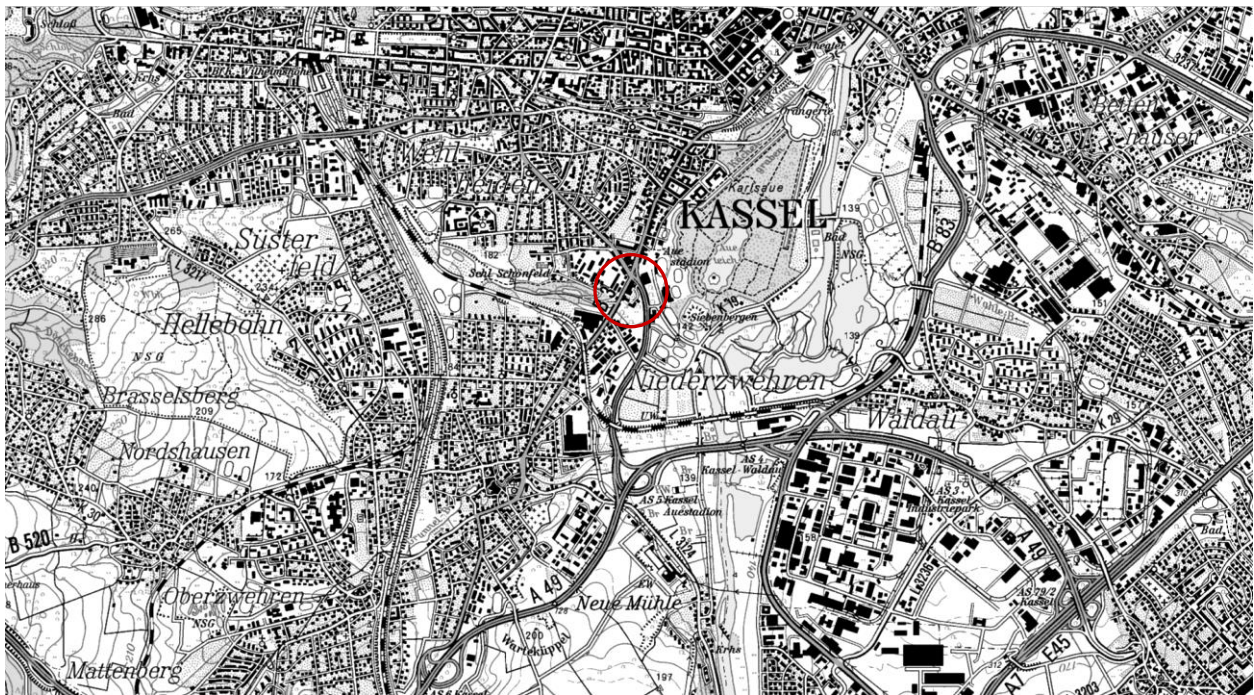
1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für das Areal zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und der südöstlichen Verlängerung des Park Schönfeldes ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und einer neuen städtebaulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld.

Die Krankenhausnutzung wurde Ende 2011 aufgegeben, die Flächen anschließend privatisiert. Die Bastrukturen des Krankenhauses sind noch vollständig vorhanden und wurden bis Ende 2019 als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung soll das Areal nun insgesamt zum Urbanen Gebiet, einem Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen, mit Wohn-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen entwickelt werden. Im Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt aktuell nicht vor, im Vorfeld wurde eine Rahmenplanung als Machbarkeitsstudie erstellt (siehe Punkt 6.1 Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld).

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Südstadt.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 15.545 m² und umfasst die Flurstücke 38/1, 39/6, 39/25, 70/1, 71/2, 71/5, 72/1 sowie 285/70, Flur 52, Gemarkung Kassel. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Frankfurter Straße,
- im Norden und Osten durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 37/2, die östlichen Grenzen der Flurstücke 37/3 und 417/36 und durch die Straße Am Auestadion bzw. den dort verlaufenden Wall sowie
- im Süden durch die südöstliche Verlängerung des Park Schönfeldes.

3 Planverfahren

Für das oben beschriebene Gebiet soll ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Als gesonderter Teil der Begründung wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem unter anderen Regelungen zur Kostenübernahme getroffen werden (vgl. Pkt. 10).

Umweltprüfung und Umweltbericht / FFH-Vorprüfung

Gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht (Teil 2) dargestellt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ wurde am 26.11.2018 von der Stadtverordnetenversammlung (StaVo) beschlossen und am 01.03.2019 im Amtsblatt der Stadt Kassel bekannt gemacht.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand vom 08.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 statt.

Im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung wurden Anpassungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, dass das Baufenster an der südlichen Geltungsbereichsgrenze unterbrochen wird, um den auf dem Nachbargrundstück stehenden großen Platanen mehr Freiraum für die Kronenausbildung zu geben. Zusätzlich sind Überschreitungsmöglichkeiten von Loggien und Balkonen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze nicht mehr zulässig. Der Abstand der Baugrenze sowie des Tiefgaragenbereiches zum Wallrand hin wurde vergrößert, um den Wurzelraum des dort vorhandenen Gehölzbestandes nicht zu schädigen. Weiterhin wurde die Gehölzliste um einige Arten ergänzt und in weiten Teilen des Geltungsbereiches Fassadenbegrünung festgesetzt. Festsetzungen zu aktuellen Richtlinien nach DIN 18 915/916/917/919 bezüglich Anpflanzungen von Bäumen wurden ebenfalls ergänzt. Zudem wurden in der Begründung die vom Regierungspräsidium übermittelten Altlastenstandorte ergänzt und das Thema der Energieeffizienz inhaltlich stärker ausformuliert.

Um den sich an der Frankfurter Straße befindlichen Radwege-Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, sind Tiefgaragenzufahrtsbeschränkungen nur noch mit einem Abstand von 5 Metern zulässig. Radfahrern wird nun auch durch entsprechende Festsetzung ermöglicht, die private Verkehrsfläche zu nutzen.

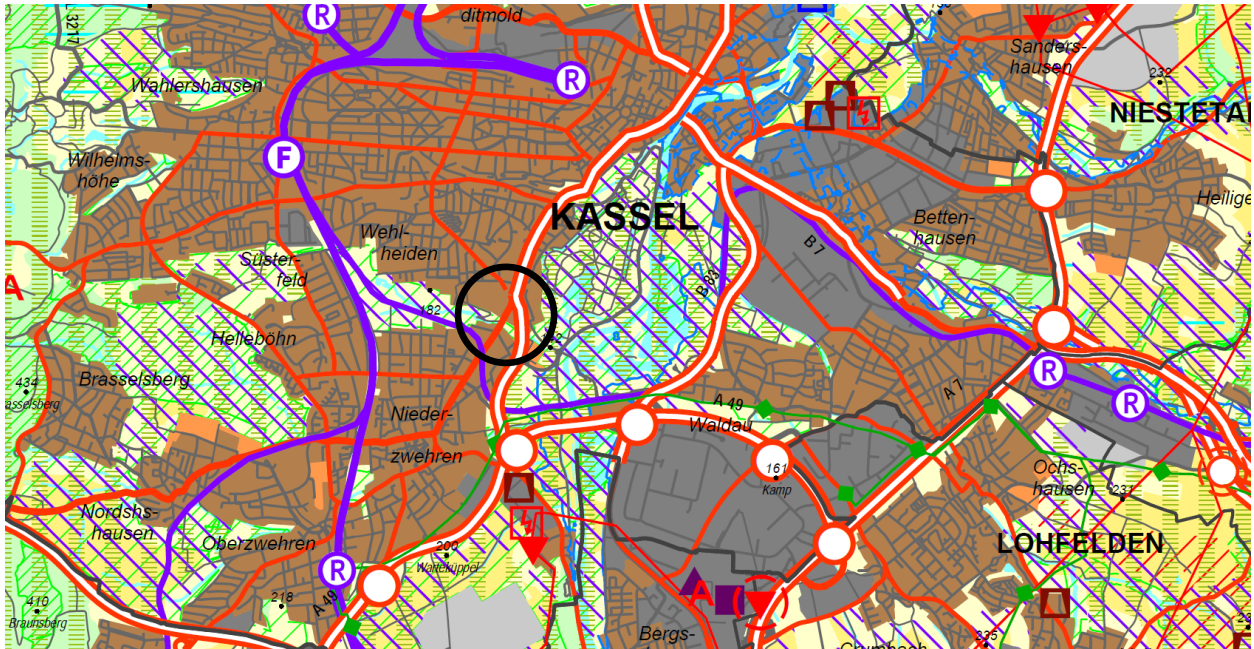
Durch die Definierung der Geschossigkeit des Hochhauses wird die Abweichung der Abstandsfäche zum MU2, gemäß § 6 HBO aus städtebaulichen Gründen durch eine Festsetzung ermöglicht.

3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Ergänzung folgt -

4 Übergeordnete Planungen

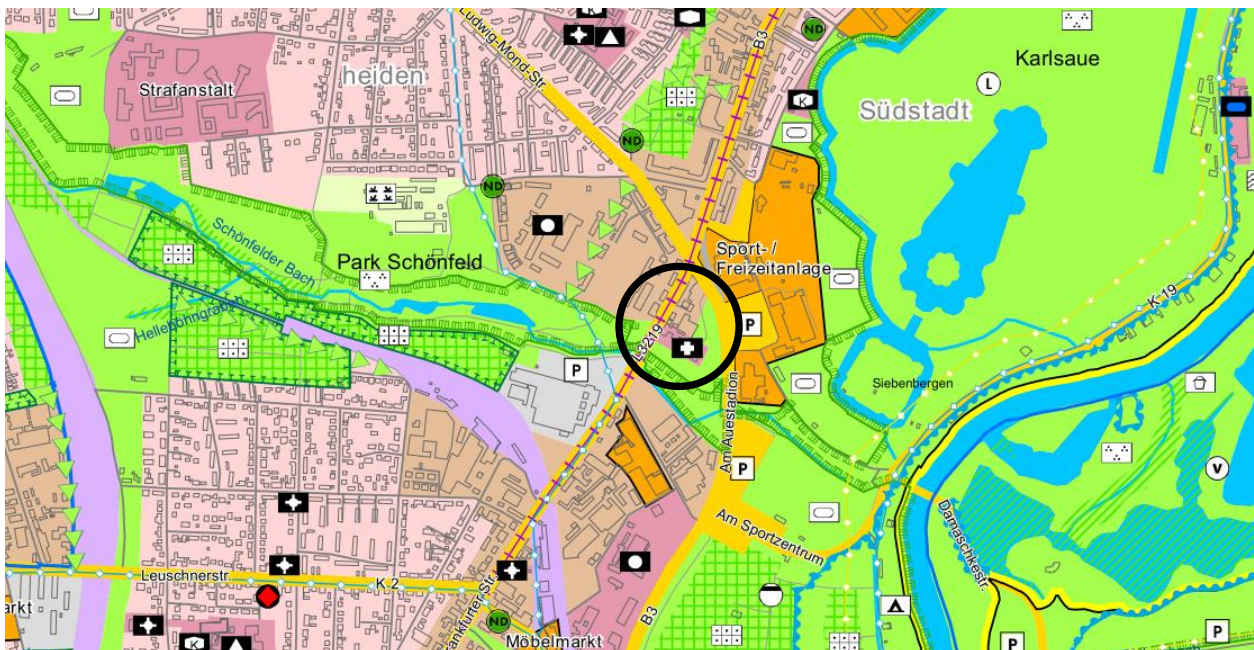
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009, rechtskräftig seit 15.03.2010, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Südlich des Areals ist der Grünzug des Park Schönfeldes als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die neue Planung entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK Neubekanntmachung 2016), ohne Maßstab, Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP

ENTWURF

Im Flächennutzungsplan (FNP 2007, Blatt Stadt Kassel) des Zweckverbands Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“, im südlichen Bereich als „Flächen für den Gemeinbedarf, Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ sowie im östlichen Bereich als „Grünfläche“ dargestellt. Südlich des Areals ist das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ dargestellt.

Westlich und nördlich grenzen „gemischte Bauflächen“ an, nordöstlich sind das Eissporthalle, das Auestadion und die angrenzenden Sporteinrichtungen als Sondergebiet Sport-/Freizeitanlage dargestellt.

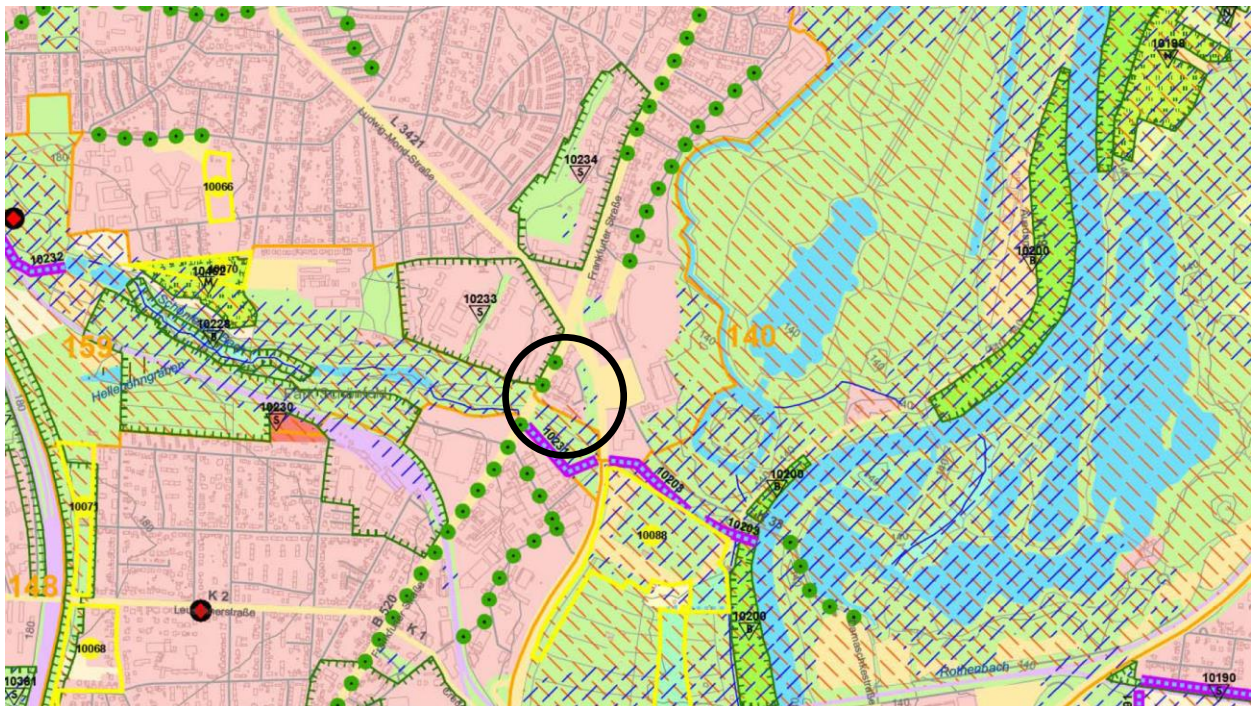
Die beabsichtigte Nutzung (Urbanes Gebiet) entspricht in Teilbereichen nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Zweckverband Raum Kassel ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet, das die Darstellung „Gemischte Baufläche“ für den Geltungsbereich vorsieht.

Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren)

Für die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbands Raum Kassel wurde 2015 die Fortschreibung des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren) beschlossen. Zielsetzungen der Entwicklungsplanung sind die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und die Begrenzung dezentraler Ansiedlungen. Der KEP Zentren wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gem. KEP Zentren, ist jedoch insgesamt als integrierte Lage zu bezeichnen. Gem. KEP-Zentren ist die Ansiedlung von Einzelhandel am Standort grundsätzlich möglich, setzt jedoch insbesondere bei großflächigen Vorhaben eine Einzelfallprüfung voraus.

4.3 Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Der bestehende Wall an der Straße Am Auestadion und der südlich angrenzende Grünzug sind als „Grünfläche“ und „Funktionsfläche Klima“ dargestellt.

Die Maßnahmenkarte stellt die Anpflanzung einer Baumreihe an der Frankfurter Straße dar. Weitere Aussagen zum Plangebiet enthält der Landschaftsplan nicht.

4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Auch direkt angrenzend finden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im näheren Umfeld sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

Nr. I/27 „Frankfurter Straße/Bosestraße“

Nr. I/11 „Sporthalle am Auepark“

Nr. II/3 „Jägerkaserne II und III, Bosestraße“

Gem. Innenbereichssatzung der Stadt Kassel ist der bebaute Teil des Areals dem Innenbereich zuzurechnen und der unbebaute Teil mit Lärmschutzwall im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen aktuell die §§ 34 und 35 BauGB.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Äußere Schutzzone Schutzzone B 2, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

In der Zone B 2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Frankfurter Straße 153, 155, 157, 159 (mit Hinterhäusern) stehen als Gesamtanlage Frankfurter Straße II unter Ensembleschutz. Es handelt sich um viergeschossige, achsensymmetrisch konzipierte Gebäude mit Mansarddächern. Die Gebäude Nr. 153, 155 und 157 sind zudem als Einzeldenkmal eingetragen.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Südlich, ca. 30 m vom Plangebiet entfernt, grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ an. Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sind die umweltrelevanten Sachverhalte detailliert dargestellt.

Artenschutz

Im Hinblick auf im Plangebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde 2015 ein Fachbeitrag angefertigt (Fachbeitrag zu der Artengruppe der Fledermäuse und der Haselmaus zum Projekt Krankenhaus Park Schönfeld in Kassel, Naturkultur GbR, 2015). Untersucht wurden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Artengruppen Fledermäuse und Haselmaus.

Im Hinblick auf die Artengruppe Fledermäuse werden die Prüfungsergebnisse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wie folgt zusammengefasst: „Bei den geplanten Baumaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die untersuchten Arten nicht eintreten. Wenn darüber hinaus die Leitstrukturen so wie geplant, nicht verändert werden, steht dem Projekt aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen“ (NaturKultur 2015).

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Vorkommen der Haselmaus festgestellt werden. Eine Betroffenheit durch die Planung ist somit nicht gegeben.

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen gab es Überlegungen, das Plangebiet verkehrlich auch über einen Anschluss an die Kreuzung Am Auestadion/Damaschkestraße zu erschließen, was einen Durchbruch im Bereich des Lärmschutzwalls erforderlich gemacht hätte. Diese Planungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben, im Fachbeitrag werden sie jedoch noch benannt. Da das „worst case“ Szenario nun nicht eintritt und der Eingriff deutlich geringer ausfällt, ist eine Überarbeitung des Fachbeitrages nicht notwendig.

4.6 Informelle Konzepte und Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts 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 bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Hinsichtlich des Mobilitätsmanagements ist insbesondere der Standort des Planvorhabens hervorzuheben. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist städtebaulich integriert sowie bereits verkehrlich gut erschlossen. Durch die Standortentwicklung, wird weiterer Verkehr vermieden. Diese Verkehrsvermeidung ist ein Ziel gleich mehrerer Handlungsfelder des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude auch den Ansprüchen an einer ökologisch bewussten sowie nachhaltigen Bauweise (reduzierter Energiebedarf, reduzierter CO₂ Ausstoß durch Verzicht auf fossile Brennstoffe, natürliche Kältemittel, Dachbegrünung u.a.) Rechnung getragen wird.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. 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. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für die geplanten Neubauten in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu wenigen Einzelvorhaben in einem ansonsten entwickelten Quartier – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Weitere Klimaschutzbelange, nachhaltige Energieversorgung im Quartier

Zusätzlich ist das Gebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen, die eine umweltfreundliche Heizmethode darstellt. Die Städtischen Werke bieten Strom aus erneuerbaren Energien an und streben langfristig an, diese auf 100 % zu steigern. Zusätzlich wird im Bebauungsplan 75 % Dachbegrünung vorwiegend für Neubauten, außer die an der Frankfurter Straße festgesetzt. Ergänzt wird dies mit Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, die sich ebenfalls günstig auf das Klima auswirkt.

Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 (VEP 2030) legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre fest. Er ist verkehrsmittelübergreifend und integriert angelegt, d.h. für alle Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Bus, Straßenbahn und Eisenbahn, Pkw-Verkehr und Wirtschaftsverkehr) wurde eine integrierte Mobilitätsstrategie für die zukünftige Verkehrsplanung in Kassel entwickelt.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld enthält der VEP 2030 folgende Aussagen und Maßnahmenvorschläge:

Im Handlungsfeld D6 „Stadtverträgliche und integrierte Straßenraumgestaltung“ wird für die Frankfurter Straße (Bereich zwischen Altenbaunaer Straße und Auestadion) eine integrierte Umgestaltung des Straßenraums vorgeschlagen. Diese soll insbesondere die Verkehrssicherheit, Straßenraumqualität, die Anzahl von Querungsmöglichkeiten sowie den Lärmschutz erhöhen.

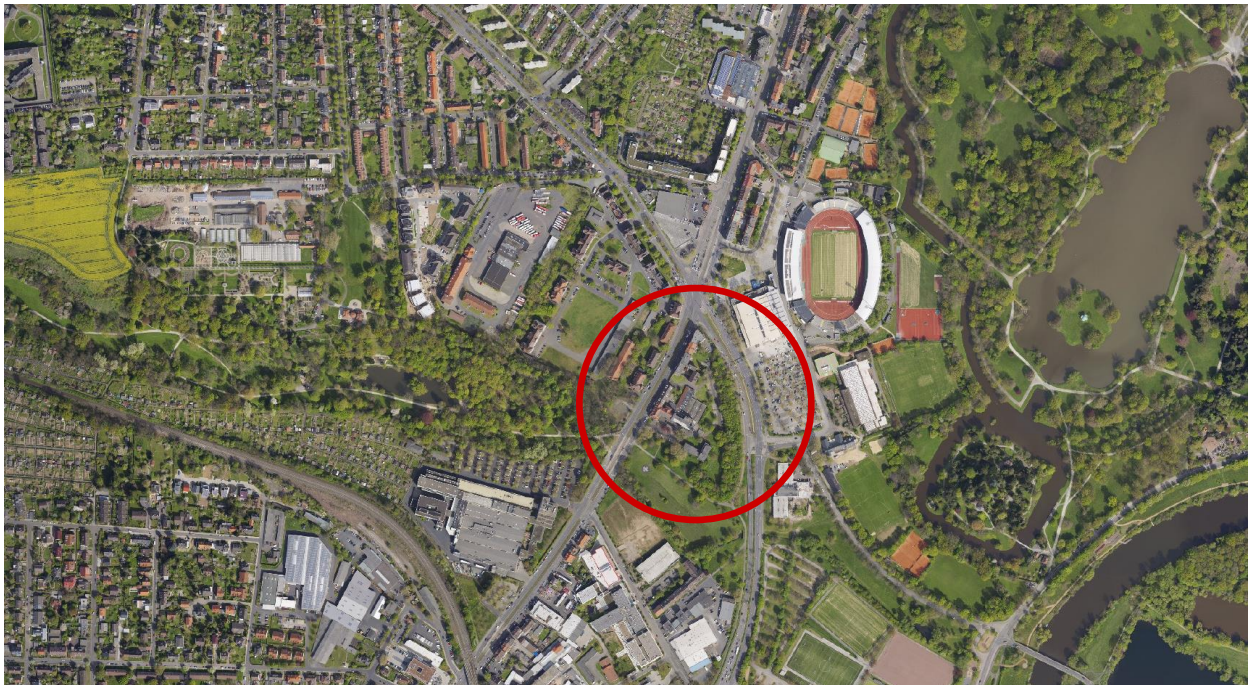
Die vorgesehenen Maßnahmen wirken somit unterstützend auf den Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030.

Luftreinhaltung

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.545 m² und befindet sich zwischen Frankfurter Straße und Am Auestadion im Süden der Kernstadt von Kassel.

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld (Frankfurter Straße 167). Zwischen den Gebäuden Hausnummer 159 und 163 besteht aktuell eine Baulücke, die ebenfalls Teil des Plangebiets ist.

Die Baulücke Frankfurter Straße 161 verfügt über eine ca. 3 m hohe Backsteinmauer an der Frankfurter Straße (zu Straße hin verkleidet), eine Zufahrtsmöglichkeit ist integriert.

Der Baukörper Frankfurter Straße 167 war Teil des ehem. Kinderkrankenhauses und bildet mit dem östlich anschließenden Neubau sowie dem eingeschossigen OP-Trakt das eigentliche Krankenhausensemble.

Während der Gebäudeteil des Altbaus entlang der Frankfurter Straße als 2-geschossiger Baukörper (mit ausgebauten Dachgeschoss) erscheint, entwickelt der Altbau sich im hinteren Bereich zu einem 3-geschossigen Baukörper

ENTWURF

plus ausgebautem Dachgeschoss. Der Neubau verfügt – aufgrund geringerer Geschosshöhen – über fünf Geschosse und Flachdach.

Das zweiflügelige ehem. Schwesternwohnhaus verfügt über 3 Vollgeschosse sowie einem Staffelgeschoss auf dem östlichen Gebäudeteil.

Zwischen ehem. Krankenhaus und Schwesternwohnheim spannt sich eine Hoffläche auf, die über eine Zufahrt von der Frankfurter Straße (ehem. Krankenhauszufahrt) erschlossen ist. Diese Hoffläche führt Richtung Norden über den ehem. Klinik-Parkplatz weiter bis an die Straße Am Auestadion.

Östlich des Schwesternwohnheims befindet sich eine private Grünfläche, die von dem bewaldeten Wall entlang der Straße Am Auestadion gerahmt wird.

Zwischen Klinik-Parkplatz und Frankfurter Straße gibt es eine Wegeverbindung (Baulücke). Die Hinterhäuser bzw. die Freiflächen der Bebauung entlang der Frankfurter Straße können ebenfalls über den Parkplatz bzw. die Zufahrt Am Auestadion angefahren werden.

Nach Osten und teilweise nach Süden wird das Plangebiet durch einen etwa 5 m hohen vollständig mit Gehölzen bewachsenen Lärmschutzwall begrenzt.



Parkplatzflächen entlang des Walls (rechts)



Baulücke Frankfurter Straße 161



Frankfurter Straße 163/165



Gebäude des ehem. Kinderkrankenhauses, Frankfurter Straße 167



Gebäude Frankfurter Straße 167 von Süden



5-geschossiger Anbau



Ehem. Schwestern-Wohnheim, Frankfurter Straße 167A



Grünfläche südlich des Schwestern-Wohnheims



eingeschossiger OP-Trakt von Norden

(Fotos: ANP Kassel)

ENTWURF

Legt man die vorhandenen Nutzungen zugrunde, ist das Gebiet insgesamt - zusammen mit den anderen Gebäuden an der Frankfurter Straße - als Mischgebiet einzustufen. Dies deckt sich auch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Ausgehend vom Gebäudebestand ergeben sich für die Grundstücke im Geltungsbereich die folgenden Nutzungszahlen (Grundflächenzahl – GRZ – gem. § 19 BauNVO und Geschossflächenzahl – GFZ – gem. § 20 BauNVO):

Flurstück	GRZ	GFZ
71/2*	0,20	0,20
71/5*	0,90	0,90
72/1*	0,51	1,67
70/1*	0,45	1,57
39/6*	0,28	0,86
39/25*	-	-
285/70*	0,57	0,57
38/1*	-	-
Flächen des ehem. Kinderkrankenhauses gesamt	0,24	0,58

Tabelle 1: Maß der Nutzung, Bestand (die mit * gekennzeichneten Flurstücke sind gem. Baulastenverzeichnis als ein Grundstück zu betrachten)

Wie aus Tabelle 1 ersichtlich, liegt der Gebäudebestand der einzelnen Grundstücke teilweise über den Obergrenzen des § 19 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6, GFZ 1,2). Dies betrifft bezogen auf die GRZ das Flurstück 71/5 (Teilbereich ehem. Kinderkrankenhaus, GRZ 0,9). Hinsichtlich der GFZ sind die Teilgrundstücke mit den Hauptbaukörpern des ehem. Kinderkrankenhauses betroffen (GFZ 1,57 bzw. 1,67).

Zu berücksichtigen ist, dass für die Grundstücke des ehem. Kinderkrankenhauses eine Vereinigungsbaulast vorliegt. In der Gesamtbetrachtung ist für den Geltungsbereich eine GRZ von ca. 0,24 bzw. eine GFZ von ca. 0,58 vorhanden.



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Strukturen geprägt.

Unmittelbar angrenzend befinden sich eine drei- bzw. viergeschossige geschlossene Bebauung entlang der Frankfurter Straße, die Verlängerung des Park Schönfeldes im Süden sowie der Wall an der Straße Am Auestadion.

Das Gebäude Frankfurter Straße 157 verfügt über ein 5-geschossiges Hinterhaus, das seitlich angeordnet ist (Hinterhausflügel), das Hinterhaus des Gebäudes Frankfurter Straße 159 ist parallel zur Frankfurter Str. angeordnet und 4-geschossig.

Die beiden 3-geschossigen Gebäude Frankfurter Straße 163 und 165 verfügen über einen gemeinsamen Innenhof, der über eine Durchfahrt an der Frankfurter Straße erreichbar ist.

Zwischen dem Eckgebäude Frankfurter Straße 153 und der Parkplatz Zu- und Ausfahrt des ehemaligen Kinderkrankenhauses befindet sich eine private Parkplatzfläche (geschottert), die über eine separate Zufahrt Am Auestadion erschlossen ist.

ENTWURF



Eckgebäude Frankfurter Straße 153 von Norden



Eckgebäude Frankfurter Straße 153 von Westen



Frankfurter Straße 155



Frankfurter Straße 157



Hinterhaus Frankfurter Straße 157 (links)



Frankfurter Straße 159



Hinterhaus Frankfurter Straße 157



Baulücke Frankfurter Straße 161



Frankfurter Straße 163/165



Frankfurter Straße 159



Blick über die Baulücke Richtung Norden auf Vorder- und Hinterhaus Frankfurter Straße 161



Straße Am Auestadion, links Privatparkplatz Frankfurter Straße 153

Im Umfeld des Plangebiets und der soeben beschriebenen Bebauung an der Frankfurter Straße werden die Bau- und Nutzungsstrukturen vielfältig. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich östlich der Frankfurter Straße die Sportanlagen Auestadion, Eissporthalle und Großsporthalle mit angrenzender Parkplatzfläche. Westlich der Frankfurter Straße befindet sich das Verwaltungsgebäude der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (Frankfurter Straße 126), sowie das Gebäude Frankfurter Straße 128A mit Einzelhandelsflächen (Getränkemarkt, Schuhfachmarkt) und Bowlingbahn.

Direkt westlich des Geltungsbereichs befindet sich die ehem. Jägerkaserne, die langfristig zu einem Wohnquartier entwickelt werden soll. Die Gebäude an der Frankfurter Straße sind bereits privatisiert und beherbergen sowohl Wohnungen als auch gewerbliche Nutzungen.

ENTWURF

Südlich anschließend an die Jägerkaserne befindet sich der Grünzug des Park Schönfeldes, der sich südlich des Geltungsbereichs weiter Richtung Osten zieht. Die großzügigen Grünflächen trennen das Plangebiet von der südlich anschließenden Bebauung beidseitig der Frankfurter Straße mit heterogenen Nutzungsstrukturen (u.a. Druckzentrum, Hotelnutzungen, Wohnnutzung Heckerswiesenstraße).



Blick auf das Auestadion mit der vorgelagerten Platzfläche



Kreuzung Frankfurter Straße / Ludwig-Mond-Straße, Eissporthalle im Hintergrund



Parkplatzfläche Auestadion/Eissporthalle



Einzelhandel Frankfurter Straße 128A



Bebauung westlich der Frankfurter Straße



Blick auf den Grünzug Richtung Osten, links das Areal des ehem. Kinderkrankenhauses



Hotelnutzung entlang der Raiffeisenstraße



Wohnnutzung Heckerswiesenstraße



Druckzentrum an der Frankfurter Straße

(Fotos: ANP Kassel)

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Frankfurter Straße. Eine Zufahrt besteht bislang auch von der Straße „Am Auestadion“ aus.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstationen „Auestadion“ und „Park Schönfeld“ (Trassenverlauf über die Frankfurter Straße) sowie die Bushaltestellen „Auestadion“ und „Kegelzentrum“ in unmittelbarer Nähe zum Planareal gegeben. Damit sind die Straßenbahnlinien 5 und 6, die Buslinien 10, 13, 16 und 25 sowie die Regio-Tram 5 in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Frankfurter Straße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Für den Gebäudekomplex des ehem. Kinderkrankenhauses besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel.

5.4 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Siehe Teil 2 Umweltbericht unter Punkt 4.

5.5 Erholung Freiraum Stadtbild

Freiraumnutzungen

Als Privatgrundstück ist der Bereich des Plangebiets derzeit nicht öffentlich zugänglich und damit gegenwärtig für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung.

Die südlich angrenzende Verlängerung des Parks Schönfeldes hat Bedeutung als gesamtstädtische Grünverbindung. Sie verbindet den Park Schönfeld mit der Fuldaaue. Wesentliche Elemente sind Wiesenflächen, Bäume und der Schönfelder Bach.

Der Park Schönfeld befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße. Er verläuft in West-Ost-Richtung und stellt einen Teil der Grün-Verbindung zwischen Habichtswald und Fuldaaue dar. Er besitzt einen hohen Freizeitwert und bietet neben vier Teichen und Bachlauf einen Botanischen Garten und einen Klangpfad sowie gehobene Gastronomie im Schlösschen Schönfeld.

Stadtbild

Das Plangebiet stellt sich als bebaute, private Fläche dar, die im Wesentlichen von den Gebäuden des ehemaligen Kinderkrankenhauses geprägt ist. Die Grün- und Freiflächen (Hof, Stellplätze) sind aufgrund der Lage im Inneren - hinter den Gebäuden bzw. dem Wall - wenig präsent.

Stadtbildprägend sind die Gebäude an der Frankfurter Straße - insbesondere die denkmalgeschützte Gesamtanlage. Die straßenbegleitenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Unterbrechung durch die Grünverbindung Park Schönfeld prägen das Stadtbild an der Frankfurter Straße. An der Straße „Am Auestadion“ sind der mit Bäumen bewachsene Wall auf der Westseite und die Sportanlagen (Eissporthalle, Parkplatz, Tanzsportzentrum/Fitnessstudio) auf der Ostseite stadtbildprägend.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die „Gesamtanlage Frankfurter Straße II“, die aus den Wohn- und Geschäftshäusern Frankfurter Straße 153, 155, 157 und 159 mit Hinterhäusern besteht. Die Häuser Nummer 153, 155 und 157 sind zudem Einzelkulturdenkmäler.

6 Planung

6.1 Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld

Das Areal des ehem. Kinderkrankenhauses Park Schönfeld wurde 2011 privatisiert und wurde bis Ende 2019 als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Das Areal soll zukünftig insgesamt für gemischte Strukturen aus Wohn-, Büro und Dienstleistungsflächen genutzt werden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden durch ANP mehrere städtebauliche Varianten erarbeitet und mit dem Investor und der Stadt Kassel besprochen (vgl. Abb. Variante 1 und Abb. Variante 2).

ENTWURF



Variante 1



Variante 2

Ergebnis des Abstimmungsprozesses ist eine Rahmenplanung für das Areal (siehe S. 17), die als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung dient und verschiedene Bauungsstrukturen untersucht hat. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt aktuell nicht vor. Die Rahmenplanung geht davon aus, dass die Strukturen des ehem. Kinderkrankenhauses (mit Ausnahme des OP-Traktes) für eine Nachnutzung geeignet sind und daher erhalten werden können. Diese Gebäudestrukturen werden durch Neubauten ergänzt.

Um trotz der umgebenden Verkehrsstrassen und der davon ausgehenden Lärmbelastungen für das Plangebiet nutzungsverträgliche Lärmwerte zu erzielen, wird in der Rahmenplanung die Baulücke an der Frankfurter Straße geschlossen und außerdem ein Neubau mit Innenhof an der Stelle des OP Traktes vorgeschlagen.

Ausgehend von den vorhandenen Strukturen wird für das Plangebiet eine 4- bis 6-geschossige Bebauung vorgesehen. Im Bereich des südöstlichen Geltungsbereichs wird nach städtebaulicher Einschätzung, ein ca. 14-geschossiger Hochpunkt vorgeschlagen.

Die Erschließung des Areals erfolgt auch zukünftig über die Frankfurter Straße über die bestehende Zufahrt zum ehem. Kinderkrankenhaus. Im Bereich der Baulücke (Frankfurter Straße 161) kann die Zu- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage mit rund 200 Stellplätzen realisiert werden. Eine Ausfahrt zur Straße „Am Auestadion“ ist möglich, eine Einfahrt von dieser Straße in die Tiefgarage bzw. in das Plangebiet ist nicht vorgesehen.



Rahmenplan Stand Juni 2017

6.2 Städtebauliche Zielsetzungen

Aufbauend auf den vorhandenen Strukturen und zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen soll das Quartier zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und Park Schönfeld zu einem Urbanen Gebiet, dessen Nutzung eine Durchmischung von Wohnen, Verwaltung, Beherbergungsbetriebe und Dienstleistungen aufweist, entwickelt werden. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Aufgrund der Lärmvorbelastungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung festgesetzt. Das Schallgutachten muss ggf. bei Anpassungen des Bebauungsplanes innerhalb des Bebauungsplanverfahrens angeglichen werden.

Klimaschutz und Energieversorgung

Die Bundesgesetze EnEV (Energieeinsparverordnung) und EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) regeln unter anderem den Energieverbrauch und die Art des Energieeinsatzes für Gebäude, und wurden schrittweise seit 2001 bzw. 2008 verschärft. Sie sind Instrumente der deutschen Klimaschutzpolitik und sollen dafür sorgen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung eingehalten werden. Sie gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung, d.h.

bei Gesetzesänderung sind höhere Anforderungen sofort umzusetzen. Die EnEV, das EnEG (Energie-Einsparungs-Gesetz) sowie EEWärmeG werden ab dem 1. November 2020 durch das GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) abgelöst. Um davon abweichende Festsetzungen zu treffen, muss dies mit der besonderen Situation im Geltungsbereich begründet werden. Eine besondere Situation im Geltungsbereich, die eine andere Festsetzung erforderlich machen würde, liegt hier nicht vor.

6.3 Schalltechnische Untersuchung

Anfang 2018 wurde das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, afi Arno Flörke, beauftragt ein Lärmgutachten zum Bebauungsplan zu erstellen. Zu diesem Zeitpunkt sollte das Gebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden.

Eine Aktualisierung des Gutachtens erfolgte im November 2020 und berücksichtigt die Gebietsfestsetzung Urbanes Gebiet sowie die geänderte Gebäudestellung unter Einbeziehung des Hochhauses im Urbanen Gebiet MU 3.

Zusammenfassung :

Das Plangebiet wird im Westen durch die Frankfurter Straße und im Osten durch die Straße Auestadion begrenzt sowie von der Bahntrasse 3901 Kassel Wilhelmshöhe Süd-Kassel Waldau und der Stadtbahn auf der Frankfurter Straße beeinflusst.

Es sind die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm der Frankfurter Straße zu berechnen und zu beurteilen. Bei dem Neubau der Einfahrt zur Tiefgarage handelt es sich um eine Anlage für den ruhenden Verkehr der künftigen Nutzer. Für diesen Neubau wird geprüft, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Als Verkehrsquellen wurden folgende Verkehrswege angesetzt:

- Ludwig-Mond-Straße
- Frankfurter Straße
- Am Auestadion
- Bahnstrecke 3901 (Kassel-Wilhelmshöhe - Kassel Waldau)
- Straßenbahnlinien NT 5, 5, und 6 (Fahrplan 2020)

Die Berechnungen zum Verkehrslärm ergeben im Plangebiet Beurteilungspegel tags zwischen 56 dB(A) im südlichen Bereich und 72 dB(A) an den der Frankfurter Straße zugewandten Fassaden des Plangebietes. In den potentiellen Außenwohnbereichen an den Gebäuden an der Frankfurter Straße auf der der Frankfurter Straße abgewandten Seite und an der Straße Am Auestadion auf der der Straße Am Auestadion abgewandten Seite wird der Orientierungswert von 63 dB(A) für urbane Gebiete tags durchweg eingehalten. Unter der Annahme, dass Balkone an dem Plangebäude an der straßenabgewandten Seite der Frankfurter Straße bzw. der Straße Am Auestadion liegen, gilt dies auch für Balkone. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Plangebiet überschritten. Es ist an den zur Frankfurter Straße liegenden Gebäudeseiten tagsüber mit Überschreitungen der Orientierungswerte von 63 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht von bis zu 9 dB tags und 14 dB nachts zu erwarten. Der Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm der Frankfurter Straße durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden ist nicht möglich, da die Gebäude an der Straße durch die Straße erschlossen werden. Ein Schutz des Hochhauses an der Straße Am Auestadion durch ein Lärmschutzhindernis ist aufgrund der geplanten Höhe des Gebäudes von max. 45 m (14 Geschosse) ebenfalls bautechnisch nicht möglich, da das Hindernis zum Schutz der obersten Geschosse mind. 40 m hoch sein müsste. Der Vorschlag, eine transparente Vorsatzschale vor das Gebäude zu errichten (anstatt einer Lärmschutzwand an der Südost- und der Nordostfassaden), erscheint aufgrund der Höhe des Gebäudes und der fehlenden Möglichkeit der Reinigung der Vorsatzschale unverhältnismäßig. Überschreitungen des gewählten Orientierungswertes von 63 dB(A) liegen hier tagsüber auch nur an den, der Auestraße zugewandten Fassaden um bis zu 2 dB vor. In der Nacht liegen zwar Überschreitungen an den östlichen Fassaden von bis zu 8 dB vor, an den abgewandten Fassaden liegen die Pegel aber ca. 4 dB niedriger. An allen Fassaden liegen die Pegel unterhalb der Grenze zu möglichen Gesundheitsgefährdungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, passiven Schall-

ENTWURF

schutz in Form von Lärmpegelbereichen im Plangebiet festzusetzen. Damit sich die Nutzungsart der Räume, z.B. von Wohnzimmer zu Schlafzimmer ändern kann, ohne das dafür eine neue Genehmigung beantragt werden muss, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel auf Grundlage des Nachtpegels berechnet. Da die Geräuschimmissionen nachts um weniger als 10 dB unter den Geräuschimmissionen am Tag liegen, ist die Nachtsituation der kritischere Pegelbereich.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen IV bis VI die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe Juli 2016 erreicht werden.

In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Frankfurter Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Frankfurter Straße besteht. Eine Seite in dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich V an der Straße Am Auestadion ist lärmabgewandt, wenn das Lot der Fassade im Umkreis von 250 m nicht auf die Fahrspur der Straße Am Auestadion trifft.

Hinweise:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutznachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen. Das resultierende Schalldämmmaß ist das in Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 Ausgabe Juli 2016 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämmmaß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert K AL nach DIN 4109 Teil 2, Ausgabe Juli 2016, Gleichung 33 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämmmaß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 Ausgabe Juli 2016 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind auf Grundlage der Nachtlärmimmissionen festgelegt. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird oder ein Aufenthaltsraum nicht zum Schlafen genutzt werden kann (z.B. Wohnküche, Wohnzimmer mit offener Küche in einer Wohnung mit mindestens 3 Aufenthaltsräumen), kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume1 u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Quelle: DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hrsg.), Berlin, Ausgabe Januar 2018 sowie DIN 4109 Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hrsg.), Berlin, Ausgabe Januar 2018 in Anlehnung an DIN 4109, Ausgabe 1989

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz in der Abteilung für Stadtplanung einzusehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Die Geräuschimmissionen der neuzubauenden Zufahrt in die Tiefgarage unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags um mindestens 9 dB und nachts um mindestens 3 dB. Damit werden die Grenzwerte eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen durch den Neubau der Tiefgaragenzufahrt erforderlich.

Verkehrslärmänderung im öffentlichen Straßenraum durch die Planung

Durch die Verkehrszunahme auf der Frankfurter Straße kommt es an den Gebäuden an der Frankfurter Straße zu Pegelerhöhungen durch Verkehrslärm um 0,2 - 0,3 dB. Schon im Bestand liegen die Beurteilungspegel an der Frankfurter Straße tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A). Damit liegen die Beurteilungspegel schon heute mit 71-72 dB(A) tags und 63 bis 64 dB(A) nachts an der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Allerdings sind in den Bestands-Verkehrszahlen noch die Verkehre enthalten, die das Kinderkrankenhaus selbst auch verursacht hat. Bei einem Krankenhaus kommt es nach Erfahrungswerten aus anderen Krankenhäusern zu ca. 8-12 Kfz-Fahrten je Bett und Tag. Damit hätte das Kinderkrankenhaus ein Verkehrsaufkommen von ca. 1120 bis 1680 Fahrten je Tag verursacht. Dies entspricht in etwa auch dem Verkehrsaufkommen von ca. 1620 Fahrten, die für das Plangebiet prognostiziert wurden. Damit verursacht im Vergleich zum früheren Istzustand das Plangebiet keine Verschlechterung der Verkehrslärmsituation an der Frankfurter Straße.

6.4 Verkehrstechnische Untersuchung

Das Ingenieurbüro Oppermann GmbH wurde beauftragt, zu klären, ob die Zu- und Ausfahrt „Am Auestadion“ auch weiterhin genutzt werden kann (Ermittlung der Verkehrsqualität gemäß HBS, Büro Oppermann 2016).

Dazu wurde die Verkehrsqualität an der Ausfahrt eines Parkplatzes/einer Tiefgarage zur Straße "Am Auestadion" (B7) zur nachmittäglichen Spitzenstunde ermittelt.

Ergebnis: Unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten kann im Bereich „Am Auestadion“ eine zusätzliche Ausfahrt der Tiefgarage angeordnet werden. Gemäß Gutachten liegt ein kaum wahrzunehmender Einfluss auf die Verkehrsabfolge der Straße „Am Auestadion“ bedingt durch die Ausfahrt vor.

6.5 Altlasten

Der aktuelle Datenbestand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) beinhaltet für den Planungsbereich folgende Eintragungen:

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.085
Arbeitsname: Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
Status: Adresse/ Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Straße 163-165
UTM-Ost: 533481,14
UTM-Nord: 5682959,87

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.045
Arbeitsname: Schreinerei
Status: Adresse | Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Straße 165
UTM-Ost: 533472,15
UTM-Nord: 5682944,88
max. WZ-Klasse: 3

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.150
Arbeitsname: Instandhaltung und Reparatur von sonstigen
land- und forstwirtschaftlichen Maschinen
Status: Adresse/ Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Str. 163
UTM-Ost: 533481,14
UTM-Nord: 5682959,87
max. WZ-Klasse: 4

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.084
Arbeitsname: Chemische Reinigung
Status: Adresse | Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Straße 153
UTM-Ost: 533525,13
UTM-Nord: 5683041,84
max. WZ-Klasse: 5

ALTIS-Nummer: 611.000.021-001.149
Arbeitsname: Automobil-Lackierereien
Status: Adresse | Lage überprüft (validiert)
Flächenart: Altstandort
Straße: Frankfurter Str. 157
UTM-Ost: 533507,13
UTM-Nord: 5683006,85
max. WZ-Klasse: 5

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gemischten Strukturen des Umfeldes und der geplanten Nutzung des Grundstücks ist für den Geltungsbereich eine Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO vorgesehen.

Die geplante Umnutzung der bestehenden Bebauung kann durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet planungsrechtlich gesichert werden, für das gesamte Areal wird dadurch auch die Möglichkeit der Weiterentwicklung eröffnet, sowohl im Bereich der Gewerbenutzungen (vorrangig Dienstleistungen) als auch in der Wohnnutzung. Eine hohe Flexibilität ist gegeben, weil die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Für den Geltungsbereich werden Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sind aufgrund des hohen Flächenbedarfs bzw. der von ihnen ausgehenden Störung der Wohnnutzungen für den Standort nicht geeignet. Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Wegen der Lärmproblematik ist im Erdgeschoss an der Straßenseite an der Frankfurter Straße eine Wohnnutzung unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für die Baugebiete werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe getroffen. Die Bereiche des MU 2 und MU 3 besitzen zusätzlich eine Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Der Geltungsbereich des Urbanen Gebietes MU 1 erstreckt sich von der Frankfurter Straße bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und beinhaltet mit knapp 0,66 ha den größten Flächenanteil des gesamten Plangebietes. In MU 1 liegen die festgesetzten GRZ bei 0,6 und die GFZ bei 2,2; damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8/GFZ 3,0) nicht überschritten. Eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von maximal 2,2 sind vor dem Hintergrund der dort gewünschten Nachverdichtung und auch im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung städtebaulich angemessen. Schon im Bestand ist hier eine GFZ von 1,56 vorhanden.

Das Urbane Gebiet MU 2 beinhaltet die Flächen vom nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehend bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und umfasst somit auch die Flächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (insgesamt ca. 0,59 ha). Für das Baugebiet MU 2, werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,7 festgesetzt.

Im dritten Urbanen Gebiet, MU 3, ist eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 2,8 festgesetzt. Dieses beinhaltet das Bauwerk von 20 x 20 Metern am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Für das Bauwerk im MU 3 ist ein ca. vierzehngeschossiger Baukörper vorgesehen, der als städtebauliches Solitärgebäude den Stadteingang markieren soll und eine städtebauliche Dominante ausbildet. Für die Gestaltung des Hochhauses ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Nachbarbebauung (Blockrandbebauung aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts) ist ähnlich hoch wie bei der Planung: die GRZ liegt bei 0,37 bis 0,53, die GFZ bei 1,5 bis 2,37. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich der Ausläufer des Parks Schönfeld der eine große Freiraumqualität für das Quartier bietet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Festsetzung der GFZ von 2,2 bzw. 1,3 nicht beeinträchtigt.

Für die stadträumliche Einschätzung des Hochhaus wurde ein Klimagutachten erstellt. Mit diesem wurde die städtebauliche Einordnung überprüft und begründet (betrifft Höhe und Position des Bauwerkes). Negative klimatische Ef-

ENTWURF

fekte durch das Hochhaus, insbesondere im Hinblick auf die Lage im Kaltluftabflussbereich sowie im Übergangsbereich zu einer sich in Süd-Nord Richtung erstreckenden Luftleitbahn, wurden in dem Gutachten ausgeschlossen.

Geschosszahl, Traufhöhen und Gebäudehöhen

Im MU 2 und MU 3 werden gem. § 16 (2) Nr. 3 BauGB die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Gesamtkonzeptes durch Einschrieb in die Baufenster festgesetzt. In den Bereichen des MU 1, wo die Bestandsgebäude mit hoher Geschosshöhe erhalten bleiben sollen, wird nur die Gebäudehöhe durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Das betrifft insbesondere das Bettenhaus mit einer maximalen vorhandenen Höhe von 166 m ü. NHN, festgesetzt wurde 166,0 m ü. NHN. Dies entspricht ca. 21 Metern (6 Geschosse im Bestand), ausgehend vom natürlichen Geländeneiveau. In den Baufeldern, die direkt an der Frankfurter Straße liegen, werden sowohl die maximale als auch die minimale Traufhöhe sowie die maximale Firsthöhe festgesetzt. Als Bezugsgebäude dienen die Häuser Frankfurter Straße 163 und 159. Das Gebäude Frankfurter Straße 165 hat die gleichen Höhen wie Hausnr. 163. Die angegebenen NHN-Höhen entsprechen im MU 1 Firsthöhen (FH) von max. ca. 15m (ca. 5 Geschosse) und im MU 2 Firsthöhen (FH) von max. 28m (ca. 9 Geschosse) über Geländeoberkante (GOK) gemessen am natürlichen Geländeneiveau.

Die Höhe des Hochhauses im MU 3 beträgt maximal 45 Meter.

Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gefasst. Die Baugrenzen werden gemäß des städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit einem kleinen Spielraum festgesetzt, so dass spätere leichte Verschiebungen/Varianten in der Bebauung möglich sind. Im MU 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m als Ausnahme zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Ausgenommen ist hierbei der Bereich des MU2 entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Tiefgaragenzufahrten, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit flexibel auf den Grundstücksflächen angeordnet werden.

Im Baugebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier – im Rahmen des Bauordnungsrechts – größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten. Um die Bauflucht an der Frankfurter Straße zu ergänzen, werden an dieser Stelle Baulinien festgesetzt. Die Baulinie im Bereich von der Frankfurter Straße 161 sichert die Anbaubarkeit an die Brandwand des Hinterhauses Frankfurter Straße 159.

Im MU 3 wird für das Baufeld festgesetzt, dass die Abstandsfläche ganz oder teilweise auf dem städtischen Flurstück 39/26 der Flur 52 liegen darf. Damit soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle eine städtebauliche Kante entstehen kann und kein Grenzabstand eingehalten werden muss. Für den Bereich der schützenswerten Bestandsbäume im Park wird das Baufenster ausgeschnitten. Für die Gestaltung des Hochhauses ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen.

7.2 Verkehr

Die bestehende Grundstückszufahrt sowie die Tiefgaragenzufahrt (derzeit Baulücke zwischen Frankfurter Str. 159 und 163) werden als Bereiche für Zufahrten festgesetzt. Tiefgaragen sind nur auf der dafür besonders gekennzeichneten „Fläche für Tiefgaragen“ zulässig. Zusätzlich müssen Tiefgaragenzufahrten einen Mindestabstand von 5 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, um den Schutz von Radfahrern und Fußgängern vor herausfahrenden Autos zu gewährleisten.

Das Gebiet weist eine zentrale Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle Park Schönfeld) auf. In fußläufiger Entfernung sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und längerfristigen Bedarfs vorhanden. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen.

Es ist geplant ein Mobilitätskonzept mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel für das Plangebiet zu erstellen, mit dem Ziel die Flächenversiegelung zu minimieren und damit die Anzahl der notwendigen Stellplätze je nach entstehender Nutzungsart zu reduzieren. Zur Kompensation sollen Car-Sharing-Stellplätze, Stellplätze für Elekt-

rofahrzeuge sowie eine erhöhte Anzahl von Fahrradstellplätzen gem. der Ende 2020 in Kraft getretenen Fahrradabstellplatzverordnung angeboten werden. Das Nahverkehrsangebot in Form einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe trägt ebenso dazu bei.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume zum Erhalt

Das Plangebiet ist gemäß Klimafunktionskarte ein Bereich mit unterschiedlichen Gebietstypen (Überwärmungsgebiet 1, Überwärmungspotenzial und Misch- und Übergangsklimate). Die Schaffung bzw. der Erhalt von Grün- und Freiflächen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Gemäß des städtebaulichen Gesamtkonzeptes werden die Bäume 1, 4, 7, 18, 23, 24 (siehe Umweltbericht) zum Erhalt festgesetzt.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (20 % im MU 1, 25% im MU 2 und MU 3) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbaum, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) wird eine Durchgrünung des Gebietes gesichert, die sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswert ist.

Zur Durchgrünung des Grundstücks und zur Verbesserung des Mikroklimas wird im MU 2 festgesetzt, dass je angefangene 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist und im MU 1 je angefangene 700 m². Vorhandene Bäume und Bäume, die gem. Stellplatzsatzung zu pflanzen sind, können darauf angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzbestände auf der „Fläche für den Erhalt“ können nicht angerechnet werden.

Weiter sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzende Pflanzflächen zu gewährleisten.

Außerdem wird die Begrünung der Tiefgarage – soweit nicht mit Gebäuden überbaut – sichergestellt: Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.

Pflanzliste

Die Festsetzung einer Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der Vegetationsflächen erreicht werden. Bei Neuanlage sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Festsetzungen zu Freiflächen, Dachbegrünung, zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Pflanzung von Einzelbäumen haben zum einen gestalterische Aspekte, zum anderen bieten die entstehenden Grünstrukturen einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanz- und Grünflächen erlauben zudem die Versickerung von Oberflächenwasser. Darüber hinaus mindern die Grünstrukturen Überwärmungseffekte auf den versiegelten Flächen und wirken sich somit positiv auf das Lokalklima aus. Um den Fortbestand der Baumpflanzungen zu gewährleisten, wird die Pflanzbindung nach DIN 18 915/916/917/919 – Norm ausgeführt (u. a. Bewässerung für fünf Jahre), zusätzlich wird ergänzend Fassadenbegrünung festgesetzt, die sich ebenfalls positiv auf die Durchgrünung des Plangebietes auswirkt.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um das Erscheinungsbild des Quartiers positiv zu beeinflussen und eine Integration zu erzielen, wird eine Festsetzung zu Müllstandplätzen getroffen. Die Standflächen sind entweder im Gebäude zu integrieren oder einzugrünen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass aufgrund der Höhe des Gebäudes im Urbanen Gebiet MU 3 und dessen Nähe zur Geltungsbereichsgrenze von den Abstandsflächen abgewichen werden kann.

Abstandsflächen

Aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude und der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung bestehen innerhalb des Plangebiets gute Voraussetzungen dafür, im Rahmen einer Nachverdichtung einen urbanen Stadtraum ent-

ENTWURF

stehen zu lassen. Insbesondere in denjenigen Bereichen, in denen Flächen mit Bestandsbebauung und Flächen für Neubauvorhaben im Plangebiet aneinandergrenzen, kann die gemäß Hessischer Bauordnung definierte Abstandsfläche von 0,4 H voraussichtlich nicht eingehalten werden. Abweichend von den Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird deshalb auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 (11) HBO im Bebauungsplan Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“ im Teilgebiet MU3, an der westlichen Baugrenze, das Maß der Tiefe der Abstandsfläche mit 0,2 H festgesetzt.

8 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

9 Vertragliche Vereinbarungen

Parallel zum Bebauungsplan wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

10 Bestehende Baulasten

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine grundbuchlich verankerte Vereinigungsbaulast.

11 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 15.545 m²
davon:	
Private Verkehrsfläche	ca. 1.574 m²
Urbanes Gebiet MU 1 (GRZ 0,6)	ca. 6.650 m²
Davon überbaubar	ca. 3.990 m ²
Urbanes Gebiet MU 2 (GRZ 0,4)	ca. 5.693 m²
Davon überbaubar	ca. 2.277 m ²
Urbanes Gebiet MU 3 (GRZ 0,2)	ca. 1.628 m²
Davon überbaubar	ca. 326 m ²

Tabelle 4: Städtebauliche Werte

12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Entwicklung von gemischten Bauflächen im Innenbereich (Innenentwicklung)
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

ENTWURF

Mit der Bauleitplanung wird die Weiterentwicklung einer ehemaligen „Fläche für den Gemeinbedarf: gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Kassels vorbereitet. Im Geltungsbereich sind die Umnutzung der vorhandenen Gebäude, der Abbruch von Gebäudeteilen (OP-Trakt) und eine Nachverdichtung vorgesehen.

Durch die westlich des Plangebiets verlaufende Frankfurter Straße und die östlich des Plangebiets verlaufende Straße „Am Auestadion“ besteht für den Geltungsbereich eine Vorbelastung mit Verkehrs- und Straßenbahnlärm. Die Orientierungswerte der 16. BImSchV (tritt am 01.03. 2021 in Kraft) für urbane Gebiete werden an den straßenseitigen Fassaden für den Tag- als auch den Nachtzeitraum überschritten. Diese Überschreitung spiegelt die innenstadtnahe, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und ist mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar, sofern die Lärmbelastung insbesondere bei der Grundrissgestaltung und Nutzungsverteilung sowie den Außenbauteilen (Fenster, Fassade) berücksichtigt wird.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund von Verschattung, Lärm oder anderen vom Gebäude und seiner Nutzungen ausgehenden Wirkungen sind nicht zu befürchten.

Mit der Planung ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die, in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungszielen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vertretbar sind. Bereiche mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Lebensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu Grundstücksfreiflächen (Vegetationsanteil, Anpflanzen von Bäumen),
- zur Dachbegrünung sowie zu
- befestigten Flächen
- zu Fassadenbegrünung

Rechtsverbindlichkeit.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Dies macht sich insbesondere auch in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung Hessen deutlich bemerkbar. Die Bilanz ist mit 13.813 Punkten positiv.

13 Anhang

Anhang 1: Klimatisches Grundlagengutachten Kaltluft und Durchlüftung zum geplanten Vorhaben Bebauungsplan Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“; Burghardt und Partner, Ingenieure (Stand November 2020)

Anhang 2: Verkehrsgutachten; IKS – Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung (Stand März 2018)

Anhang 3: Fachbeitrag zu der Artengruppe der Fledermäuse und der Haselmaus; naturkultur GbR (Stand August 2016)

Anhang 4: Umweltbericht; Planungsbüro H. Grundler (stand Dezember 2020)

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,

(Walberg)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel,

(Mohr)

KLIMATISCHES GRUNDLAGENGUTACHTEN
KALTLUFT UND DURCHLÜFTUNG
ZUM GEPLANTEN VORHABEN BEBAUUNGSPLAN NR. I/7,
"FRANKFURTER STRAÙE, AM AUESTADION"

November 2020

Auftraggeber (AG)

Vinber GmbH
Im Druseltal 93
34131 Kassel

vinber

Ansprechpartner

Herr Bernardo Barba
Tel.: +49 561 5034252 1
E-Mail: b.barba@vinber.de

Auftragnehmer (AN)

Burghardt und Partner, Ingenieure
Am Sonnenhang 4
34128 Kassel



BPI

Burghardt und Partner, Ingenieure

Ansprechpartner

Dr. René Burghardt
Tel.: +49 561 76678963
E-Mail: info@lp-kassel.de

Gestattungserklärung / Erklärung des Verfassers:

Hiermit überträgt der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Nutzungsrechte hinsichtlich der vorliegenden Ausarbeitung

KLIMATISCHES GRUNDLAGENGUTACHTEN – KALTLUFT UND DURCHLÜFTUNG - ZUM GEPLANTEN VORHABEN BEBAUUNGSPLAN NR. I/7, "FRANKFURTER STRAßE, AM AUESTADION"

uneingeschränkt, zur öffentlichen Verwendung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

Insofern nicht anders angegeben gilt für alle Abbildungen und Tabellen als Quelle:
Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI)

Unterschrift



Dr. René Burghardt

Stempel

BPI

Burghardt und Partner, Ingenieure
Am Sonnenhang 4, D - 34128 Kassel
fon: +49 561 76678963 | fax: +49 561 9698855
info@lp-kassel.de | www.lp-kassel.de

Kassel, den 16.11.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

I.	Einleitung.....	1
I.1	Auftragsgegenstand.....	1
I.2	Durchgeführte Analysen.....	1
I.2.1	Kaltluftanalyse (Produktion und Transport).....	1
I.2.2	Durchlüftung (Windfeldsimulation).....	4
II.	Untersuchungsraum & Topographie.....	5
III.	Planungssituation & Simulationsparameter.....	6
III.1	Planungssituation.....	6
III.2	Simulationsparameter.....	7
IV.	Simulationsergebnisse.....	8
IV.1	Kaltluft.....	8
IV.2	Durchlüftung.....	11
V.	Zusammenfassung.....	15
VI.	Anlagen.....	16
VI.1	Abbildungsverzeichnis.....	16
VI.2	Tabellenverzeichnis.....	16
VI.3	Literaturverzeichnis.....	16

I. Einleitung

I.1 Auftragsgegenstand

Im Rahmen des geplanten Vorhabens Bebauungsplan Nr. I/7, "Frankfurter Straße, Am Auestadion" wird ein klimatisches Grundlagengutachten erstellt. Der klimatisch-planerische Fokus liegt hierbei primär auf dem Aspekt einer möglichen Beeinträchtigung der Kaltluftversorgung (Entstehung und Transport) sowie auf der Untersuchung des Windfeldes durch das geplante Vorhaben.

Begründet werden die genannten Analysen, durch die teilweise Lage des Planungsraums im Kaltluftabflussbereich sowie im Übergangsbereich zu einer sich in Süd-Nord Richtung erstreckenden Luftleitbahn (vgl. Klimafunktionskarte der Stadt Kassel, 2017).

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es um ein Grundlagengutachten. Das bedeutet, dass nicht per se alle umsetzbaren klimatischen Analysen durchgeführt werden. Die Auswahl der nachfolgend durchgeführten Simulationen basiert auf den Festsetzungen „2020-08-25_Textl Festsetzungen“ der Stadt Kassel (Umwelt und Gartenamtes) vom 20.08.2020, sowie der fachlichen Einschätzung des Gutachters. Sollten im Zuge des Vorhabens weitere klimatische Untersuchungen gefordert, oder durch die in diesem Gutachten generierten Ergebnisse notwendig werden, kann auf der bestehenden Datenstruktur sowie den Ergebnissen aufgebaut werden.

I.2 Durchgeführte Analysen

I.2.1 Kaltluftanalyse (Produktion und Transport)

Auf mikro- und mesoskaliger Ebene beschreibt die Kaltluftentstehung den nächtlichen Abkühlungsprozess der bodennahen Luftschichten. Die Entstehung der Kaltluft beginnt während des Sonnenuntergangs, bedingt durch die fehlende solare Einstrahlung sowie die gleichzeitige thermische Ausstrahlung der oberen Bodenschicht, und dauert bis in die frühen Morgenstunden an.

Durch die höhere Dichte der erkalteten Luft verhält sie sich ähnlich einer Flüssigkeit und strömt in Abhängigkeit vom Gefälle in tiefere Regionen (siehe Abbildung 1). Eine signifikante Strömungsdynamik entwickelt sich ab ca. 1° bis 2° Gefälle und wird von der Rauigkeit der überströmten Bodenschichten beeinflusst.

Das Entstehungsgebiet sowie die Kaltluftproduktionsrate werden von dem vorhandenen Untergrund bestimmt. Hierbei fördern besonders unversiegelte Freiflächen (z.B. Wiesen, Brachen, Grünflächen etc.) mit einer niedrigen Vegetationshöhe die Kaltluftproduktion. Liegen diese Areale in einem reliefierten Gebiet (z.B. unbebaute Hanglage), werden die Kaltluftmassen über die topographischen Windsysteme (Hang- und Bergwinde) abge-

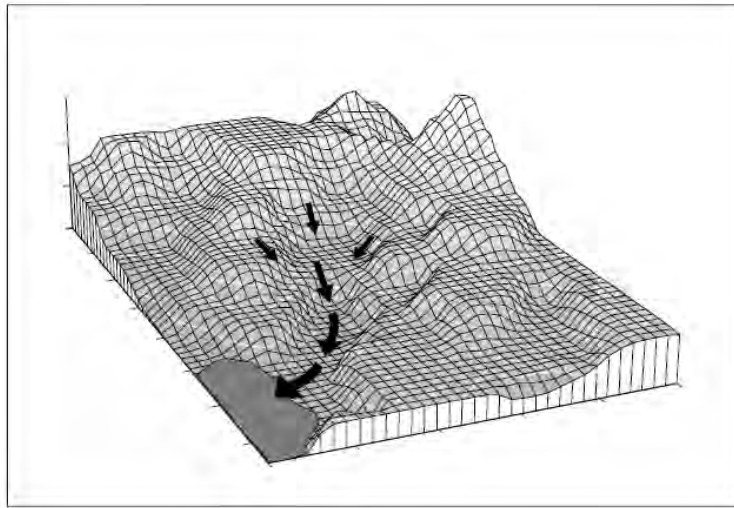


Abbildung 1: Topografisch bedingtes Kaltluft-Abflussregime (Zenger 1998)

leitet. Allerdings können Hindernisse, in Abhängigkeit ihrer Ausprägung, den Kaltluftabfluss behindern oder auch komplett zum Stopp bringen (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).

Fehlendes Gefälle bei diesen Kaltluftentstehungsflächen reduziert die Kaltluftproduktion nicht, limitiert allerdings den Wirkungsbereich durch den fehlenden Kaltluftabfluss. Unter Umständen können die Sogwirkungen vorhandener Flurwinde den Kaltlufttransport unterstützen. Waldgebiete auf stark geneigten Flächen (LANUV NRW 2018) tragen ebenfalls zur Kaltluftproduktion bei. Durch die Neigung des Geländes wird die Durchströmung des kühleren Stammraums (Aufheizung wird durch die Baumkronen verringert) unterstützt, wodurch der Kaltluftabfluss aus dem bodennahen Waldbereich möglich wird. In Abhängigkeit von Gefälle, Dauer und Einzugsgebiet kann eine Kaltluftschicht bis zu einer Höhe von über 30 Metern anwachsen.

In Tabelle 1 werden Ergebnisse verschiedener Studien zur Kaltluftentstehung in Abhängigkeit von Boden zu Volumen auf Fläche und Zeit wiedergegeben. Trotz der abweichenden Angaben zu den einzelnen Produktionsraten kann zusammenfassend abgeleitet werden, dass die bereits oben genannten natürlichen, unversiegelten Untergründe für die Kaltluftentstehung entscheidend sind. Zudem kann eine geringe Bodenrauheit (keine bodennahen Hindernisse wie. z.B. Mauern, dichte Büsche, etc.) zu einem besseren Abflussverhalten am Hang führen, wodurch der Einflussbereich steigt. Im Durchschnitt wird den Acker- und Wiesenflächen das höchste Kaltluftentstehungspotential zugeordnet.

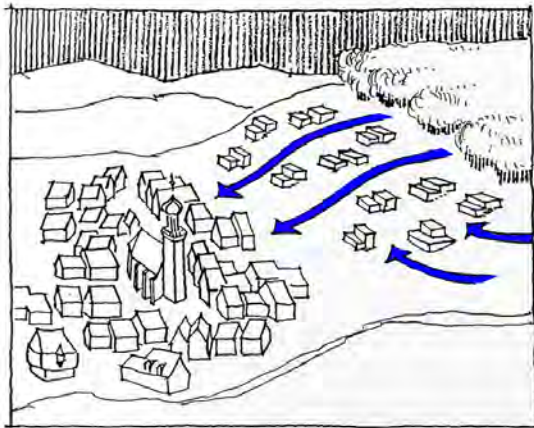


Abbildung 2: Beispiel für eine Hangbebauung mit talparalleler Riegelwirkung (VM BW 2012)

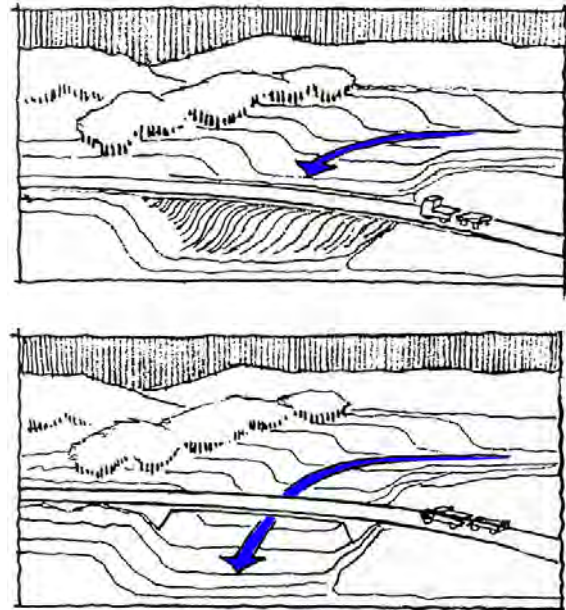


Abbildung 3: Beispiel für die Blockadewirkung eines Straßendamms (oben) und die Durchlässigkeit einer Brücke (unten) in Bezug auf einen Kaltluftstrom (VM BW 2012)

Tabelle 1: Zusammenstellung verschiedener Kaltluftentstehungsraten aus unterschiedlichen Studien in Abhängigkeit zur Art des Untergrunds

	Kubikmeter Kaltluft pro Quadratmeter Boden pro Stunde (m ³ /m ² /h)			
	Acker	Wiese	Wald	Siedlung
King (1973)	/	12	/	/
Gross (1987, 1989)	11	11	13	/
GEONet (2002)	10 - 20	/	5 - 40	/
GEONet (2011)	10 - 15	20	15	1

In der Regel handelt es sich bei diesen Luftmassen um weniger stark belastete Luft, weshalb sie auch in Zusammenhang mit dem städtischen Luftaustausch als „Frischlufte“ bezeichnet wird.

Besonders für urbane Räume in Kessel- oder Hanglagen ist die Kaltluftentstehung und deren Transport für die thermische Regulierung des Stadtklimas und der Luftreinhaltung von großer Wichtigkeit. Die Richtlinie 3787 Blatt 5 des VDI (VDI 2003) unterstreicht diese Bedeutung mit der Forderung, Kaltluftentstehung und Kaltluftabflüsse in der Stadt- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

Zur Berechnung der Kaltluftproduktionsraten bzw. des Kaltluftabflusses wird die lizenzierte Software KLAM_21 des Deutschen Wetterdienst verwendet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Berechnungen mit Hilfe des Klam_21 Simulationsprogramms auf Grundlage von offiziellen Landnutzungsklassifizierungen, Topographie und Bebauung durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall in Kassel werden die Landnutzungsklassen aus dem GMES Urban Atlas vereinfacht (entsprechend der Standartvorgaben im Simulationsprogramm) aufgelöst, wodurch in den Ergebnissen zur Kaltluftproduktion / -höhe naturgemäß Unschärfen gegenüber der Realität auftreten können. Diese Unschärfen hängen von der

tatsächlichen Durchgrünung der in der Landnutzung definierten Siedlungsräume ab, die im Simulationsprogramm nicht dezidiert aufgelöst werden können. Die Ergebnisse werden ins GIS implementiert und mit weiteren Untersuchungsergebnissen verschnitten.

I.2.2 Durchlüftung (Windfeldsimulation)

Um die Interaktionen der vielen unterschiedlichen Faktoren realitätsnah zu simulieren, werden Windfeldsimulationen primär mit numerischen Strömungsmechanik-Modellen (CFD Computer Fluid Dynamics) durchgeführt.

Durch die Verwendung der international evaluierten Softwareerweiterung „Airflow Analyst“ ist es möglich, das Windfeld direkt innerhalb des Geoinformationssystems zu berechnen. Bei der Berechnung des Windfeldes wird eine räumliche Auflösung von 1 m zugrunde gelegt. Da das berechnete Windfeld den 3-dimensionalen Raum abdeckt, können unterschiedlichste Informationen zum Windfeld zu jeder beliebigen Höhe abgefragt werden. Dies ist insbesondere dann von größerem Interesse, wenn zu überprüfen ist, inwieweit vertikale und horizontale Veränderungen (z.B. durch neue Gebäudestrukturen, Vegetation o.ä.) im Windfeld auftreten.

Innerhalb des Geoinformationssystems kann die Simulationssoftware numerische Analysen turbulenter Strömungen über komplexer Topographie im urbanen und ruralen Raum durchführen. Als Eingangsparameter werden eine gitterartige Beschreibung der Geländehöhe, der Gebäude, der Rauheit sowie Windbeobachtungsdaten oder ein alternatives Grenzschichtprofil, welches in einer Datei vorliegt, verwendet. Das Windfeld wird in einem 3D-Raster berechnet und ermöglicht die Nachbearbeitung der Ergebnisse sowie den Export von Daten in ein GIS-konformes Austauschformat.

II. Untersuchungsraum & Topographie



Abbildung 4 Untersuchungsraum und Topographie

Der eigentliche Planungsraum befindet sich östlich der Frankfurter Straße auf dem Gebiet des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld, entsprechend der Verortung im Bebauungsplan Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“. Da eine klimatische, und insbesondere die Betrachtung der Kaltluftversorgung und der Durchlüftung immer im weiteren städtischen Kontext betrachtet werden muss, um etwelige, vom eigentlichen Untersuchungsraum getrennte Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen korrekt zu berücksichtigen, wurde der Untersuchungs- / Simulationsraum auf eine Ausdehnung von 4,6 km auf 2,5 km festgelegt. Es bleibt festzuhalten, dass das topographisch bedingte Kaltlufteinzugsgebiet in westlicher Richtung über diese Ausdehnung hinausreicht. Um jedoch möglichst detailliert die Veränderungen in Kontext der Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes erfassen zu können, wurde der Berechnungsraum begrenzt.

In der topographischen Betrachtung zeigt sich, dass sich der Geltungsbereich des Planungsvorhabens in einem topographischen Übergangsbereich zwischen der Fulda- / Auenniederungen und den topographisch in Richtung Westen ansteigenden Stadtgebieten befindet. Der topographisch bedingte Abflusskorridor wird durch die Vegetationsflächen des Park Schönfelds sowie in westlicher Richtung anschließend durch die Freiflächen entlang des „Helleböhnweg“ (Marbachshöhe) dominiert.

III. Planungssituation & Simulationsparameter

III.1 Planungssituation

Für die durchgeführten Simulationen wurden jeweils die aktuelle Bestands- sowie die Planungssituation herangezogen. Während für den Bestand auf die aktuelle Gebäudegeometrie zurückgegriffen wurde, ist für den Planungsfall ein maximaler Flächen- und Volumenverbrauch angenommen wurden. Entsprechend wurde für das Hochhaus eine Kantenlänge von 20 m angenommen (entgegen der geplante Gebäudekantenlänge von 18 m). Visuell dargestellt wird die geplante Überbauung des Planungsraums in Abbildung 5. Die orange transparenten Volumenkörper stellen die Baugrenzen im 3-dimensionalen Raum in Kombination mit der maximal möglichen Gebäudehöhe dar. Diese dargestellten Volumenkörper dienen als Grundlage für die Simulation der Planungssituation für die Fragestellung der Kaltluft sowie der Durchlüftung.

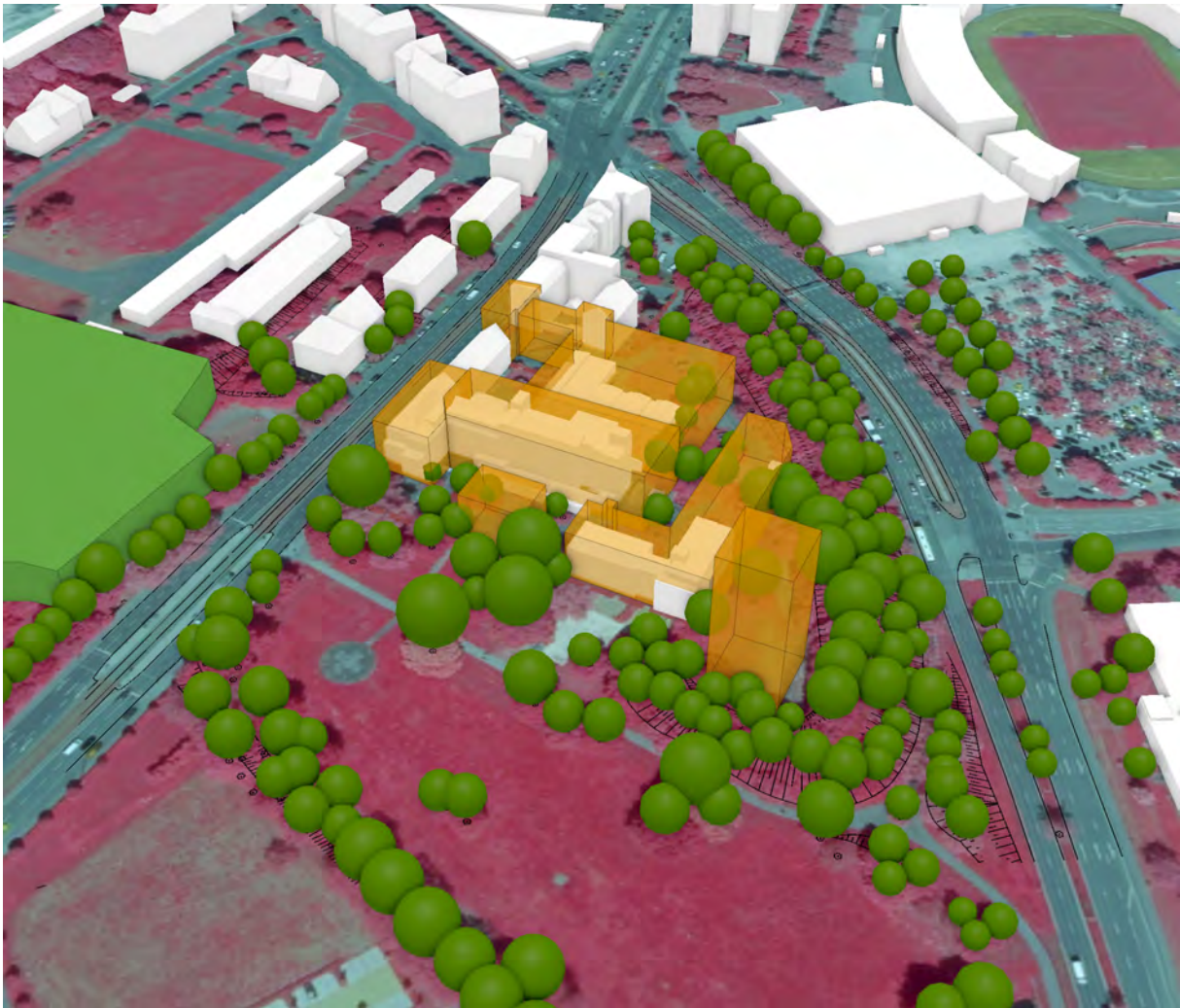


Abbildung 5 Darstellung der Bestands- und Planungssituation. Bestandsgebäude (weiß), Baugrenzen mit maximaler Bebauungshöhe (orange transparent), Bestandsbäume (grün), Park Schönfeld (dichter Baumbestand, grün flächig), Untergrund als Nah-Infrarot dargestellt.

III.2 Simulationsparameter

Simulation / Analyse	Parameter	Räumliche Auflösung
<i>Kaltluftproduktion & Kaltlufttransport</i>		
Strahlungsnacht ohne regionale Überströmung	Topographie, Landnutzung, Bebauung Simulationsdauer: 8 Stunden Zeitliche Schnitte nach 15 min., 30 min, 1 Std., 2 Std, 4 Std., 8 Std.	2 m
<i>Windfeldsimulation</i>		
Windrichtung aus 225° (Südwest)	2 m/s auf 1.5 m über Grund Schnitte auf 2 m, 15,5 m und 44 m	1 m

IV. Simulationsergebnisse

IV.1 Kaltluft

Entsprechend der in Kapitel III.2 definierten Simulationsparameter wurde die Kaltluftproduktion sowie der Kaltlufttransport für eine Strahlungsnacht ohne regionale Überströmung mit einer Standard-Simulationsdauer von 8 Stunden berechnet. Aufgrund der Geringfügigkeit der Einflussnahme der geplanten Bebauung, basierend auf den Simulationsergebnissen, werden nachfolgend exemplarisch nur die Ergebnisse zur Differenzbetrachtung nach 8 Stunden zwischen Bestand und Planung (Abbildung 6) sowie die Kaltluftschichtdicken nach 1 Stunde (Abbildung 7) und nach 8 Stunden (Abbildung 8), jeweils für den Bestands- und für den Planungsfall dargestellt. Alle Simulationsdaten werden im Rahmen des Gutachtens dauerhaft vorgehalten, so dass bei Bedarf auch andere zeitliche Schnitte betrachtet werden können.

Die nachfolgende in Abbildung 6 dargestellte Differenzdarstellung der relativen Kaltfluthöhe, verdeutlicht, dass das Planungsvorhaben keinerlei messbaren Einfluss auf die Ausprägung der nachts entstehenden Kaltluftschichtdicke hat.

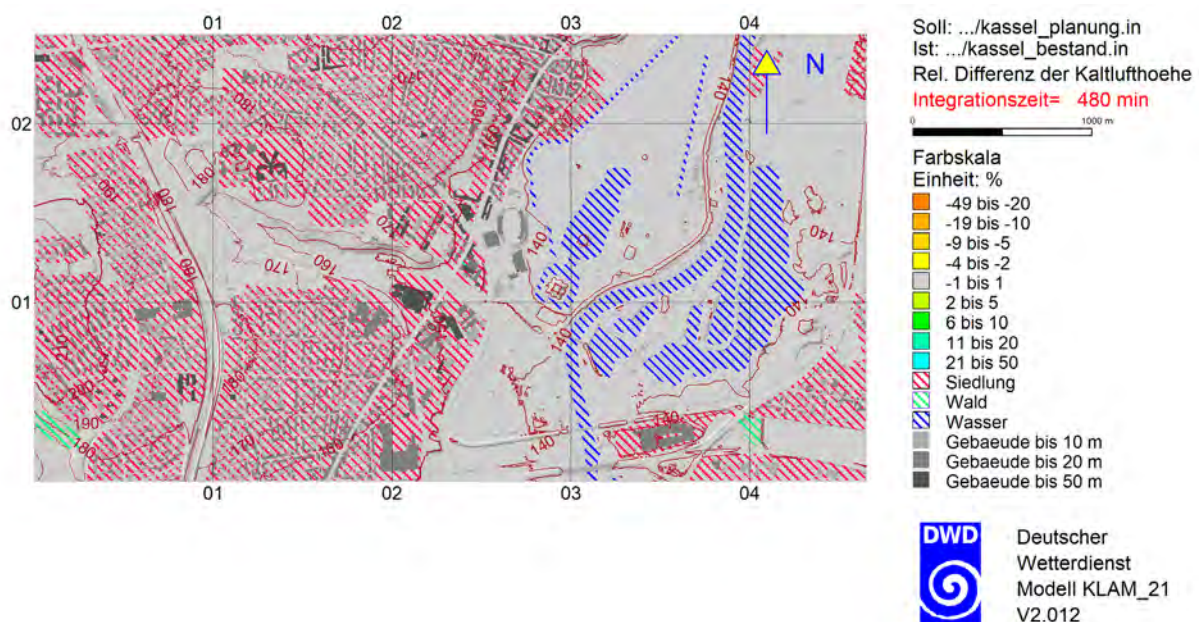


Abbildung 6 Differenzbetrachtung der relativen Kaltfluthöhe zwischen Bestand und Planung nach 8 Stunden

Nach einer Simulationsdauer von 8 Stunden ist keinerlei negative Einflussnahme der Planungssituation auf die Kaltluftproduktion und -verteilung zu erkennen. Die vollständige Egalität der Kaltluftschichtdicken zwischen Bestand und Planung wird bereits nach ca. 3 Stunden erreicht. Die zuvor auftretenden Differenzen treten ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs auf (vgl. Abgrenzung Geltungsbereich in Abbildung 4), und liegen im Durchschnitt im Bereich zwischen 0 % und -3 %. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass nicht das gesamte Kaltluftzugsgebiet in der Berechnung berücksichtigt wurde, ist davon auszugehen, dass mögliche, zu Beginn der Abkühlungsphase auftretende Differenzen noch geringer ausfallen. In einer typischen Darstellung der Kaltluftschichtdicken, wie in Abbildung 7 zu sehen, sind die Differenzen so gering, dass sie innerhalb einer Darstellungsklasse liegen.

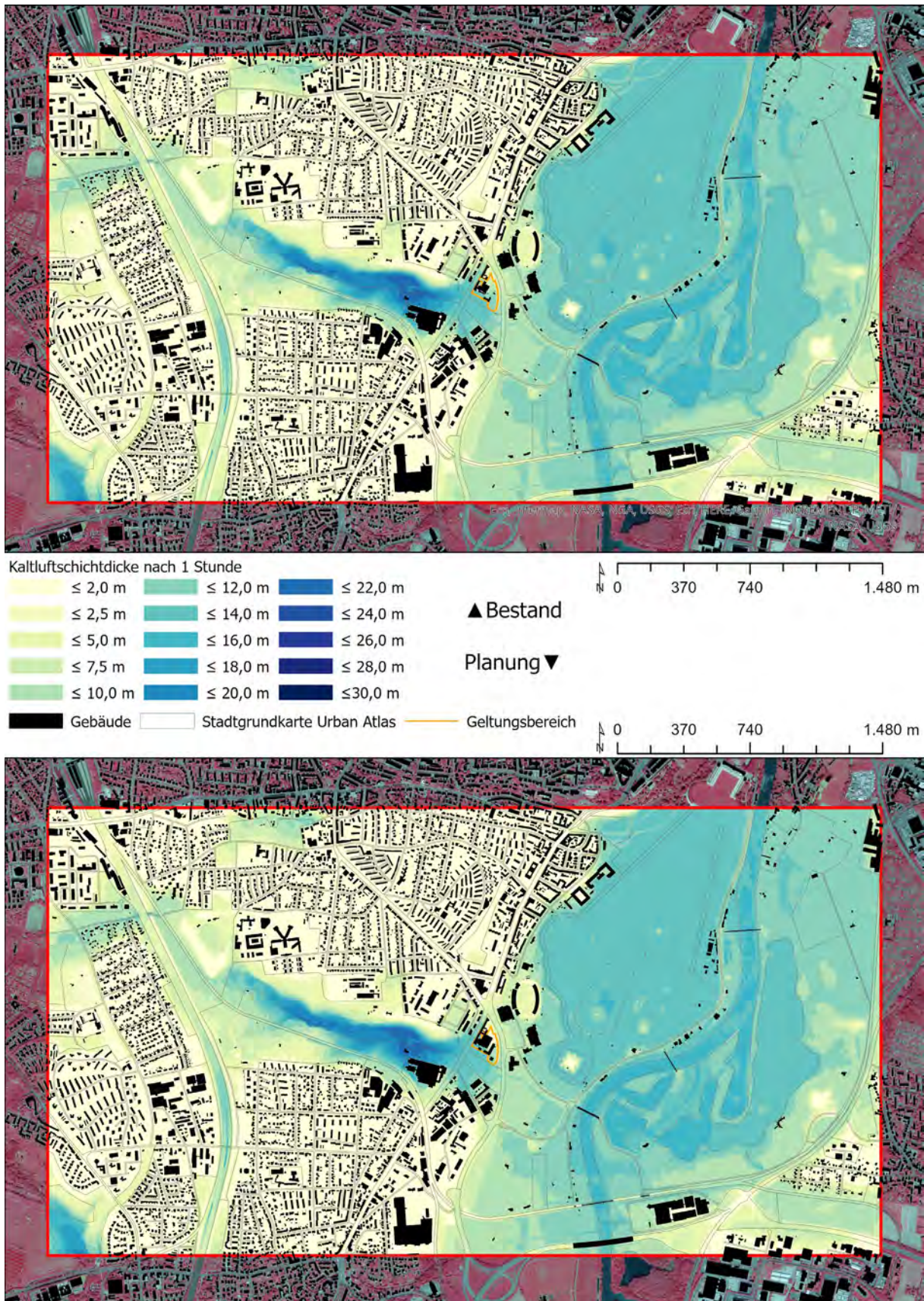


Abbildung 7 Darstellung der Kaltluftschichtdicken für Bestand und Planung nach 1 Stunde

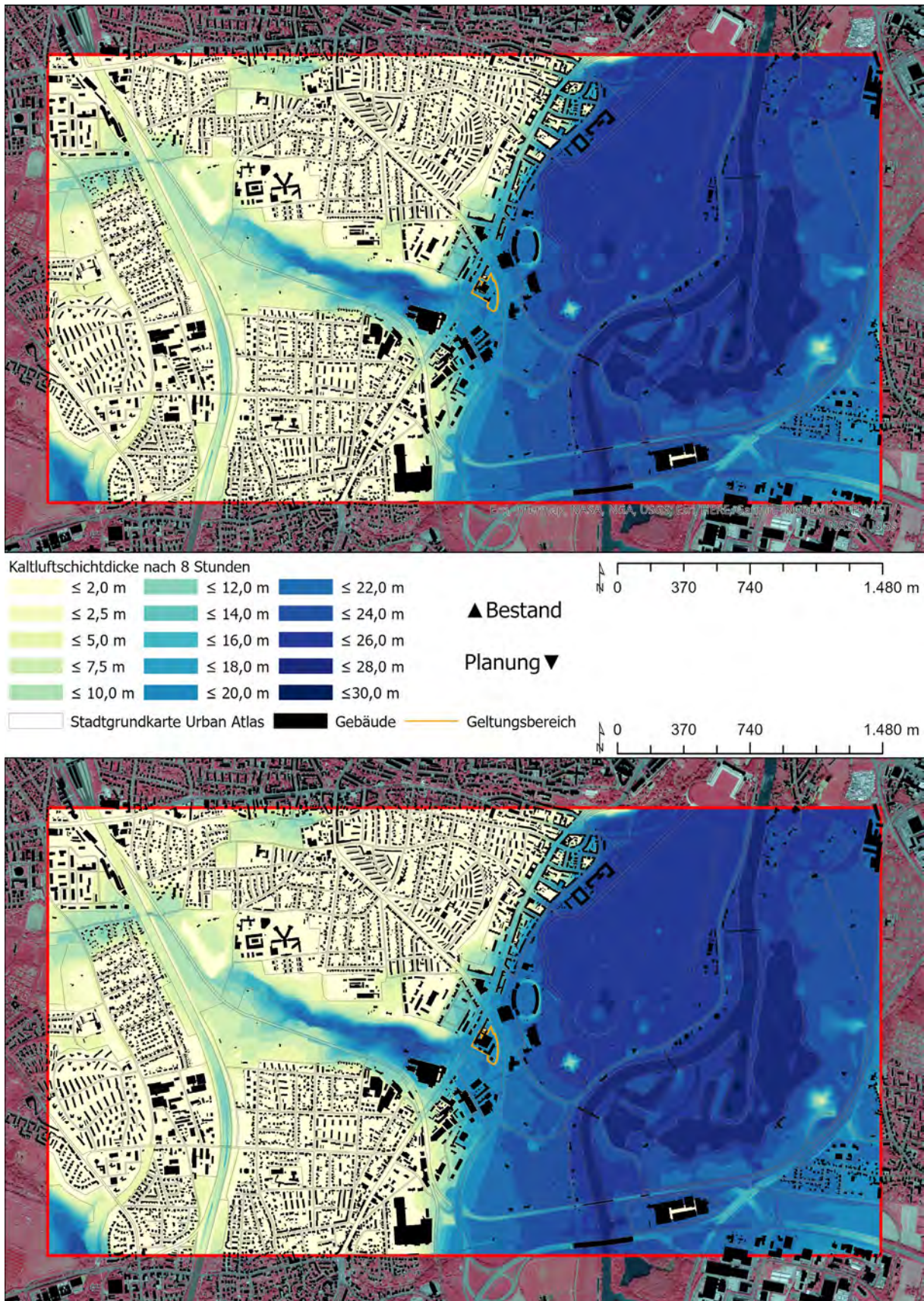


Abbildung 8 Darstellung der Kaltluftschichtdicken für Bestand und Planung nach 8 Stunden

IV.2 Durchlüftung

Während die Erfassung der Kaltluftsituation einer nächtlichen austauscharmen Strahlungsnacht für das urbane Gebiet von Bedeutung ist, betrachtet die Durchlüftungssituation eine dezidierte Anströmungsrichtung und das damit verbundene Durchlüftungspotential. Durch die Lage des Planungsvorhabens in, bzw. in der Nähe einer zentral verlaufenden Luftleitbahn muss geprüft werden, ob durch das Planungsvorhaben von durchlüftungsrelevanten Verschlechterungen auszugehen ist. Die Analyse umfasst den kompletten 3-dimensionalen Raum bis in eine Höhe von 500 m. Dadurch ist eine selektive Betrachtung einzelner horizontaler Schnitte möglich. Nachfolgend sind für die Planungssituation die Schnitte 2 m, 15,5 m und 44 m über Grund visualisiert (Abbildung 9, Abbildung 11 und Abbildung 13), sowie die für den jeweiligen Schnitt berechneten Differenzwerte zwischen Planungs- und Bestandssituation (Abbildung 10, Abbildung 12 und Abbildung 14). Alle Simulationsdaten werden im Rahmen des Gutachtens dauerhaft vorgehalten, so dass bei Bedarf auch andere zeitliche Schnitte betrachtet werden können.

Klar erkennbar ist die Einflussnahme der umgebenden Bestandsbebauung, der topographischen Besonderheiten (wie z.B. die Wallanlage entlang der östlichen Flanke des Geltungsbereichs) sowie der Parkstrukturen und den erfassten Solitärgehölzen. Je nach Höhe des horizontalen Schnittes variiert die durchschnittliche Windgeschwindigkeit. Nahe der Erdoberfläche entstehen die größten Reibungs-, Rauigkeits- und Barriereeffekte, so dass die hier die geringsten Durchschnittsgeschwindigkeiten auftreten. Mit steigender Höhe nimmt die Rauigkeit ab, wodurch es zu einer Ausprägung von höheren Durchschnittsgeschwindigkeiten kommt. Der Schnitt auf 15,5 m entspricht der Durchschnittshöhe des Dachniveaus der aktuellen Bestandsbebauung. Da aber auch das Dachniveau des Planungsfalls (ausgenommen des Hochhauses) auf einer ähnlichen Höhe (15 m bis 20 m) liegt, bietet sich dieser Schnitt als zusätzlicher Vergleich an, um potentielle Einflüsse auf das Windfeld auf Dachniveau zu erfassen. Abschließend ist auf einer Höhe von 44 m einzig das geplante Hochhaus als direktes Strömungshindernis im Geltungsbereich vorhanden. Da bei diesem Schnitt (2 m unterhalb der Dachkante) keinerlei Bestandsbebauung vorhanden ist, ist auf dieser Ebene mit den stärksten Differenzen in der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit zu rechnen. Die Differenzbetrachtungen wurden ebenfalls für die Schnitte auf 2 m, auf 15,5 m sowie auf 44 m erstellt. Es zeigt sich, dass die in der Fläche stärkste Differenzentwicklung auf 15,5 m (Abbildung 12) vorkommt. Während im direkten Umfeld um die Strömungshindernisse (Gebäude) Reduktionen von -1 m/s bis -2,5 m/s und punktuell auch eine Reduktion bis zu -3 m/s möglich ist, zeigt sich entlang der südöstlichen / östlichen Flanke des Geltungsbereichs, bedingt durch das geplante Hochhaus als Strömungshindernis, eine Verlagerung des Windfeldes, wodurch es in diesem Bereich zu einer Zunahme der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit um 1 m/s bis 3 m/s kommt. Auf Bodenniveau (2 m über Grund) sind die Veränderungen des Windfeldes am geringsten ausgeprägt (Abbildung 10), da die primäre Kubatur der Gebäude in der Planung erhalten bleibt, und nur das Hochhaus als „neues“ Strömungshindernis hinzukommt. Da dieses Gebäude jedoch von einer Wallsituation umgeben ist, die bereits im Bestand zu einer Windverschattung geführt hat, hat das Gebäude einen nur äußerst geringen Einfluss in der Differenzbetrachtung. Auf 44 m Höhe (Abbildung 14) treten erwartungsgemäß die größten Differenzen in der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit, bedingt durch die fehlende Bestandsbebauung, auf. Es zeigt sich jedoch, dass diese sehr stark lokal begrenzt sind, und sich daraus keine weitläufigeren negativen Effekte auf das Windfeld erkennen lassen.

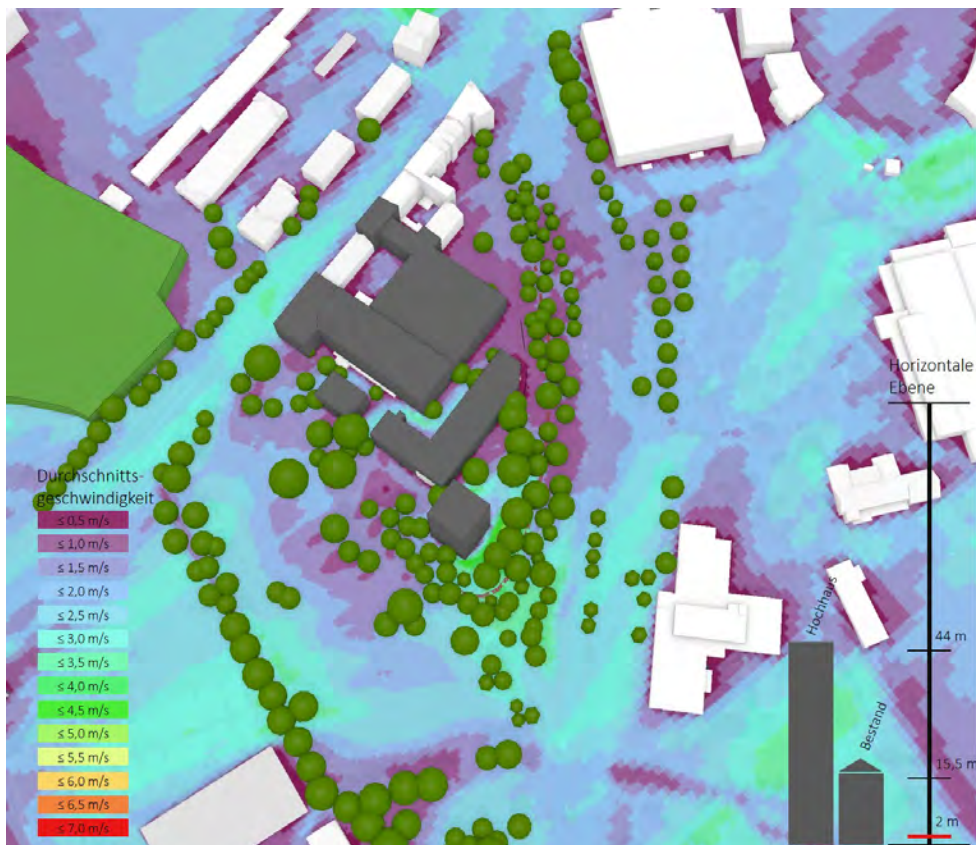


Abbildung 9 Mittleres Windfeld der Planungssituation bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt auf 2 m über Grund.

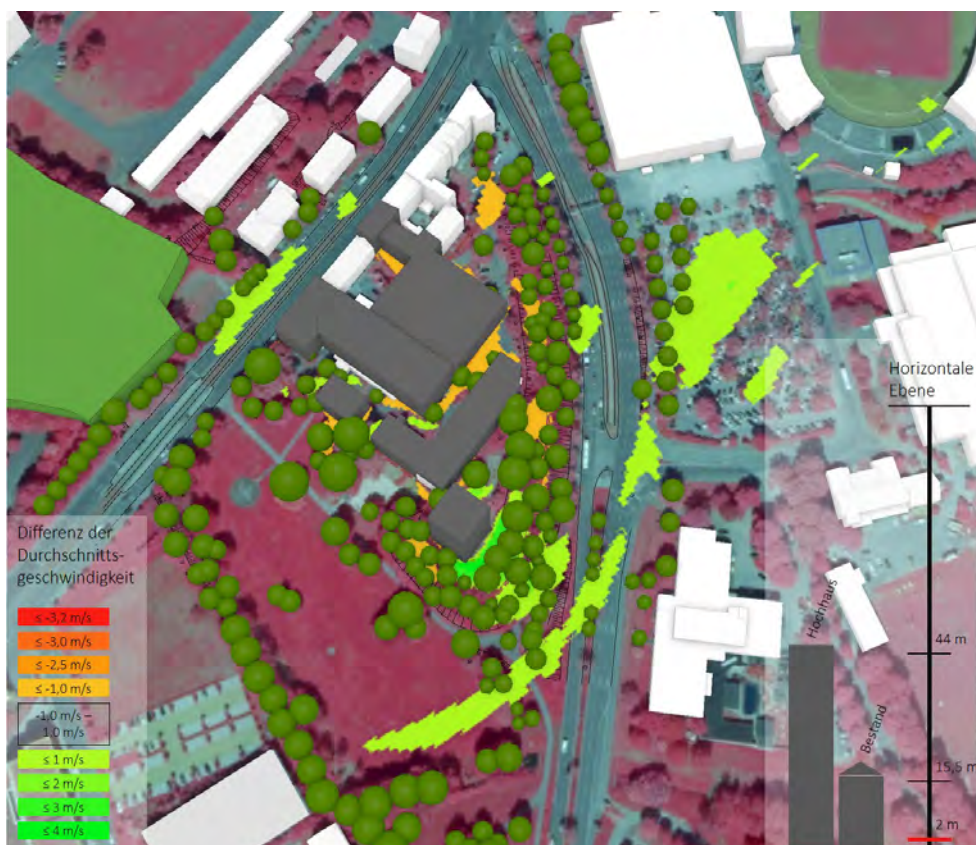


Abbildung 10 Differenzdarstellung der mittleren Windgeschwindigkeit zwischen Planung und Bestand bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt 2 m über Grund.

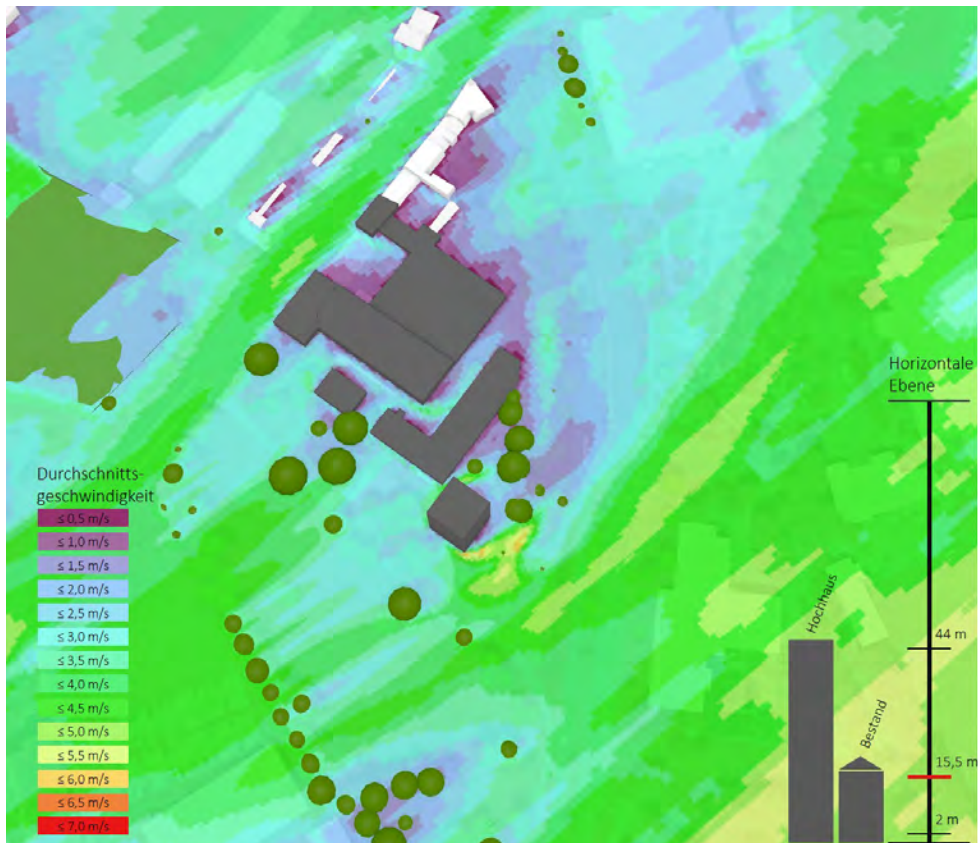


Abbildung 11 Mittleres Windfeld der Planungssituation bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt auf 15,5 m über Grund.

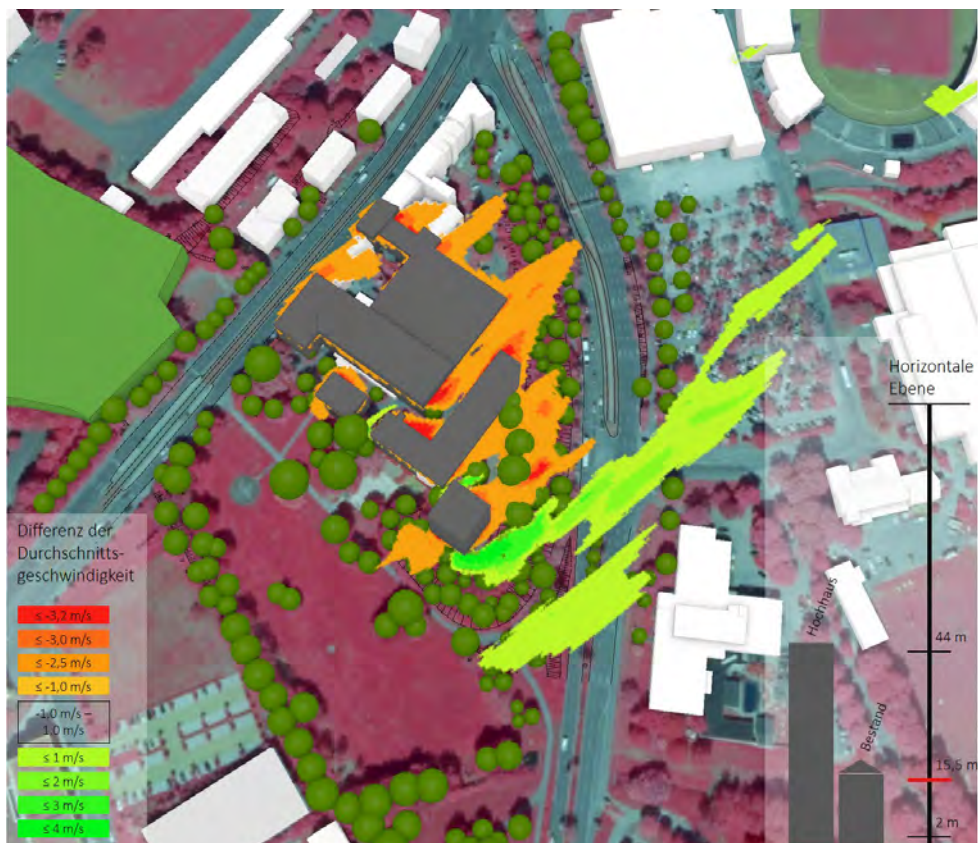


Abbildung 12 Differenzdarstellung der mittleren Windgeschwindigkeit zwischen Planung und Bestand bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt 15,5 m über Grund.

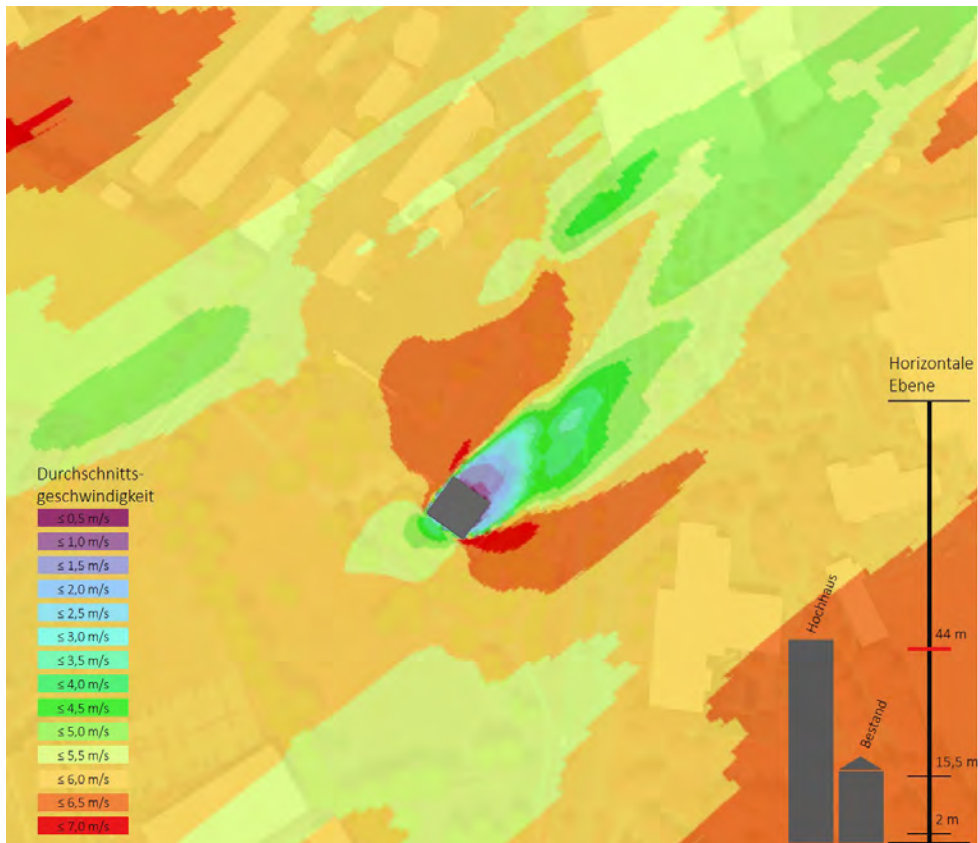


Abbildung 13 Mittleres Windfeld der Planungssituation bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt auf 44 m über Grund.

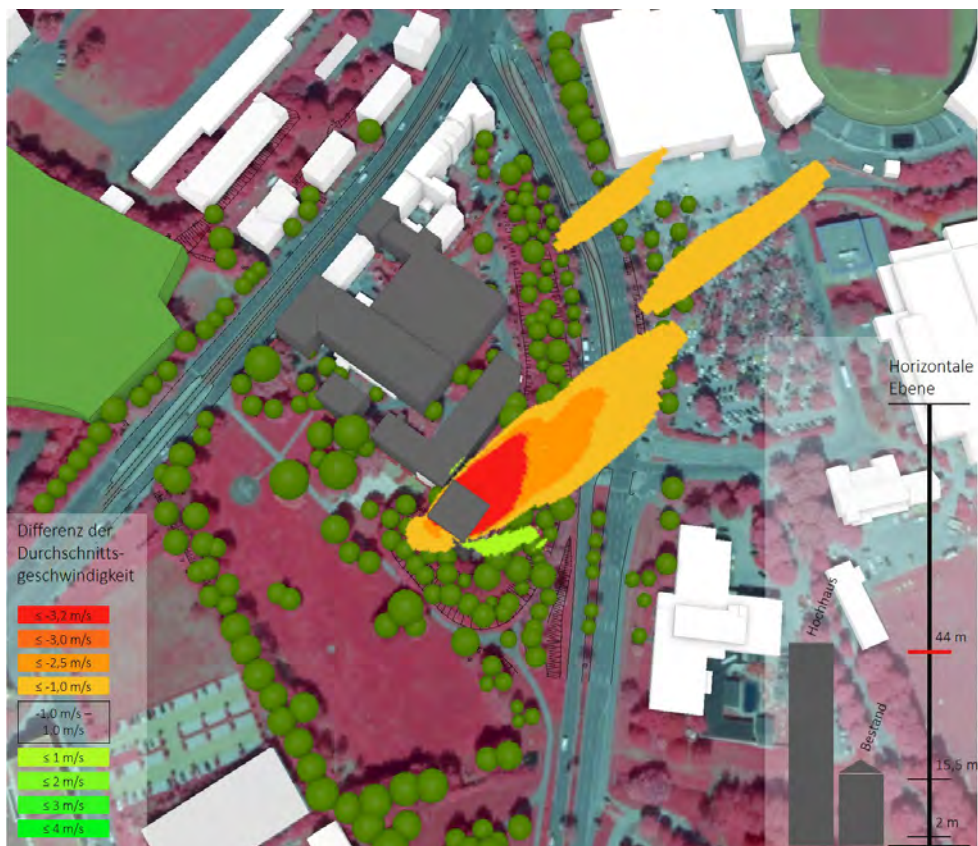


Abbildung 14 Differenzdarstellung der mittleren Windgeschwindigkeit zwischen Planung und Bestand bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt 44 m über Grund.

V. Zusammenfassung

Die Analysen zur Kaltluftentstehung und zum Kaltlufttransport zeigen, dass trotz der Lage des geplanten Hochhauses innerhalb einer Kaltluftabflussbahn keine Veränderungen in der Kaltluftschichtdicke festzustellen sind. Entsprechend ist beim Planungsfall nach der VDI 3787 Blatt 05 „Lokale Kaltluft“ kein planungsrelevanter Eingriff festzustellen. Daher sind die Themenfelder Kaltluftentstehung und Kaltlufttransport aus klimatischer Sicht für den weiteren Entwurfs- und Planungsprozess nicht entscheidungsrelevant. Dies bestätigt sich lokal im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Planungsvorhabens, sowie im weiteren städtebaulichen Einzugsbereich.

Die Durchlüftungsanalyse zeigt im Ergebnis ein ähnliches Bild wie die bereits angesprochenen Analyse zur Kaltluftentstehung und des Kaltlufttransportes. Die horizontalen Schnitte auf mehreren vertikalen Ebenen (2 m bodennah, 15,5 m Durchschnittsdachniveau Bestand, 44 m Dachniveau Planung Hochhaus) zeigen Veränderungen, die für eine Überbauung typisch sind. Durch den zusätzlichen Besatz mit Gebäuden auf zuvor vorhandenen Freiflächen entstehen neue Strömungshindernisse. Deren Auswirkungen auf das lokale und übergeordnete Windfeld sind jedoch ebenso in ihrer räumlichen Ausdehnung als auch in ihrem Wirkraum stark eingeschränkt, was in den Differenzdarstellungen der Abbildung 10, Abbildung 12 und Abbildung 14 verdeutlicht wird. Die Differenzen zwischen Bestand und Planung fallen im Kern deswegen so gering aus, da es sich um eine Nachverdichtung bzw. um einen Stadtumbau handelt und nicht um eine komplette Neuplanung auf einer zuvor unbebauten Freifläche. Obwohl die Windfeldsimulation nur für die regionaltypische Anströmung aus Südwest (225 °) (und auf Grundlage der in gleicher Richtung verlaufenden Luftleitbahn) durchgeführt wurde, sind Windfeldberechnungen aus weiteren Richtungen möglich, werden jedoch aufgrund der bereits vorliegenden Ergebnisse aus klimatischer Sicht als nicht notwendig eingestuft. Es kann von ähnlichen Ergebnissen ausgegangen werden, da auch bei einer Anströmung aus Süden (180 °) die Kubaturen der Gebäude eine ähnlich stark ausgeprägte Oberflächenrauigkeit verursachen würden. Durch die zu erwartenden Veränderungen in der Durchlüftung, sind klimatische Beeinträchtigungen auf das Stadtklima sowie eine planungsrelevante Verminderung der Wirksamkeit der Luftleitbahn nicht zu erwarten.

Basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Simulationen, und unter Annahme eines Planungsfalls mit maximaler Bebauung, wird deutlich, dass im Kontext der Kaltluftversorgung sowie der städtischen Durchlüftung keine negativen klimatischen Veränderungen zu erwarten sind. Dementsprechend wird keine vertiefende klimatische Analyse empfohlen.

VI. Anlagen

VI.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Topografisch bedingtes Kaltluft-Abflussregime (Zenger 1998)	2
Abbildung 2: Beispiel für eine Hangbebauung mit talparalleler Riegelwirkung (VM BW 2012) .	3
Abbildung 3: Beispiel für die Blockadewirkung eines Straßendamms (oben) und die Durchlässigkeit einer Brücke (unten) in Bezug auf einen Kaltluftstrom (VM BW 2012).....	3
Abbildung 4 Untersuchungsraum und Topographie.....	5
Abbildung 5 Darstellung der Bestands- und Planungssituation. Bestandsgebäude (weiß), Baugrenzen mit maximaler Bebauungshöhe (orange transparent), Bestandsbäume (grün), Park Schönfeld (grün flächig), Untergrund als Nah-Infrarot dargestellt.	7
Abbildung 6 Differenzbetrachtung der relativen Kaltluflthöhe zwischen Bestand und Planung nach 8 Stunden.....	8
Abbildung 7 Darstellung der Kaltluftschichtdicken für Bestand und Planung nach 1 Stunde.....	9
Abbildung 8 Darstellung der Kaltluftschichtdicken für Bestand und Planung nach 8 Stunden.	10
Abbildung 9 Mittleres Windfeld der Planungssituation bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt auf 2 m über Grund.	12
Abbildung 10 Differenzdarstellung der mittleren Windgeschwindigkeit zwischen Planung und Bestand bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt 2 m über Grund.	12
Abbildung 11 Mittleres Windfeld der Planungssituation bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt auf 15,5 m über Grund.	13
Abbildung 12 Differenzdarstellung der mittleren Windgeschwindigkeit zwischen Planung und Bestand bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt 15,5 m über Grund.	13
Abbildung 13 Mittleres Windfeld der Planungssituation bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt auf 44 m über Grund.	14
Abbildung 14 Differenzdarstellung der mittleren Windgeschwindigkeit zwischen Planung und Bestand bei Anströmung aus Südwest (225 °). Schnitt 44 m über Grund.	14

VI.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenstellung verschiedener Kaltluftentstehungsraten aus unterschiedlichen Studien in Abhängigkeit zur Art des Untergrunds	3
--	---

VI.3 Literaturverzeichnis

Klimafunktionskarte der Stadt Kassel 2017, Stadt Kassel

LANUV 2018, Fachbericht 86 – Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

VDI 2003, Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen, VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5

VM BW (Hrsg.) 2012, Städtebauliche Klimafibel – Hinweise für die Bauleitplanung, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

Vinber GmbH

B-Plan Kinderkrankenhaus Park Schönfeld: Ermittlung der Verkehrserzeugung

Bericht



Ingenieurbüro
für Stadt- und Mobilitätsplanung

Vinber GmbH

B-Plan Kinderkrankenhaus Park Schönfeld: Ermittlung der Verkehrserzeugung

- Bericht -

Auftraggeber:

Vinber GmbH
Im Druseltal 93
34131 Kassel

Auftragnehmer:

IKS – Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung
UG (haftungsbeschränkt)

Science Park
Universitätsplatz 12
34127 Kassel

fon: 0561 – 953 79-676
mail: info@iks-planung.de
web: www.iks-planung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Andreas Schmitz (Projektleiter)

Kassel, den 6. März 2018

© **IKS** – Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung, 2018

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Andreas Schmitz
Dipl.-Ing. Alexander Gardyan, M.Sc.

K:\137_Park Schönfeld\Bericht\137_Park Schönfeld Verkehrserzeugung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass / Aufgabenstellung	1
2	Verkehrserzeugung	2
2.1	Worst Case	2
2.2	Nutzung	3
2.3	Pkw-Verkehr	4
2.4	Lkw-Verkehr	6
2.5	Tag- und Nachtverkehre	7
2.6	Umlegung der Verkehre	7
3	Ergebnisse	8
4	Literatur / Quellen	9

Abbildungen

Abbildung 1: Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld (Juni 2017).....	1
--	---

Tabellen

Tabelle 1: Beschäftigte und Kunden / Besucher bei 6.400 m ² Geschossfläche	3
Tabelle 2: Geschossflächen nach Nutzungen	3
Tabelle 3: Zusätzliche Pkw-Fahrten in 24 Stunden	6
Tabelle 4: Zusätzliche Lkw-Fahrten in 24 Stunden.....	7
Tabelle 5: Anteile der Tagverkehre (6-22 Uhr) in v.H. für die einzelnen Nutzungen und Nutzergruppen	7
Tabelle 6: Verteilung der Verkehre (Kfz-Fahrten)	8
Tabelle 7: Verteilung der Verkehre (Kfz-Fahrten)	9

1 Anlass / Aufgabenstellung

Auf dem Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld sind neue Nutzungen geplant. Neben einer Hotel- und Büronutzung sind Wohnungen vorgesehen. Als mögliche Option gilt noch die Einrichtung eines Pflegeheims anstelle eines Teils der Büronutzung. Die derzeitige Variante sieht die Einrichtung eines Pflegeheims anstelle eines Teils der Büronutzung vor.

Hierbei erfolgt die Einfahrt über die Frankfurter Straße, Ausfahrten sind möglich über die Frankfurter Straße und die Straße Am Auestadion.

Abbildung 1: Rahmenplanung ehem. Krankenhaus Park Schönfeld (Juni 2017)¹



Für die Umnutzung soll der zukünftige Verkehr ermittelt werden. Dies soll als Grundlage für die Lärmberechnungen dienen.

¹ Vinber / ANP; Rahmenplanung ehem. Kinderkrankenhaus Park Schönfeld (Stand 12.0617). Kassel 2017

Das Ingenieurbüro IKS ist mit folgenden Arbeiten beauftragt worden:

- Prognose des zukünftigen Verkehrs² durch die geplanten Nutzungen im Bebauungsplan bzw. Rahmenplan.
- Daten zur geplanten Nutzung werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.
- Umlegung des prognostizierten Verkehrs auf die ein- und Ausfahrten.
- Darstellung der Ergebnisse in nachfolgenden Zeiteinheiten:
 - 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr: Kfz-Menge / Lkw-Anteil
 - 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr: Kfz-Menge / Lkw-Anteil

Bei der Ermittlung des zukünftigen Verkehrs soll ein Worst Case beschrieben werden, also diejenigen Nutzungen untersucht werden, die den meisten Verkehr erzeugen, da es sich um einen "Angebotsbebauungsplan" handelt und die konkreten Nutzungen nicht festgesetzt werden.

2 Verkehrserzeugung

2.1 Worst Case

Insgesamt geht es um eine Größenordnung von etwa 6.400 m² Geschossfläche, die als Pflegeheim oder Büro genutzt werden könnten.

Als Parameter zur Verkehrserzeugung gilt der Verkehr der Beschäftigten, der Kunden bzw. Besucher und der Liefer- oder Lkw-Verkehr.

Entsprechend der weiter hinten beschriebenen Berechnungsverfahren würde sich bei gleicher Fläche folgende Zahl von Beschäftigten und Kunden / Besucher ergeben.

² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - FGSV; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln 2006
Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung - HSVW; Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Planungen der Bauleitplanung. Wiesbaden 2000, Nachdruck 2005

Tabelle 1: Beschäftigte und Kunden / Besucher bei 6.400 m² Geschossfläche

Nutzung	Beschäftigte	Kunden / Besucher
Büro	213	158
Pflegeheim	111	60

Beim Pflegeheim wurde von 75% der Bruttogeschoßfläche als Hauptnutzfläche ausgegangen und 50 m² Gesamtnutzfläche pro Pflegebett.³ Bei der Zimmerbelegung wurde von 1,24 Personen pro Zimmer und einer Auslastung von 91% ausgegangen. Das Verhältnis Belegung / Beschäftigte wurde mit 0,93 angenommen. Dies sind Durchschnittswerte aus der Pflegestatistik 2015.⁴ Bei den Besuchern wurde ein Faktor von 0,5 der Belegung angenommen.

Die Berechnungsmethoden für die Büronutzung sind im nachfolgenden Text erläutert.

Hierbei ist eindeutig die Büronutzung die verkehrsintensivere Nutzung, weil die Anzahl der Beschäftigten und auch der Besucher / Kunden bei gleicher Fläche wesentlich größer ist als bei der Pflegeheimnutzung. Im Folgenden wird somit die Nutzung eines Teils der Fläche als Pflegeheim nicht weiter betrachtet.

2.2 Nutzung

Nach Informationen des Auftraggebers sind folgende Nutzungen geplant (maximale Geschossfläche gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans):

Tabelle 2: Geschossflächen nach Nutzungen

Nutzung	Geschossfläche in m ²
Hotel	8.000
Büro	11.000
Wohnen	5.000
zusammen	24.000

Mit dem Hotel soll 170 Zimmer realisiert werden.

³ HAGRA-Wohnbau GmbH; Investitionskriterien für Pflegeheime. Bendorf o.J.

⁴ Statistisches Bundesamt; Pflegestatistik 2015 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden 2017. Bei den Beschäftigten wurde nicht der Schlüssel für Vollzeitbeschäftigte verwendet, sondern alle auch mit Teilzeit beschäftigten Personen angesetzt, weil nur dies für den erzeugten Verkehr relevant ist.

2.3 Pkw-Verkehr

Zur Ermittlung des zukünftigen Pkw-Verkehrs wurden nachfolgende Parameter herangezogen.

Hotelnutzung

- Anzahl der Beschäftigten: ein Beschäftigter pro 100 m² Bruttogeschossfläche⁵
- Kunden pro Zimmer: 0,7 als Mittelwert⁶
- Verkehrsmittelnutzung der Beschäftigten: 55 % als Pkw-Selbstfahrer⁷ für den Berufsverkehr. Die Angaben stammen aus einer Untersuchung des Verkehrsverhaltens der Kasseler Bevölkerung. Die Beschäftigten werden allerdings auch aus dem Umland stammen mit einem höheren Anteil an Pkw-Selbstfahrern. Da aber der überwiegende Teil der Beschäftigten eher im unteren Lohnsegment arbeiten wird, wurde hier der Wert von 55 % angenommen.
- Verkehrsmittelwahl der Kunden / Hotelgast: 80 % als Pkw-Selbstfahrer
- Relevanten Wege je Mitarbeiter und Tag: 2,2. Unter relevanten Wege werden diejenigen verstanden, die für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind. Hierbei wird davon ausgegangen, dass jeder Mitarbeiter eine An- und Abreise am Tag hat. Darüber hinaus würde jeder 10. Mitarbeiter eine Besorgung außerhalb erledigen mit einem Hin- und einen Rückweg, der für das Untersuchungsgebiet relevant ist.
- Relevanten Wege je Hotelgast und Tag: 3. Hierbei wird davon ausgegangen, dass jeder zweite Hotelgast im Durchschnitt am Tag noch einen anderweitigen Termin außerhalb des Hotels während seines Besuchs wahrnimmt.

Büronutzung

- Anzahl der Beschäftigten: ein Beschäftigter pro 30 m² Bruttogeschossfläche⁸
- Kunden pro Beschäftigten: 0,75 als Mittelwert⁹

⁵ HSVW, a.a.O., S. 36

⁶ HSVW, a.a.O., S. 39

⁷ Stadt Kassel; Ergebnisse der Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten SrV 2013. Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr 23.07.15. Kassel 2015, Folie 9

⁸ HSVW, a.a.O., S. 36

⁹ HSVW, a.a.O., S. 39

- Verkehrsmittelnutzung der Beschäftigten: 60 % als Pkw-Selbstfahrer¹⁰ für den Berufsverkehr. Die Angaben stammen aus einer Untersuchung des Verkehrsverhaltens der Kasseler Bevölkerung. Die Beschäftigten werden allerdings auch aus dem Umland stammen mit einem höheren Anteil an Pkw-Selbstfahrern, deswegen wurde hier der Wert von 60 % angenommen.
- Verkehrsmittelwahl der Kunden: 80 % als Pkw-Selbstfahrer
- Relevanten Wege je Mitarbeiter und Tag: 2,5. ¹¹ Unter relevanten Wege werden diejenigen verstanden, die für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind.
- Relevanten Wege je Kunde und Tag: 2.

Wohnnutzung

- Anzahl der Bewohner: jeder Einwohner in der Bundesrepublik hat eine Wohnfläche von 42,7 m² im statistischen Durchschnitt¹². Da hier die Wohnfläche genannt ist, als Ausgangsbasis die Geschossfläche genommen wurde und bei den Einwohnern auch Kinder berücksichtigt sind, die für die Verkehrserzeugung keine Rolle spielen, führt dies eher zu einem höheren ermittelten Verkehr. Hinsichtlich des eingangs beschriebenen Worst-Case-Prinzip ist dies gerechtfertigt.
- Besucher und Handwerker mit Pkw: 15% der Besucherverkehre¹³
- Verkehrsmittelwahl der Einwohner: 42% Pkw-Selbstfahrer¹⁴
- Verkehrsmittelwahl der Besucher: 50% Pkw-Selbstfahrer¹⁵
- Relevante Wege pro Einwohner: 3. Entsprechend Haushaltsbefragung¹⁶ werden von jeder Person aus Kassel 3,5 Wege am Tag im Durchschnitt zurückgelegt. Da allerdings nicht alle Wege für das Untersuchungsgebiet relevant sind, also ausschließlich in anderen Bereichen stattfinden, wurde hier der Wert von 3 angenommen.
- Für Besucher und Handwerker wurde der Wert von 2 Wegen angenommen. Hier wurde lediglich eine An- und eine Abfahrt angesetzt.

¹⁰ Stadt Kassel; a.a.O., Folie 9

¹¹ HSVW, a.a.O., S. 39

¹² Statistisches Bundesamt:

https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Tabellen/Wohnsituation_HH_Zensus11_Wohnflaeche.html
[Abruf: 09.01.2018]

¹³ HSVW, a.a.O., S. 30

¹⁴ Stadt Kassel; a.a.O., Folie 6

¹⁵ Der Freizeitverkehr in der Stadt Kassel hat nach Fußnote 10 ein Wert von 39% Pkw-Selbstfahrer. Da hier auch Besucherverkehr aus dem Umland und auch Handwerker-Verkehre subsummiert wurden, wurde der Wert von 50% genommen.

¹⁶ Stadt Kassel; a.a.O., Folie 7

Gesamter Pkw-Verkehr

Insgesamt führt das dann zu nachfolgenden zusätzlichen Verkehr:

Tabelle 3: Zusätzliche Pkw-Fahrten in 24 Stunden

Nutzung	Pkw-Fahrten 24 in Stunden	
	Bewohner / Beschäftigte	Kunden / Besucher / Gäste
Hotel	97	286
Büro	550	440
Wohnen	148	22
zusammen	795	748

2.4 Lkw-Verkehr

Als Lkw werden Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 Tonnen definiert¹⁷.

- Für das Hotel wurde der Werte von 0,4 Lkw-Fahrten pro Beschäftigten und Tag angenommen¹⁸
- Für die Büronutzung wurde der Werte von 0,1 Lkw-Fahrten pro Beschäftigten und Tag angenommen¹⁹
- Für die Wohnnutzung wurde der Wert von 0,1 Lkw-Fahrten pro Einwohner angenommen. In der Literatur²⁰ wird hierfür der Wert von 0,05 angegeben. Hierin sind z.B. Müllfahrzeuge, Handwerker, Möbelerlieferung oder auch Umzüge enthalten. Da allerdings mittlerweile die Paketzustellung, die teilweise auch Fahrzeuge über 3,5 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht benutzen, deutlich zugenommen hat, wird hier mit einem realistischeren Wert von 0,1 Lkw-Fahrten pro Einwohner und Tag gerechnet.

Gesamter Lkw-Verkehr

Insgesamt führt dies dann zu nachfolgenden zusätzlichen Lkw-Verkehr:

¹⁷ Vgl. hierzu auch BAST; Problematik der Verschiebung der Tonnagegrenze für Lkw von 2,8 auf 3,5t. Mitteilungen der Bundesanstalt für Straßenwesen 1/2009. In: Straßenverkehrstechnik 5/2009, S. 313

¹⁸ HSVW, a.a.O., S. 42

¹⁹ HSVW, a.a.O., S. 42

²⁰ HSVW, a.a.O., S. 30

Tabelle 4: Zusätzliche Lkw-Fahrten in 24 Stunden

Nutzung	Lkw-Fahrten in 24 Stunden
Hotel	32
Büro	37
Wohnen	12
zusammen	81

2.5 Tag- und Nachtverkehre

Für die Lärmberechnungen ist es notwendig, die Verkehre in Tag (6-22 Uhr) und Nachtverkehre (22-6 Uhr) einzuteilen.

Tabelle 5: Anteile der Tagverkehre (6-22 Uhr) in v.H. für die einzelnen Nutzungen und Nutzergruppen²¹

Nutzung	Bewohner / Beschäftigte	Kunden / Besucher / Gäste
Pkw-Verkehr Hotel	80	80
Pkw-Verkehr Büro	95	100
Pkw-Verkehr Wohnen	90	90
Lkw-Verkehr		94

2.6 Umlegung der Verkehre

Äußere Erschließung: Frankfurter Straße oder Am Auestadion

In diesem Arbeitsschritt müssten die Verkehre auf die Ausfahrten umgelegt werden. Der einfahrende Verkehr kann nur über die Zufahrten Frankfurter Straße in das Untersuchungsgebiet fahren. Es wurde angenommen, dass die Pkw-Verkehren mit einem Anteil von 60 % über die Frankfurter Straße, mit 40% über die Straße Am Auestadion, ausfahren würden. Da die Lkw-Verkehre zum überwiegendem Teil auf die Stadt Kassel bezogen sind (Lieferverkehr, Müllfahrzeuge,

²¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – FGSV; Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS, Fassung 2009. Köln 2009, S. 2-15. Für den Pkw-Verkehr des Hotels bzw. die Besucherverkehre Büro wurden die Werte geschätzt.

Paketdienste etc.) wurde hier ein Anteil der 75% angenommen, der wieder über die Frankfurter Straße ausfährt.

Erschließung über Frankfurter Straße

In der Frankfurter Straße stehen zwei Möglichkeiten der Einfahrt bzw. Ausfahrt zur Verfügung. Von Süden kommen ist die erste Ein- bzw. Ausfahrt ebenerdig, die zweite geht zu Tiefgarage (vgl. Abbildung 1 auf Seite 1).

Da derzeit keine Angaben über eine Zuordnung der Stellplätze zu einzelnen Nutzungen oder Nutzergruppen gemacht werden können, kann hier nur eine Umlegung im Verhältnis der Stellplätze gemacht werden. Hier soll das Verhältnis etwa 2:1 (TG : ebenerdiger Zufahrt) sein. Der Lkw-Verkehr wird hierbei ausschließlich die ebenerdige Zu- und Ausfahrt (neben der Ausfahrt am Auestadion) nutzen können.

Es sollte dann später in Betrieb darauf geachtet werden, dass eine eindeutige Zuordnung der Stellplätze erfolgt oder eine Zufahrtskontrolle (z.B. Schranke) eingerichtet werden, sonst würden der überwiegende Teil der Fahrzeuge die erste und ebenerdige Zufahrt nutzen, da Tiefgaragenstellplätze auch weniger Akzeptanz genießen.

3 Ergebnisse

Entsprechend der nachfolgenden Tabelle können die Verkehre dann auf die einzelnen Zu- und Ausfahrten verteilt werden.

Frankfurter Straße I ist hierbei die südliche ebenerdige Zu- und Ausfahrt, Frankfurter Straße II TG die nördliche Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage.

Tabelle 6: Verteilung der Verkehre (Kfz-Fahrten)

	Frankfurter Straße I		Frankfurt Straße II TG		Am Auestadion	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr	6-22 Uhr	22-6 Uhr	6-22 Uhr	22-6 Uhr
Pkw-Verkehre	375	32	762	65	284	24
Lkw-Verkehre	66	4	0	0	9	1

Tabelle 7: Verteilung der Verkehre (Kfz-Fahrten)

	Frankfurter Straße I		Frankfurt Straße II TG		Am Auestadion	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr	6-22 Uhr	22-6 Uhr	6-22 Uhr	22-6 Uhr
Kraftfahrzeuge	441	36	762	65	294	25
Lkw-Anteil in v.H.	17,6	13,2	0,0	0,0	3,3	2,5

Insgesamt beträgt der Lkw-Anteil 5,2%. Dies dürfte für ein Gebiet, wo fast 80% der Geschossfläche eine Nichtwohnnutzung ist, normal sein.

4 Literatur / Quellen

BAST; Problematik der Verschiebung der Tonnagegrenze für Lkw von 2,8 auf 3,5t.
Mitteilungen der Bundesanstalt für Straßenwesen 1/2009. In:
Straßenverkehrstechnik 5/2009

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – FGSV; Handbuch für
die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS, Fassung
2009. Köln 2009

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - FGSV; Hinweise zur
Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln
2006

HAGRA-Wohnbau GmbH; Investitionskriterien für Pflegeheime. Bendorf o.J.

Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung - HSVW; Integration von Verkehrs-
planung und räumlicher Planung. Teil 2: Abschätzung der Ver-
kehrserzeugung durch Planungen der Bauleitplanung.
Wiesbaden 2000

Stadt Kassel; Ergebnisse der Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten SrV
2013. Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
23.07.15. Kassel 2015

Statistisches Bundesamt; Pflegestatistik 2015 - Pflege im Rahmen der Pflegever-
sicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden 2017.

Online-Quellen:

Statistisches Bundesamt:

https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Tabellen/Wohnsituation_HH_Zensus11_Wohnflaeche.html [Abruf: 09.01.2018]



Ingenieurbüro
für Stadt- und Mobilitätsplanung

Fachbeitrag zu der Artengruppe der Fledermäuse und der Haselmaus zum Projekt „Krankenhaus Park Schönfeld“ in Kassel

Auftraggeber: ANP – Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Auftragnehmer: naturkultur GbR
Goethestraße 73
34119 Kassel
kontakt@naturkultur-kassel.de

Bearbeitung: Dipl. Biol. P. Pfeiffer
Dipl. Biol. K. Schubert
Dipl. Biol. J. Stölzner

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2. Untersuchungsgebiet (UG).....	4
1.3 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	5
1.4 Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens.....	6
2. Bestandserfassung relevanter Arten.....	7
2.1 Fledermäuse.....	7
2.2 Haselmaus.....	8
3. Ergebnisse der Bestandserfassung.....	9
3.1 Fledermäuse.....	9
3.2 Haselmaus.....	16
4. Konfliktanalyse des Vorhabens.....	17
4.1 Wirkungen des Projekts.....	18
4.2 Wirkungsprognose Fledermäuse.....	18
5. Gutachterliches Fazit.....	19
6. Literaturverzeichnis.....	19
7. Anhang.....	22

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen des geplanten Umbaus des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld in Kassel sollen Gebäude abgerissen und Teile des Lärmschutzwalls angrenzend an die Straße „Am Auestadion“ umstrukturiert werden. Durch die vom Bauvorhaben ausgehenden Wirkmechanismen sind störende und beeinträchtigende Auswirkungen auf die lokale Fauna nicht auszuschließen. Aus diesem Grund muss das Plangebiet hinsichtlich der artenschutzfachlichen Bedeutung untersucht und der Eingriff unter Einbezug artenschutzrechtlicher Faktoren bewertet werden. Als planungsrelevante Arten bzw. Artgruppen werden bei dieser Untersuchung die Gruppe der Fledermäuse und die Haselmaus betrachtet. Für beide Tiergruppen ist eine eigenständige Untersuchung notwendig. Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 beim Abriss des Gebäudes und Umstrukturierung des Areals eintreten und wie diese vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

1.2. Untersuchungsgebiet (UG)

Das UG liegt in der Stadt Kassel am ehemaligen Kinderkrankenhaus Park Schönfeld. Es wird durch die Frankfurter Strasse, die Straße „Am Auestadion“ und das an die Freifläche angrenzende Gewerbegebiet Kassel Süd begrenzt. Der zu untersuchende Bereich schließt sowohl das komplette Areal des ehemaligen Krankenhauses als auch die angrenzende Freifläche mit Hubschrauberlandeplatz mit ein, welche zum Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel (Nr. 2611002) zählt. Eine Übersicht des UG ist in Abbildung 1 zu sehen.

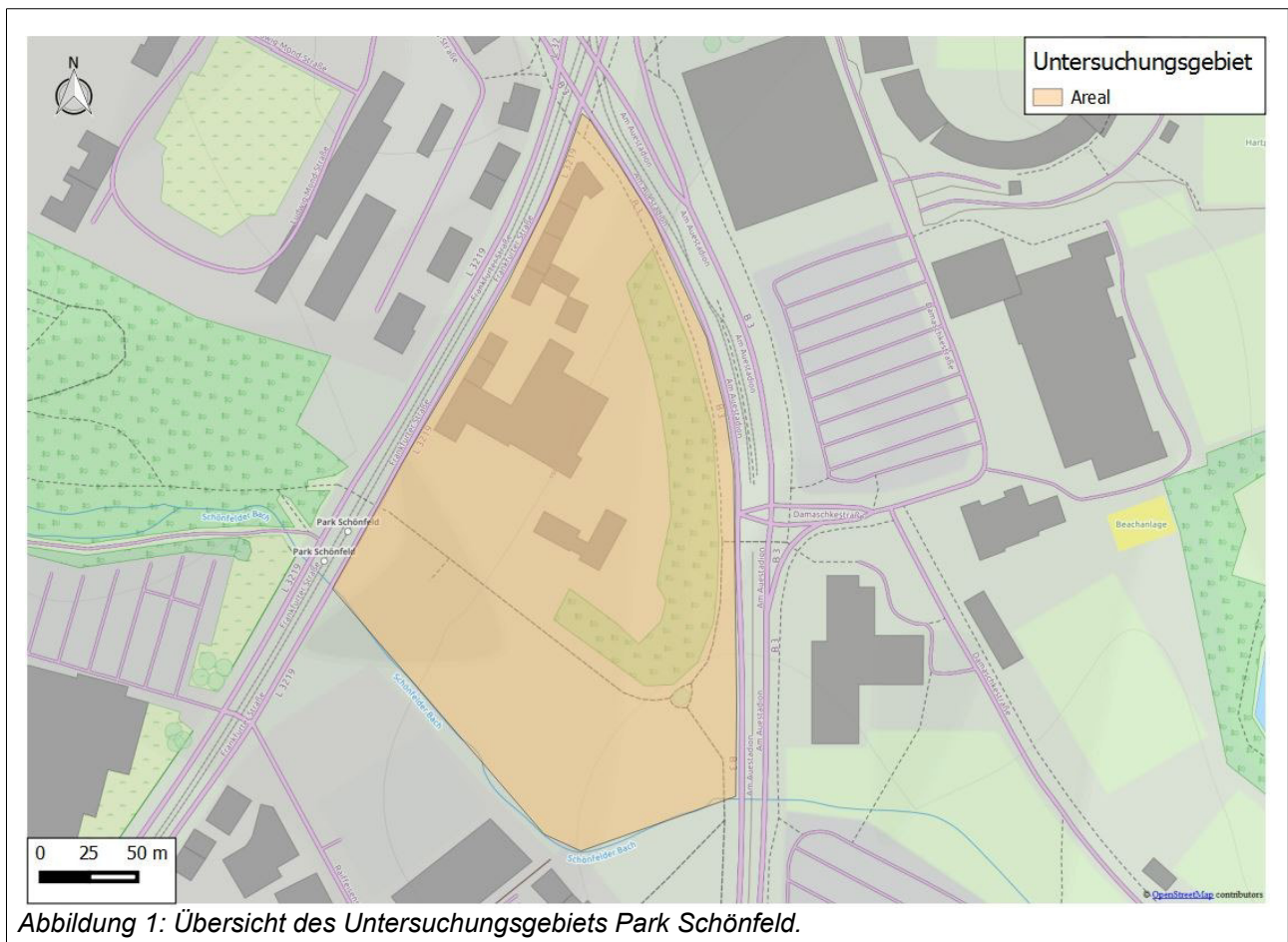


Abbildung 1: Übersicht des Untersuchungsgebiets Park Schönfeld.

1.3 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

In der Planung von Bauvorhaben wird zur Abschätzung der Gefährdung von Pflanzen- und Tierarten in den meisten Fällen eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) notwendig. In dieser werden geprüft ob,

- die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die unter Schutz stehenden Tier- und Pflanzenarten eintreten werden oder können
- die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt werden können

Die rechtlichen Grundlagen hierfür bildet § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierin enthalten sind Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und anderer bestimmter Tier- und Pflanzenarten. Er besagt, dass es verboten ist

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ob bzw. bei welchen es sich um besonders oder streng geschützte Arten handelt, regelt § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14. Hieraus geht auch hervor, dass alle europäischen Vogelarten unter besonderem Schutz stehen. Darüber hinaus legt § 44 Abs. 5 fest, dass ausschließlich die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten Bestandteil der artenschutzrechtlichen Prüfung sind. Zusätzlich schließt dies sogenannte „Verantwortungsarten“, die in einer Rechtsverordnung gemäß

§ 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, mit ein.

1.4 Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens

Die Wirkfaktoren von Vorhaben gliedern sich in (1) baubedingte, (2) anlagebedingte und (3) betriebsbedingte Wirkfaktoren.

(1) Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind überwiegend auf die Bauphase beschränkt. Hierbei handelt es sich allgemein um Bodenverdichtungen durch Baugeräte, Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch Betriebsstoffe der Baufahrzeuge sowie um Lärm, Licht, Erschütterung und Abgas- und Staubbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge, temporäre Flächenverluste durch Baustraßen und Baueinrichtungsflächen sowie Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes. Folgebelastrungen für Natur und Landschaft können trotz der zeitlich begrenzten Bauphase auftreten.

Auf das Vorhaben bezogen wird es im Zeitraum der Bauphase zu Baulärm kommen, der aber für die relevanten Tierarten als vernachlässigbar einzustufen ist. Im Falle von nächtlicher Bautätigkeit kann es zu verstärkten Lichtemissionen durch Scheinwerferlicht kommen. Dies kann bei den untersuchten Fledermausarten vernachlässigt werden.

(2) Anlagebedingte Auswirkungen:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die auf das Vorhandensein der geplanten Gebäude zurückzuführen sind. Im Wesentlichen sind dies der direkte Verlust von Habitatflächen in Form von dauerhaft versiegeltem Lebensraum.

Durch den Abriss und Neubau der Gebäude werden nach unserem Kenntnisstand, außer eines Bereiches des Lärmschutzwalls, keine neuen Flächen in Anspruch genommen oder zusätzlich versiegelt. Es wird zu keinem Verlust von Quartieren kommen.

(3) Betriebsbedingte Auswirkungen:

In dem Fall handelt es sich um negative Auswirkungen auf die Tierwelt durch die spätere Nutzung der Gebäude (bspw. Besucheraufkommen, etc.)

Dies entfällt in dem Zusammenhang mit den untersuchten Tiergruppen. Von einer Zunahme zusätzlicher Störfaktoren (Lärm, Licht, etc.) wird nicht ausgegangen, weil der Planungsraum bereits in einem stark erschlossenen innerstädtischen Bereich liegt.

2. Bestandserfassung relevanter Arten

In diesem Kapitel werden die Methoden der faunistischen Aufnahmen dargelegt. Im Rahmen der Erhebungen wurden die für dieses Projekt relevanten Tiergruppen untersucht. Diese sind die Fledermausfauna und eine evtl. Haselmauspopulation des Planungsraums.

2.1 Fledermäuse

Die Erfassung der lokalen Fledermausfauna erfolgte durch eine Kombination bioakustischer Untersuchungsmethoden und einer Erfassung von Quartierbäumen auf dem Areal. An insgesamt drei für Fledermäuse günstigen Terminen wurden Detektorbegehungen im UG durchgeführt. Zusätzlich wurde an einem ausgewählten, exponierten Untersuchungspunkt (Platane in 15 m Höhe) innerhalb des UG ein Batcorder 3.0 für die automatische bioakustische Ruferfassung installiert. Es wurden insgesamt 20 Nächte untersucht. Die genauen Begehungstermine können Tabelle 1 entnommen werden.

Tabelle 1: Termine der Fledermausuntersuchungen.

Datum 2015	
17.07	Detektorbegehung
31.07	Detektorbegehung
14.08	Detektorbegehung
03.08	Installation Batcorder
26.08	Abbau Batcorder

2.2 Haselmaus

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zum Projekt, an der die UNB Kassel beteiligt war, wurde eine Untersuchung zum Ausschluss einer potentiellen Haselmauspopulation gewünscht.

Der Untersuchungsumfang enthielt das Prüfen des Lärmschutzwalls auf potentielle Quartiere und das Ausbringen von Nisthilfen im Bereich der Vegetation des Lärmschutzwalls. Hierfür wurden 30 künstliche Nistkästen an Bäumen und Sträuchern in einer maximalen Höhe von 1,5 m angebracht (Abbildung 8) und im Untersuchungszeitraum von Mitte Juli bis Mitte November vier Mal auf Besatz kontrolliert. Die Kontrolle der vorhandenen Vegetation auf potentielle Quartiere der Haselmaus fand beim Ausbringen und der Kontrolle der Nisthilfen statt. Dabei wurden nach natürlichen Nistmöglichkeiten und nach Hinweisen (bspw. Fraßspuren) für die Anwesenheit der Tiere gesucht. Die genauen Termine der Haselmausuntersuchung sind in Tabelle 4 aufgeführt. Abbildung 2 zeigt einen Standort mit angebrachter Nisthilfe.



Abbildung 2: Das Bild zeigt eine der künstlichen Nisthilfe (Haselmaustube) im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 2: Termine der Haselmausuntersuchungen.

Datum 2015	
20.07	Ausbringen der Nisthilfen
07.08	Kontrolle
09.09	Kontrolle
08.10	Kontrolle
10.11	Kontrolle und Abbau

3. Ergebnisse der Bestandserfassung

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen dargestellt.

3.1 Fledermäuse

Baumhöhlenkartierung und -kontrolle:

Auf dem Areal konnten insgesamt sechs Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse gefunden werden. Diese Bäume wurden kartiert und kontrolliert (s. Tabelle 3). Alle diese Baumhöhlen befanden sich außerhalb des Bereichs der geplanten Baumaßnahmen und sind somit nicht betroffen. Keiner der Bäume wies ein für Fledermäuse nutzbares Wochenstuben- oder Winterquartier auf. Abbildung 3 zeigt ein kontrolliertes Baumhöhlenquartier. Diese Baumhöhle endete schon nach wenigen Zentimetern und ist somit allenfalls als Tagesquartier geeignet.



Abbildung 4: Kontrollierte Baumhöhle (mögliches Tagesquartier) im Untersuchungsgebiet.

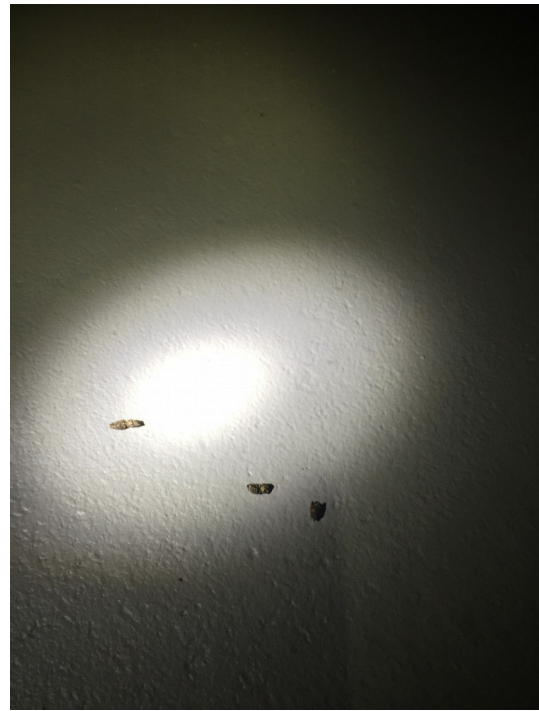


Abbildung 3: Vorgefundener Fledermauskot im Keller des Abrissgebäudes.

Tabelle 3: Übersicht der kontrollierten Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet.

Park Schönfeld		Datum: 27.07.2015			Bearbeiter: J. Stölzner		Kartierdauer: 13:00bis 16:00		Gelegentlich Schauer, 22 °C					
Nr.	Gauß-Krüger-Koordinaten		Art	Vitalität	BHD [cm]	Baumhöhlentyp				Exposition	Lage	Höhe [m]	Besatz	Bemerkungen
	Rechts	Links				Specht Astabb.	Spalt	Rinde	Initial					
1	3533636	5684647	Spitzahorn	Lebend	60		x		x	S	Stamm	5	Nein	Initialspalte, nicht offen
2	3533567	5684705	Sommerlinde	Lebend	80	x				SO	Stamm	<5	Nein	Baum beklettert, Höhle nur einige cm offen
3	3533584	5684716	Platane	Lebend	120	x				NO	Stamm	10	Nein	Baum beklettert und kontrolliert, nicht offen
4	3533568	5684700	Sommerlinde	Lebend	80	x				SO	Stamm	7	Nein	Baum beklettert und kontrolliert, nicht offen
5	3533568	5684737	Buche	Lebend	80	x				NW	Stamm	<5	Nein	Baum beklettert und kontrolliert, nicht offen
6	3533571	5684725	Sommerlinde	Lebend	80	x				SO	Stamm	5	Nein	Baum beklettert und kontrolliert, nicht offen

Gebäudekontrolle:

Die Kellerräume des OP-Trakts wurden auf Hinweise von Fledermausquartieren untersucht. Es konnten vereinzelt Kotspuren von Fledermäusen gefunden werden (siehe Abbildung 4). Dies lässt auf einzelne übertragende Individuen schließen. Eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier ist auszuschließen. Eine Wochenstubenkolonie im Bereich der Kellerräume kann aufgrund der spärlichen Funde an Fledermauskot ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Detektorbegehungen wurden die oberirdischen Teile des OP-Trakts auf erhöhte Fledermausaktivität und somit auf Hinweise für Wochenstubenkolonien gebäudebewohnender Arten untersucht. Es wurde keine erhöhte Fledermausaktivität in diesen Bereichen festgestellt.

Artenspektrum:

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt sieben Arten und eine Artgruppe (Langohrfledermäuse) bioakustisch nachgewiesen werden. Alle nachgewiesenen Fledermausarten, ihr jeweiliger Rote Liste Status sowie ihre Erhaltungszustände können Tabelle 4 entnommen werden.

Tabelle 4: Der Erhaltungszustand der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten für Hessen und Deutschland: G = günstig, S = schlecht, U1 = ungünstig-unzureichend, x = Daten defizitär. FFH = Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Anhänge II & IV (FFH-Richtlinie 1992). Kategorien der Roten Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten defizitär, V = Vorwarnliste, n = derzeit nicht gefährdet, i = gefährdet wandernde Art, n.a. = nicht aufgeführt. * = eine akustische Unterscheidung der beiden Arten ist nicht möglich; ● = Nachweis.

Fledermausart		Schutzstatus					Nachweis	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Erhaltungszustand HE	Erhaltungszustand D	FFH	RL D	RL HE	Detektor	Batcorder
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	U1	U1	IV	V	3	●	●
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	G	G	II,IV	V	2	●	
Fransenfledermaus	<i>M. nattereri</i>	G	G	IV	n	2	●	●
Wasserfledermaus	<i>M. daubentonii</i>	G	G	IV	n	3	●	●
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	G	G	IV	n	3	●	●
Rauhautfledermaus	<i>P. nathusii</i>	D	U1	IV	n	2	●	●
Mückenfledermaus	<i>P. pygmaeus</i>	U1	U1	IV	D	D	●	●
Langohrfledermäuse unbestimmt*	<i>Plecotus auritus</i>	G	G	IV	V	2		●
	<i>P. austriacus</i>	U1	U1	IV	2	2		

Detektorbegehungen:

Während der drei Detektorbegehungen konnten insgesamt 7 Arten mit 94 Kontakten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) wurde mit 55 Kontakten am häufigsten erfasst (58,5 %). Der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) waren die zweithäufigsten Arten im UG mit 10 bzw. 9 Kontakten (10,6 bzw. 9,6 %). Alle nachgewiesenen Arten und ihre Kontaktzahlen während der Begehungstermine sind in Tabelle 5 aufgelistet. Die Verteilung der Artnachweise im und um das Untersuchungsgebiet können Abbildung 5 entnommen werden.

Tabelle 5: Übersicht der Rufaktivität von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet während der Detektorbegehungen. Stetigkeit = Nachweis der Art an n von drei Begehungsterminen.

Datum 2015	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Myotis spec.</i>	<i>Nyctalus noctula</i>	Nyctaloid	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Summe	Artzahl	Reproduktionsphase
17.07				1	3		1	15		20	3	Laktation
31.07	1			1	2	3	1	5	2	15	5	
14.08		3	2	5	5	1	1	35	7	59	6	
Summe	1	3	2	7	10	4	3	55	9	94		
%	1,1	3,2	2,1	7,4	10,6	4,3	3,2	58,5	9,6	100		
Stetigkeit	1	1	1	3	3	2	3	3	2			

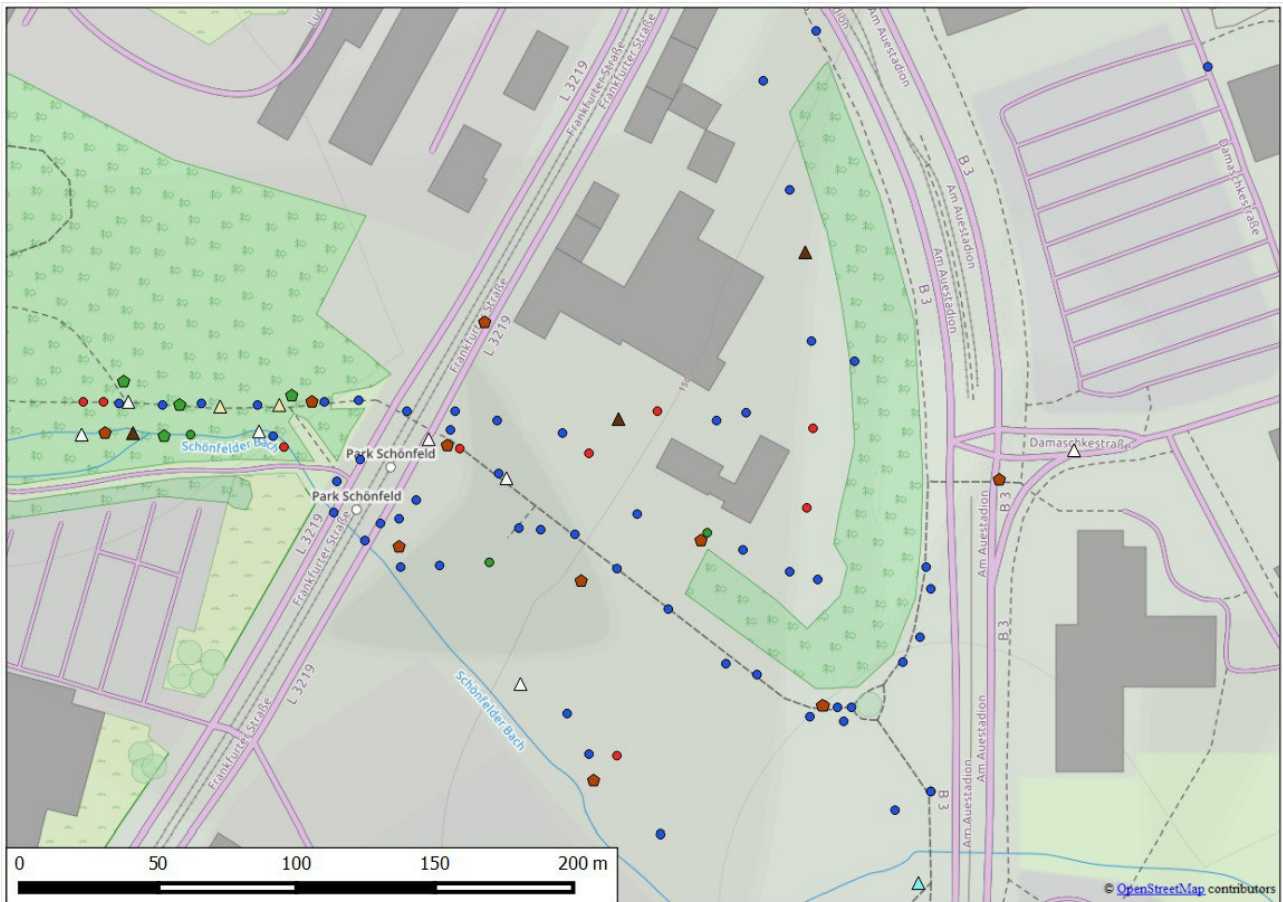
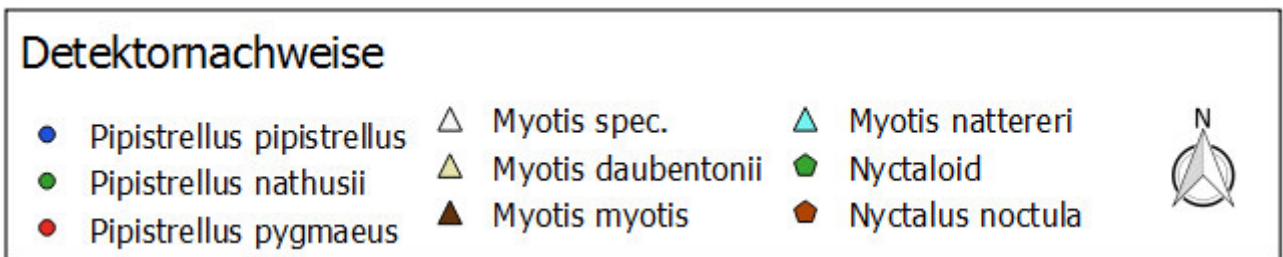


Abbildung 5: Übersichtskarte der räumlichen Verteilung aller im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten bei den Detektorbegehungen.



Automatische akustische Ruferfassung:

Die automatische akustische Ruferfassung konnte in den 20 Nächten der Untersuchung insgesamt 4.637 Rufkontakte von 5 Arten sowie einer Artengruppe (Langohrfledermäuse) aufzeichnen. 4.481 Kontakte konnten dem *Pipistrelloiden*-Lauttyp zugeordnet werden (96,6 %), 147 Kontakte dem *Nyctaloiden*-Lauttyp (3,2 %) und lediglich 8 Kontakte dem *Myotis*-Lauttyp (0,2 %). Unter den Vertretern des *Pipistrelloiden*-Lauttyps konnte die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) mit 3.854 Kontakten am häufigsten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden (86 % der *Pipistrellus*-Kontakte und 83,1 % aller aufgezeichneten Fledermauskontakte). Am zweithäufigsten wurde die

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit insgesamt 572 Kontakten erfasst (12,8 % der *Pipistrellus*-Kontakte). Die dritthäufigste Art im Untersuchungsgebiet war mit 87 Kontakten der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Alle nachgewiesenen Arten sowie die jeweiligen Kontaktzahlen können Tabelle 6 entnommen werden.

Tabelle 6: Erfasste Rufkontakte während der automatischen akustischen Erfassung im Untersuchungsgebiet.

Fledermausart		Laktation
Deutscher Name	Wissensch. Name	Rufkontakte
<i>Myotis spec.</i>	<i>Myotis spec.</i>	5
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	1
<i>Nyctaloid spec.</i>	<i>Nyc/Ept/Ves spec.</i>	60
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	87
<i>Pipistrellus spec.</i>	<i>Pipistrellus spec.</i>	51
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	572
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	3.854
Langohrfledermäuse	<i>Plecotus spec.</i>	2
Unbestimmte Fledermäuse	<i>Chiroptera spec.</i>	1
Summe Kontakte:		4.637
Summe Arten:		5



Abbildung 6: Im Untersuchungsgebiet installierter Batcorder 3.0.

Nächtliche Fledermausaktivität:

Pipistrelloider-Lauttyp:

Die Aktivität der Vertreter dieses Lauttyps wurde im gesamten Nachtverlauf registriert (Abbildung 7). Die höchste Aktivität ergab sich in der Zeit zwischen 23:00 Uhr und 4:00 Uhr mit insgesamt 3.688 (82,3 %) erfassten Rufkontakten. Bezogen auf die drei Nachtdrittel zeigte sich im mittleren Nachtdrittel die höchste Aktivität mit 3.135 Rufkontakten (70 %). Für das erste und letzte Nachtdrittel ergaben sich geringere pipistrelloide Aktivitäten mit 323 (7,2 %) bzw. 1.023 (22,8 %) aufgezeichneten Kontakten.

Nyctaloider-Lauttyp:

Die Aktivität von Vertretern dieses Lauttyps wurde im gesamten Nachtverlauf nachgewiesen (Abbildung 7). Ein Aktivitätshöhepunkt zeigte sich zwischen 5:00 Uhr und 6:00 Uhr mit 52 Rufkontakten. Im ersten Nachtdrittel wurden 24 Kontakte (16,3 %) erfasst, im zweiten Nachtdrittel 30 Kontakte (20,4 %) und letzten Nachtdrittel 93 Kontakte (63,3 %).

Myotis-Lauttyp:

Insgesamt wurden nur acht Kontakte dieses Lauttyps aufgezeichnet. Aufgrund der geringen Nachweisdichte können keine Aussagen über Aktivitätshöhepunkte getroffen werden.

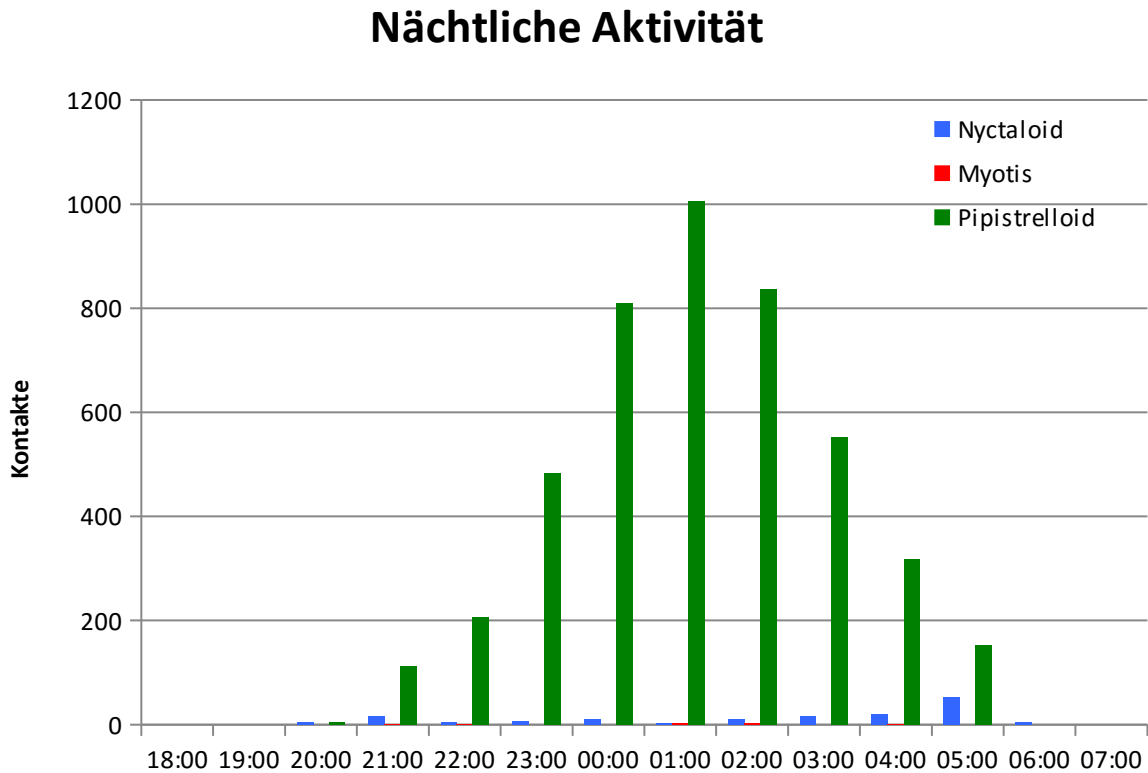
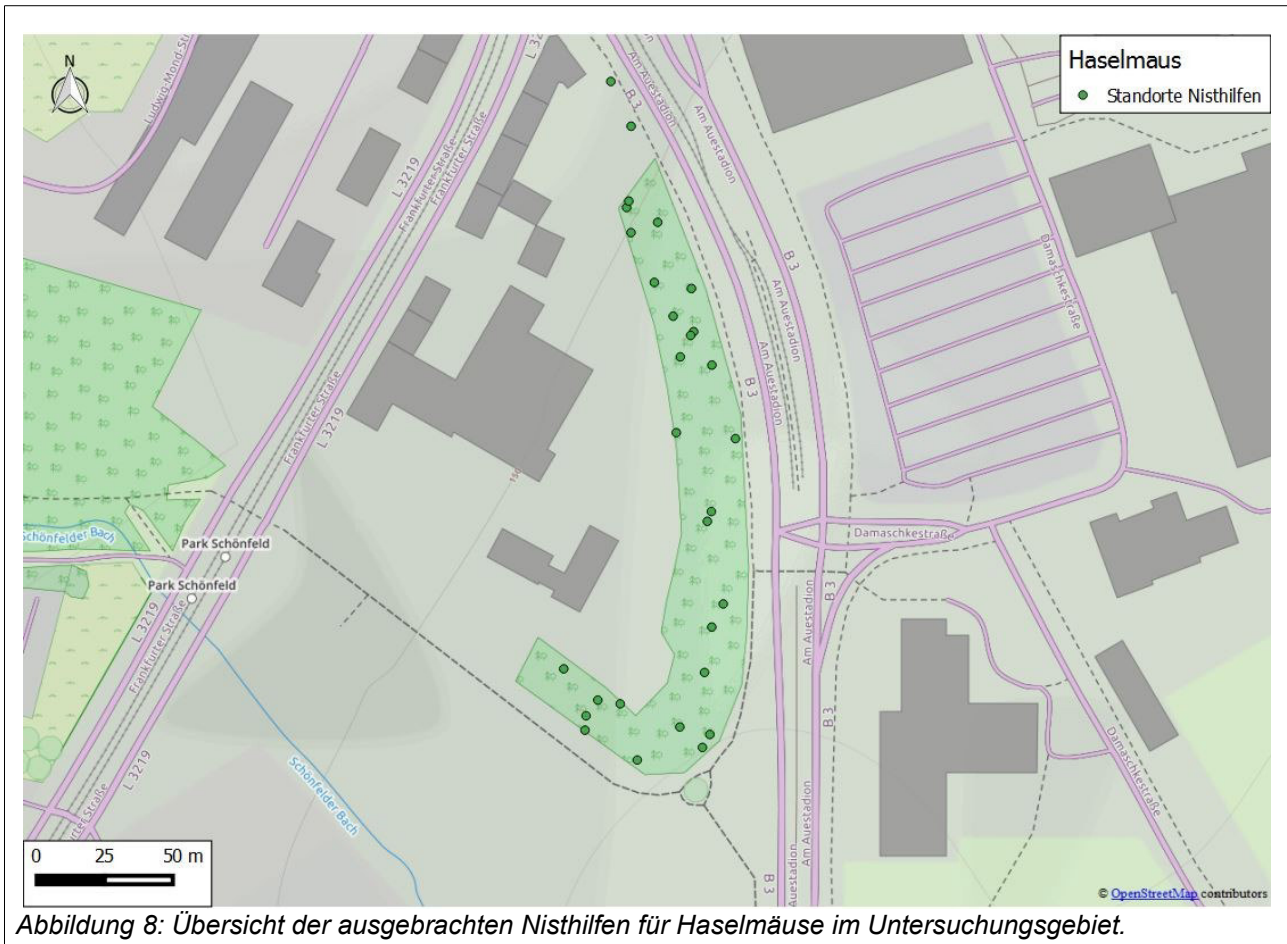


Abbildung 7: Nächtliche Aktivität der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Lauttypengruppen.

3.2 Haselmaus

Weder die Kontrollen der Haselmaus-Nisthilfen noch die Untersuchung des Lärmschutzwalles auf vorhandene Nester oder Fraßspuren der Haselmaus lieferten ein positives Ergebnis. Es konnte kein Nachweis dieser Art im UG erbracht werden. In Abbildung 8 sind die Standorte der ausgebrachten Nisthilfen auf einer Karte verzeichnet.



4. Konfliktanalyse des Vorhabens

In der Konfliktanalyse werden alle in der Bestandserfassung ermittelten relevanten Arten beurteilt. Dies wird separat für jede Art vorgenommen. Hierbei wird geprüft, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich eintreffen werden. Im gleichen Zuge können Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Bögen zur Beurteilung der einzelnen Arten entsprechen dem „Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung“ gemäß des Leitfadens des HMUELV (2011). Die Artbögen befinden sich im Anhang. Die Haselmaus wurde nicht nachgewiesen und somit für diese Art auch kein Artbogen erstellt.

Wird im Rahmen der Konfliktanalyse festgestellt, dass ein Eintreten eines Verbotstatbestands zu erwarten ist, wird eine Ausnahmegprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Sollte dies nicht der Fall sein, entfällt die Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen.

4.1 Wirkungen des Projekts

Auf dem Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses soll es zum Abriss sowohl des alten OP-Trakts als auch des einstöckigen Eingangsgebäudes kommen. Darüber hinaus ist eine weitere Zufahrt zum Gelände geplant. Hierfür soll ein Teil des bestehenden Lärmschutzwalls an der Straße „Am Auestadion“ entfernt werden.

4.2 Wirkungsprognose Fledermäuse

Im Rahmen der Fledermausuntersuchungen wurde eine Baumhöhlenkartierung und -kontrolle durchgeführt. Zusätzlich fand eine Kontrolle der Kellerräume des Abrissgebäudes (OP-Trakt) statt. Es konnten keine relevanten Quartiere festgestellt werden. Ein Verlust von Quartieren ist somit nicht anzunehmen. Eine Störung durch die Baumaßnahmen ist ebenfalls auszuschließen. Die nachgewiesenen Fledermausarten nutzen das UG als Transferroute von ihren Quartieren, die in den angrenzenden Gebäuden bzw. im Park Schönfeld anzunehmen sind, zu ihren Jagdgebieten in der Fuldaaue. Dabei dient die Freifläche auf der sich der Hubschrauberlandeplatz befindet und die dortige Vegetation als Leitstruktur auf ihren Flugrouten. Zusätzlich nutzen die Tiere diese Freifläche und insbesondere die dort am Fußgänger- und Radweg beleuchteten Bereiche als Jagdgebiete auf ihren Transferflügen. Diese Bereiche sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen. Insofern ist davon auszugehen, dass die vorher bestandene Funktionalität des Areals, weiterhin uneingeschränkt vorhanden bleibt.

5. Gutachterliches Fazit

Bei den geplanten Baumaßnahmen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 für die untersuchten Arten nicht eintreten. Wenn darüber hinaus die Leitstrukturen für Fledermäuse, so wie geplant, nicht verändert werden, steht dem Projekt von gutachterlicher Seite aus nichts entgegen.

Sollte es zu weiteren Abrissen oder Umbauten (speziell in den Dachbereichen) anderer bestehender Gebäude auf dem Grundstück kommen, müssen diese Gebäude im Vorfeld auf Fledermausquartiere untersucht werden.

6. Literaturverzeichnis

Arnold, A. & Braun, M. (2002): Erhebungen zur Fledermausfauna der nordbadischen Rheinauengebiete. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 71: 37-42.

Barlow, K. E. (1997): The diets of two phonic types of the bat *Pipistrellus pipistrellus* in Britain. - J. Zoology (Lond.) 243: 597-609.

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009.

Boye, P., Dietz, M. & Weber, M. (Bearb.) (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland - Bats and Bat Conservation in Germany. Bonn, Bundesamt für Naturschutz. 110 S.

Braun, M. & Häussler, U. (1999): Funde der Zwergfledermaus-Zwillingsart *Pipistrellus pygmaeus* (Leach, 1825) in Nordbaden. - Carolea 57: 111-120.

Dietz, C., Helversen, O. v. & Nill, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Kosmos Verlag, Stuttgart, 399 S.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Großes Mausohr (*Myotis myotis*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Dietz, M. & Simon, M. (2006): Artensteckbrief Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) in Hessen. Verbreitung, Kenntnisstand, Gefährdung. I. A. v. Hessen-Forst FENA Naturschutz. Gießen.

Eichstädt, H. & Bassus, W. (1995): Untersuchungen zur Nahrungsökologie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). – Nyctalus (N. F.) 5: 561-584.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (=FFH-Richtlinie). – ABI. EG Nr. L206 vom 22.6.1992

Grimmberger, E. & Bork, H. (1979): Untersuchungen zur Biologie, Ökologie und Populationsdynamik der Zwergfledermaus, *Pipistrellus p. pipistrellus* (Schreber 1774), in einer großen Population im Norden der DDR. Teil 2. – Nyctalus (N. F.) 1: 122-136.

Häussler, U., Nagel, A., Braun, M. & Arnold, A. (1999): External characters discriminating sibling species of European pipistrelles, *Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774) and *P. pygmaeus* (Leach, 1825). – Myotis 37: 27–40.

Helversen, O. von & Holderied, M. (2003): Zur Unterscheidung von Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus mediterraneus/pygmaeus*) im Feld. – Nyctalus (N. F.) 8 : 420-426.

HMUELV – Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Ed.) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren, Stand Mai 2011.

- Kiefer, A., Merz H., Rackow W., Roer H., Schlegel D. (1995): Bats as traffic casualties in Germany. *Myotis* 32/33: 215-220.
- Mitchell-Jones, A. J., Amori, G., Bogdanowicz, W., Kryštufek, B., Reijnders, P. J. H., Spitzenberger, F., Stubbe, M., Thissen, J. B. M., Vohralik, V. & Zima, J. (1999) The atlas of European mammals, 484 S.; Poyser Natural History.
- Nagel, A. (2003): Mückenfledermaus *Pipistrellus pygmaeus/mediterraneus*. In: Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 1. HRSG: M. Braun & F. Dieterlein, Eugen Ulmer Verlag: 544 – 568.
- Rackow, W. & Schlegel, D. (1994): Fledermäuse (*Chiroptera*) als Verkehrsoffer in Niedersachsen. *Nyctalus* 5: 11-18.
- Schwarting, H. (1994): Rauhautfledermaus, *Pipistrellus nathusii* (Keyserling & Blasius 1839). In: Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz in Hessen (Hrsg.): Die Fledermäuse Hessens. – Remshalden-Buoch (Verlag Manfred Hennecke) S. 66-69.
- Simon, M. (1998): Die sommerliche Erkundungsphase der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) unter räumlich-funktionalem Aspekt. - *Z. Säugetierkunde* 63, Sonderheft: 53.
- Simon, M., Hüttenbügel, S. & Smit-Viergutz, J. (2003): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 76.
- Skiba, R. (2003): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. Westarp Wissenschaften-Verlags GmbH, Hohenwarsleben.
- Topál, G. (2001). *Myotis nattereri* (Kuhl, 1818) - Fransenfledermaus. Handbuch der Säugetiere. F. Krapp. Wiebelsheim, AULA-Verlag. Band 4, Teil1: 405-442.
- Weid, R. (2002): Untersuchungen zum Wanderverhalten des Abendseglers (*Nyctalus noctula*) in Deutschland. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 71: 233-257.

7. Anhang

Im Anhang sind enthalten:

Artbögen:

- Großer Abendsegler
- Zwergfledermaus
- Mückenfledermaus
- Fledermausarten mit geringer Nachweisdichte

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	3	RL Deutschland
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	V	RL Hessen
		-	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:

	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17				
Deutschland:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html				
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HESSEN-FORST FENA 2014				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen

Ursprünglich besiedelt der Große Abendsegler Laubwälder und kommt in seiner Reproduktionszeit kaum höher als 550 m über NN vor. Heutzutage besiedelt er neben den ursprünglichen Biotoptypen ein weites Spektrum an Habitaten. Als Jagdgebiete nutzt diese Fledermausart nahezu alle Landschaftstypen. Hierbei werden allerdings Auwälder, Gewässer oder lichte Laubwälder bevorzugt. Als Nahrungsoopportunist jagt sie schnell und geradlinig meist in Höhen zwischen 10 und 50 Metern. Teilweise fliegt sie allerdings auch in Höhen von mehreren Hundert Metern. Über Gewässern, Wiesen und unter Straßenlaternen kann sie auch in geringeren Höhen jagen, meist jedoch mit einem Abstand von mehreren Metern zur dichteren Vegetation. Sommerquartiere und Wochenstuben werden größtenteils in Spechthöhlen bezogen, aber häufig auch in anderen Baumhöhlen. Der Große Abendsegler nimmt auch gerne Fledermausnistkästen als Quartier an. Es sind auch vereinzelt Gebäudequartiere bekannt. Die Wochenstubengröße umfasst meist 20-60 Weibchen. Koloniegößen bei Männchen liegen bei bis zu 20 Individuen. Die Nachkommen werden Mitte Juni geboren. Ende Juli verlassen zunächst die adulten Weibchen den Wochenstubenverband und kurz darauf folgen die Jungtiere. Ab Anfang August beziehen die Männchen Paarungsquartiere in Baumhöhlen. Ihre Jagdgebiete können in einer Entfernung von mehr als 10 km um ihre Quartiere liegen. Primärjagdgebiete liegen meist bis zu 6 km von ihren Quartieren entfernt (Dietz & Simon 2006). Der Große Abendsegler ist eine typische Wanderfledermaus die Anfang September bis in den Spätherbst in ihre Winterquartiere in den Südwesten zieht und im Frühjahr im März und April wieder nordöstlich in ihre Sommerquartiere zurückkehrt. Hierbei legt sie eine Strecke von 1000-2000 km zurück (Dietz, Helversen & Nill 2007). Der Große Abendsegler fliegt meist in großer Höhe ohne hohe Bindung an Leitstrukturen. Seine Empfindlichkeit für Zerschneidungen von räumlich-funktionalen Beziehungen ist daher nur gering (Kiefer et al. 1995, Rackow & Schlegel 1994). Gegenüber Lärm- und Lichtemissionen ist der Große Abendsegler nur gering empfindlich.

4.2 Verbreitung

Der Große Abendsegler ist in ganz Europa verbreitet. Seine nördliche Verbreitungsgrenze befindet sich im Südschweden und auf Höhe der baltischen Staaten (Dietz & Simon 2006). In Deutschland kommt er bundesweit vor, wobei es wanderungsbedingt zu jahreszeitlichen Verschiebungen der Dichte (Boye et al. 1999) kommt. Der Reproduktionsschwerpunkt der Art liegt im Norddeutschen Tiefland (Weid 2002) In Süd- und Mitteldeutschland sind

vorwiegend Sommerquartiere von Männchen und Winterquartiere bekannt. In Hessen werden im Sommer fast ausschließlich Männchen nachgewiesen. Es liegen zwei Wochenstubennachweise aus Hessen vor. Diese befinden sich bei Gießen bzw. Frankfurt. Die Bestandssituation für Hessen und Deutschland ist aufgrund der Wanderungen und der Auffälligkeit der Art (regelmäßige Tagflüge im freien Luftraum) recht schwierig einzuschätzen. Die bekannte Wochenstube im Gießener Philosophenwald und das dortige Überwinterungsvorkommen mit über 2.000 Individuen zeigen jedoch sehr deutlich, dass hessische Wälder nicht nur zur Überwinterung geeignet sind, sondern auch im Sommer genutzt werden (Dietz & Simon 2006). Trotz zahlreicher Fundpunkte der Art in Hessen (2006: 641 Fundpunkte) darf die Population nicht überschätzt werden.

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell

Bei automatischen akustischen Erfassung mit einem Batcorder der Fa. ecoObs. wurden 87 Kontakte des Großen Abendseglers aufgezeichnet. Mit weniger als einem Prozent aller erfassten Fledermausrufe (insgesamt 4.637 Fledermauskontakte) wurde die Art am dritthäufigsten nachgewiesen (vgl. Tab. 6). Bei den Detektorbegehungen erfolgten 10 Rufaufzeichnungen des Großen Abendseglers (vgl. Tab. 5). Der Große Abendsegler nutzte das Gebiet v.a. die Grünfläche zwischen Park Schönfeld und den Fuldaueu als Teiljagdgebiet bzw. Transferoute. Wochenstubenkolonien sind im oberen Park Schönfeld potentiell anzunehmen, aufgrund der wenigen Wochenstubennachweise in Hessen jedoch nicht wahrscheinlich.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Es konnten keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sondern nur Jagdgebiete bzw. Transferouten des Großen Abendseglers nachgewiesen werden. Zudem werden im Rahmen des geplanten Bauvorhabens keine fledermausrelevanten Bäume gerodet, daher kommt es zu keiner Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Der Große Abendsegler ist eine baumbewohnende Fledermausart. Fang, Verletzung oder Tötung der Tiere, während der Baumaßnahmen können ausgeschlossen werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ja nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden?
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ja nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“? ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ja nein

Der Große Abendsegler nutzt die angrenzende Freifläche (ehem. Hubschrauberlandeplatz) als Transferoute bzw. Teiljagdgebiet. Generell gelten Fledermäuse in Deutschland als gering lärm- und lichtempfindlich, sodass von keiner Störung durch die Baumaßnahmen ausgegangen werden kann.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?

ja nein

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

→ weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen“

7. Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

-entfällt-

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	*	RL Deutschland
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	3	RL Hessen
		-	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:

	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17				
Deutschland:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html				
Hessen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HESSEN-FORST FENA 2014				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen

Die Zwergfledermaus ist eine der kleinsten einheimischen Fledermäuse. Sie wiegt zwischen 5 und 8 g. Die Unterarmmlänge beträgt nur 30 bis 34 mm. Das Fell hat eine dunkelbraune Färbung, Flügel und Ohren sind fast schwarz. Von der neu entdeckten Schwesterart, der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), unterscheidet sie sich neben kleinen morphologischen Unterschieden (z.B. Penisfarbe, Flügeladerung), vor allem durch die Ruffrequenz von 45 kHz (Mückenfledermaus: 55 kHz) (vgl. Häussler et al. 1999, von Helversen & Holderied 2003).

Die Zwergfledermaus ist in ihren Lebensraumsansprüchen sehr flexibel. Sie kommt sowohl in ländlichen Siedlungen als auch Innenstädten in nahezu allen Habitaten vor. Sie bevorzugt allerdings Wald- und Gewässernähe. Sommerquartiere und Wochenstuben befinden sich bevorzugt in einer Vielzahl unterschiedlicher Spalträume von Gebäuden. Hier werden Verkleidungen, Zwischendächer und Fensterläden bevorzugt genutzt. In seltenen Fällen nutzt sie auch Baumhöhlen und Nistkästen als Sommerquartier. Darüber hinaus deuten Einzelfunde darauf hin, dass auch Gebäude durchaus als Winterquartiere genutzt werden. Die Wochenstuben werden Anfang Mai bezogen. Wochenstubenverbände wechseln regelmäßig ihr Quartier. Die Geburt der Jungtiere erfolgt Mitte Juni bis Anfang Juli. Nach etwa vier Wochen werden die Jungtiere selbständig. Danach beginnen sich die Wochenstubenverbände rasch aufzulösen. Die Wochenstuben umfassen i.d.R. zwischen 50 und 100 Weibchen. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier (Eichstädt & Bassus 1995, Simon et al. 2003). Die Tiere jagen ihre Beute im offenen Luftraum häufig in 3-8 m Höhe (Dietz, Helversen & Nill 2007). Ihre Beute besteht überwiegend aus kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen (Barlow 1997). Als Jagdgebiete bevorzugt die Zwergfledermaus Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen sowie Gewässer (Simon et al. 2003). Zur Überwinterung dienen tiefere Felsspalten, unterirdische Keller oder Höhlen ihnen zumeist als Winterquartiere (häufig Massenwinterquartiere). Die Winterquartiere sind i.d.R. bis zu 40 km von ihren Sommerlebensräumen entfernt (Simon et al. 2003). Die Art gilt als ortstreu (Grimmberger & Bork 1979, Simon 1998).

4.2 Verbreitung

Die Zwergfledermaus ist in ganz Europa mit Ausnahme weiter Teile Skandinaviens verbreitet (Dietz & Simon 2006). In Deutschland ist sie die häufigste Art und kommt flächendeckend vor (Boye et al. 1999). Auch in Hessen ist sie die häufigste Fledermausart. So wurden nach intensiven Untersuchungen im Landkreis Marburg-Biedenkopf in fast

allen untersuchten Ortschaften Quartiere, zumeist Wochenstuben nachgewiesen werden (Simon et al. 2003, Dietz & Simon 2006). Hier wurde der Bestand auf knapp 120.000 adulte Individuen geschätzt, was einer Dichte von etwa 30 Tieren pro km² entspricht (Simon et al. 2003). Bei praktisch allen fledermauskundlichen Erfassungen in Hessen stellt sie die am häufigsten nachgewiesene Art dar. Sie ist momentan die einzige Fledermausart, bei der zur Zeit keine flächige Gefährdung anzunehmen ist (Dietz & Simon 2006).

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell

Bei automatischen akustischen Erfassung mit einem Batcorder der Fa. ecoObs. wurden 572 Kontakte der Zwergfledermaus aufgezeichnet. Mit 12,3 % aller erfassten Fledermausrufe (insgesamt 4.637 Fledermauskontakte) stellt die Art die am zeithäufigsten nachgewiesene Art dar (vgl. Tab. 6). Bei den Detektorbegehungen erfolgten 55 Kontakte der Zwergfledermaus (vgl. Tab. 5). Die Kontaktzahlen zeigen, dass die Zwergfledermaus das Untersuchungsgebiet sowohl als Jagdgebiet nutzt als auch auf Transferflügen zwischen verschiedenen Jagdgebieten bzw. ihren Quartieren durchfliegt. Sie orientiert sich hierbei an Hecken und Baumreihen (Leitstrukturen).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind in den betroffenen Gebäuden nicht nachgewiesen worden. Da die Art nur selten Baumhöhlen als Quartiere besetzt und in aller Regel Gebäudequartiere bezieht, kann eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im vorliegenden Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden im Rahmen der Baumaßnahmen keine fledermausrelevanten Bäume gerodet.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die Zwergfledermaus ist zwar eine gebäudebewohnende Fledermausart, jedoch konnten keine Nachweise für

Wochenstubenquartiere in den betroffenen Gebäuden erbracht werden. Beim Abriss der Gebäude ist von daher nicht von der Erfüllung des Tatbestands auszugehen. Die Zwergfledermaus nutzt das Gebiet als Jagdrevier.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ja nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ja nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“? ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ja nein

Quartiere der Zwergfledermaus wurden in betroffenen Gebäuden nicht nachgewiesen. Eine Störung ist nicht zu erwarten. Die Zwergfledermaus nutzt die angrenzende Freifläche (ehem. Hubschrauberlandeplatz) als Transferroute bzw. Jagdgebiet. Generell gelten Fledermäuse in Deutschland als gering lärm- und lichtempfindlich, sodass von keiner Störung durch die Baumaßnahmen ausgegangen wird.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1

Nr. 1- 4 BNatSchG ein?

ja nein

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose
und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG,
ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

→ weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen“

7. Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

-entfällt-

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den
Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der
Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder
Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den
Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen
Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass
keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit
Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

2. Schutzstatus und Gefährdungstufe Rote Listen

<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	3	RL Deutschland
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	V	RL Hessen
		-	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:

	unbekannt	günstig GRÜN	ungünstig- unzureichend GELB	ungünstig- schlecht ROT
EU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17				
Deutschland:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html				
Hessen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HESSEN-FORST FENA 2014				

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Für die Mückenfledermaus wurden bisher nur Gebäude als Quartiere nachgewiesen, jedoch ist eine Nutzung von Spalten in stehendem Totholz nicht auszuschließen. Die Lebensräume scheinen in Gewässernähe zu liegen (Barlow 1997, Braun & Häussler 1999). Als Jagdgebiete wurden bislang naturnahe Auenwälder sowie Teichlandschaften beschrieben. Dipteren stellen den Hauptteil des Nahrungsspektrums, das fast ausschließlich aus Insekten besteht (Barlow 1997).

4.2 Verbreitung

Die Mückenfledermaus wurde in verschiedenen Regionen Deutschlands über das gesamte Bundesland verteilt nachgewiesen. Besonders häufig scheint sie im Bereich des Oberrheins zu sein (Arnold & Braun 2002, Nagel 2003). Dort und im Rhein-Main-Tal liegen auch die hessischen Verbreitungsschwerpunkte.

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell

Bei automatischen akustischen Erfassung mit einem Batcorder der Fa. ecoObs über 20 Nächte wurden 3.854 Kontakte der Mückenfledermaus aufgezeichnet. Mit 83 % aller erfassten Fledermausrufe (insgesamt 4.637 Fledermauskontakte) wurde die Art am häufigsten nachgewiesen (vgl. Tab. 6). Bei den Detektorbegehungen erfolgten 9 Rufaufzeichnungen des Mückenfledermaus (vgl. Tab. 5). Für die Mückenfledermaus ist das Gebiet zumindest im Untersuchungszeitraum als ein Jagdgebiet anzusehen. Eine Wochenstubenkolonie sind aufgrund der häufigen Kontakte in dem umgebenden Siedlungsraum anzunehmen.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Es konnten keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sondern nur Jagdgebiete der Mückenfledermaus im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Diese Aussage wird von dem nächtlichen unimodalen Aktivitätsschema gestützt, da der Großteil der Kontakte dieser Art erst ab 23:00 Uhr zu verzeichnen war.

- b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

- c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

- d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

- a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Die Mückenfledermaus ist zwar eine gebäudebewohnende Fledermausart, jedoch konnten keine Nachweise für Wochenstubenquartiere in den betroffenen Gebäuden erbracht werden. Beim Abriss der Gebäude ist von daher nicht von der Erfüllung des Tatbestands auszugehen. Die Mückenfledermaus nutzt das Gebiet intensiv als Jagdrevier.

- b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

- c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ja nein

- d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen

Zusammenhang erfüllt werden?

(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

ja nein

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“?

ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

ja nein

Quartiere der Mückenfledermaus wurden in betroffenen Gebäuden nicht nachgewiesen. Eine Störung ist nicht zu erwarten. Die Mückenfledermaus nutzt die angrenzende Freifläche (ehem. Hubschrauberlandeplatz) als Transferroute bzw. Jagdgebiet. Generell gelten Fledermäuse in Deutschland als gering lärm- und lichtempfindlich, sodass von keiner Störung durch die Baumaßnahmen ausgegangen wird.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?

ja nein

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?

ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein?

ja nein

(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

→ weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen“

7. Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

-entfällt-

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Langohrfledermäuse (*Plecotus auritus/austriacus*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

(Großes Mausohr: FFH-RL- Anh. II, IV – Art)

<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-RL- Anh. IV - Art	n bis 2	RL Deutschland
<input type="checkbox"/>	Europäische Vogelart	2 bis 3	RL Hessen
		-	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand

Bewertung nach Ampel-Schema:

unzureichend	schlecht	unbekannt	günstig	ungünstig-	ungünstig-
			GRÜN	GELB	ROT

EU:

Großes Mausohr (günstig); Fransenfledermaus (ungünstig); Br. Langohr (günstig); Gr. Langohr (schlecht); Wasserfledermaus (günstig); Flughautfledermaus (ungünstig)

<http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17>

Deutschland:

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		

http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html

Hessen:

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	

HESSEN-FORST FENA 2014

Der EHZ und Schutzstatus für Deutschland und Hessen kann Tab. 4 entnommen werden.

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Unter den in geringem Umfang nachgewiesenen Arten zählen das Große Mausohr und die Flughautfledermaus zu den Gebäudebewohnenden Arten. Die übrigen Fledermausarten bewohnen mit unterschiedlichen Präferenzen sowohl Gebäude- als auch Baumhöhlenquartiere. Als Jagdgebiete dienen unterschiedlichste Habitats von Gebieten mit stark strukturiertem Unterwuchs über lichte Wälder und Waldrandbereiche bis hin zu Parklandschaften, Obstgärten, Feuchtgebieten und Gewässern, mit verschiedenen artspezifischen Präferenzen. Ihre Flughöhen schwanken zwischen 0,5 m und 15 m. Von einzelnen Arten wie z.B. der Fransenfledermaus und der Flughautfledermaus ist bekannt, dass sie z.T. auch wesentlich höher fliegen. Die Flughautfledermaus ist ein „saisonaler Weitstreckenwanderer“. Im Herbst ziehen die Tiere südwestlich zwischen 1000 und 2000 km. Ihre Wanderung erfolgt entlang fester Strukturen wie Flusstälern, Küstenlinien und Gebirgskämmen (Dietz, Helversen & Nill 2007). Im Winter suchen sie Stollen, Höhlen, Bunker, Keller, Brunnen, Felsspalten und Geröll zum Überwintern auf. Die Empfindlichkeit der Fledermausarten für Zerschneidungen von räumlich-funktionalen Beziehungen ist gering bis mittel. Auf Transferflügen orientieren sich diese Fledermäuse häufig entlang von Hecken, Baumreihen, Bächen oder Schneisen. Gegenüber Lärm- und Lichtemissionen ist ihre Empfindlichkeit nur gering

4.2 Verbreitung

Das Graue Langohr gilt als wärmeliebende Art. In Europa ist sie in Mittel- und Südeuropa verbreitet, im Norden bis Norddeutschland. Ihre Arealgrenze verläuft am 53. Breitengrad. In Hessen liegen bisher 123 Fundpunkte mit 14 Wochenstuben und Reproduktionsstätten mit einem Schwerpunkt in Westhessen vor. Das Braune Langohr ist europaweit verbreitet. Nachweise von Nordspanien, Norditalien und dem Festland Griechenlands über ganz Mitteleuropa bis Skandinavien liegen vor. Hier hat sie ihre Arealgrenze am 64. Breitengrad. In Deutschland kommt sie flächendeckend vor. Auch in Hessen ist die Art weit verbreitet. Es existieren zahlreiche Wochenstuben- und Winterquartiernachweise für Hessen. Das Große Mausohr ist eine westpaläarktische Fledermausart. Ihre Verbreitung ist vom Mittelmeer im Südwesten bis hin nach Norddeutschland. Im Osten wurde sie bis zur Ukraine und nach Westrussland nachgewiesen. In Deutschland kommt sie flächendeckend vor, wobei sie im Süden und im Bereich der Mittelgebirge häufiger ist als in Norddeutschland. Ihre nördliche Verbreitungsgrenze liegt in Schleswig-Holstein. In Hessen ist sie weit verbreitet. Wochenstubennachweise liegen aus fast allen Naturräumen vor. In Europa liegt der Verbreitungsschwerpunkt der Rauhauffledermaus in Mittel- und Osteuropa. Nachweise liegen von Nordspanien bis Südschweden, dem Baltikum und Griechenland vor. Im Osten erstreckt sich das Verbreitungsgebiet über Kleinasien und die Kaukasusregion (Mitchell-Jones et al. 1999). In Deutschland wurde die Rauhauffledermaus in allen Bundesländern nachgewiesen. Sie gilt in Mecklenburg-Vorpommern und in Brandenburg als häufigste Waldfledermaus. Wochenstubennachweise sind nur aus Norddeutschland bekannt. In Mittel- und Süddeutschland kann sie vor allem während der Zugzeiten nachgewiesen werden (Dietz & Simon 2006). In Hessen ist die Art vor allem während der Migrationsphasen zu finden. In dieser Zeit existieren hier sowohl Balz als auch Paarungsquartiere (Schwarming 1994). Vermutlich liegen Schwerpunktvorkommen in Tief- und Flusstalagen, vor allem im Bereich des Bereich des Rhein-Main-Tieflandes (Dietz & Simon 2006). Die Fransenfledermaus ist paläarktisch verbreitet. Sie kommt in Süd-, Mittel- und Osteuropa flächendeckend vor und ist in Asien bis Japan nachgewiesen. Im Norden verläuft die Arealgrenze durch Südschweden, die südlichste Spitze Finnlands und durch Russland, im Süden reicht das Gebiet bis Nordafrika, sowie den Nahen und Mittleren Osten (Mitchell - Jones et al. 1999, Topál 2001). In Deutschland fehlt die Art nur im Nordwesten ist aber in allen Bundesländern nachgewiesen (Topál 2001). In Hessen kommt sie flächendeckend vor. Verbreitungsschwerpunkte liegen in Nordosthessen, im Kreis Marburg-Biedenkopf (Simon et al. 2003, Dietz & Simon 2006) sowie in den walddreichen Regionen des Tieflandes und der Mittelgebirge. In 2006 waren 779 Fundpunkte der Art mit 39 Wochenstubenkolonien und 45 Reproduktionsfundpunkten bekannt (Dietz & Simon 2006). Die größte in Deutschland nachgewiesene Wochenstube befindet sich mit 281 Adulten Tieren im Schwalm-Eder-Kreis (Eigene Untersuchungen im Auftrag von ITN). Wochenstubennachweise waren auf Bereiche in Nordost- und Westhessen sowie dem Rhein-Main-Tiefland konzentriert. Die meisten Winterquartiernachweise liegen Westhessen vor (Dietz & Simon 2006). Die Wasserfledermaus ist in Europa vom Mittelmeer bis nach Mittel-Norwegen verbreitet. Sie ist in Deutschland flächendeckend verbreitet. Ihren Verbreitungsschwerpunkt hat sie in den wald- und seenreichen Gebieten des norddeutschen Tieflandes, Mittelfrankens und der Lausitz. In Hessen ist die Art ebenfalls flächendeckend verbreitet. Es sind derzeit 23 Wochenstuben- und 16 weitere Reproduktionshinweise lokalisiert. Die Reproduktionsorte liegen alle im Einzugsbereich von walddreichen Flusstälern (Dietz & Simon 2006).

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell

Bei automatischen akustischen Erfassung mit einem Batcorder der Fa. ecoObs. wurden insgesamt 7 Kontakte dieser Fledermausarten aufgezeichnet (vgl. Tab. 6). Das entspricht 0,2 % aller registrierten Fledermausrufe. Bei den Detektorbegehungen erfolgten 9 Rufaufzeichnungen der genannten Fledermausarten (vgl. Tab. 5). Die Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur selten auf Durchflügen oder gelegentlich zur Jagd.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Es konnten keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im UG nachgewiesen werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ja nein

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

d) Wenn **Nein** - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ja nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ tritt ein. ja nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? ja nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)

Obwohl sowohl gebäudebewohnende- als auch baumhöhlenbewohnende Fledermausarten nachgewiesen wurden, wird aufgrund der geringen Kontaktzahlen nicht von einer Störung durch Fang, Verletzung oder Tötung dieser Fledermausarten ausgegangen.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ja nein

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ja nein

d) Wenn JA – kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? ja nein
(§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Wenn JA – kein Verbotstatbestand!

e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“? ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. ja nein

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) **Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?** ja nein

Störungen durch starke Zerschneidung sowie Lärm- und Lichtemissionen können im Fall des Bauvorhabens vernachlässigt werden. Der bereits vorhandene Grad an Zerschneidung des Gebiets wird nicht erhöht. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben verschlechtert.

b) **Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich?** ja nein

c) **Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?** ja nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ja nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ja nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG,
ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

↪ weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen“

7. Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

-entfällt-

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder

Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. I/ 7
„Frankfurter Straße / Am Auestadion“
Teil 2 Umweltbericht

April 2019, ergänzt Dezember 2020

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Hessenallee 2
34130 Kassel

1.	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	4
2.	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet	6
3.	Gegenwärtige Nutzungsstrukturen	10
4.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	11
6.	Eingriffsbewertung – Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	31
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	32
8.	Zusätzliche Angaben.....	32
9.	Zusammenfassung.....	33
	Anhang.....	34
	Anhang 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Kompensationsverordnung Hessen	35
	Anhang 2: Artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend § 44 BNatSchG Vogelarten	37
1.	Rechtlicher Hintergrund, methodisches Vorgehen	37
2.	Lage und Struktur des Plangebiets	37
3.	Planung.....	38
4.	Vorgehen	38
5.	Artenschutzrechtliche Einschätzung zu den einzelnen Tierarten-(Gruppen).....	39
6.	Einzelprüfung für die Vogelart Haussperling (<i>Passer domesticus</i>).	41

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die planende Kommune legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes darzustellen, die in dem Bericht zu behandelnden Belange sind in der Anlage zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

1.2 Anlass

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für das Areal zwischen Frankfurter Straße, Am Auestadion und der südöstlichen Verlängerung des Park Schönfeldes soll eine private Umnutzung und Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld planungsrechtlich vorbereitet werden.

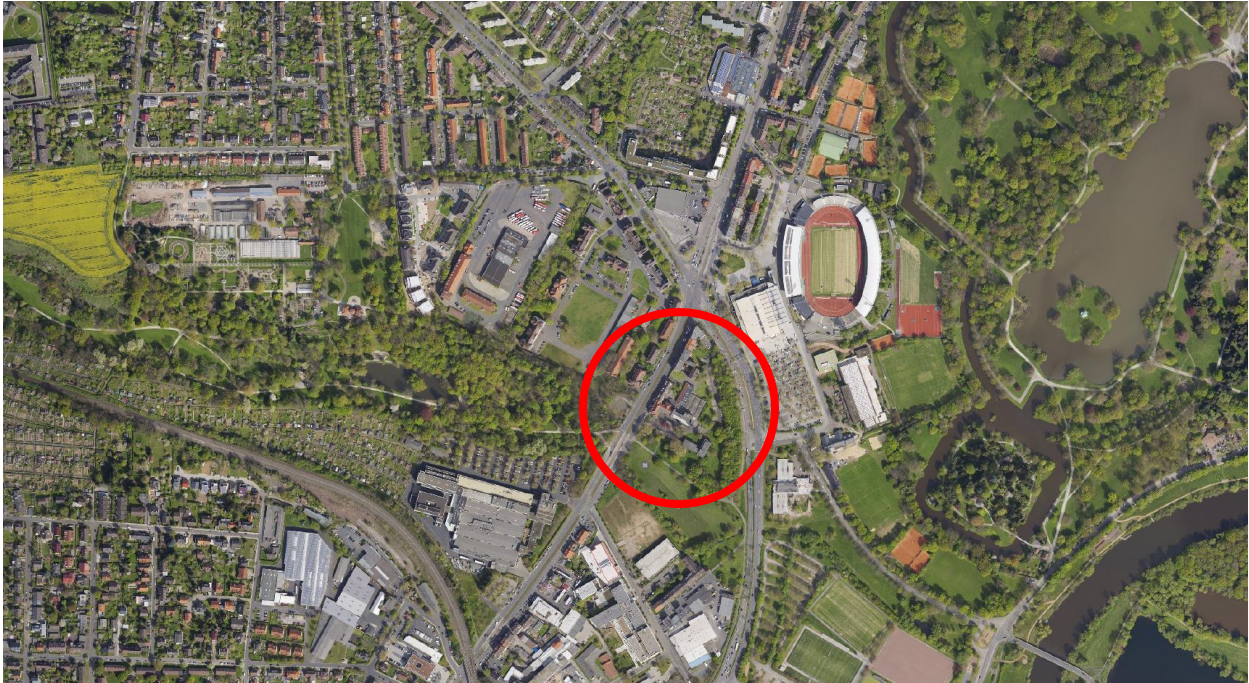
1.3 Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Kassel im Stadtteil Südstadt nahe an der Kreuzung der Frankfurter Straße und der Straße "Am Auestadion".

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.545 m² und wird begrenzt

- im Westen von der Frankfurter Straße
- im Norden von den Bestandsgebäuden Frankfurter Straße Nr. 155, 157 und 159 bzw. den zu diesen gehörigen rückwärtigen Freiflächen
- und Osten der Straße "Am Auestadion" bzw. einem parallel zu diesem verlaufenden Wall
- im Süden von einer Grünfläche / Parkanlage entlang des Schönfelder Bachs, die gleichzeitig eine Grünverbindung vom Park Schönfeld zu den Grünflächen und Parkanlagen entlang der Fulda darstellt.

Die Nummern der von der Planung betroffenen Flurstücke sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.



Luftbildausschnitt mit Umgrenzung des Plangebiets, o.M.

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet am äußersten westlichen Rand der Fuldaniederung. Westlich der Frankfurter Straße steigt das Gelände zu einem flachen Höhenrücken an, unmittelbar südlich mündet das kleine Tal des Schönfelder Bachs in die Fuldaniederung. Allerdings sind diese ursprünglichen naturräumlichen Strukturen aufgrund der Besiedlung und Bebauung nur noch in Ansätzen erkennbar.

Umgebung

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten zunächst durch große Straßen und deren Kreuzung begrenzt. Die weitere Umgebung des Plangebiets ist durch unterschiedliche Strukturen bestimmt: Westlich der Frankfurter Straße schließt sich das Areal der ehemaligen Jägerkasernen mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Kleingewerbe und Büros/ Dienstleistungen an. Der Bereich nördlich und östlich der Straße Am Auestadion ist durch unterschiedliche Sporthallen und sportliche Anlagen mit größeren zugehörigen Parkplätzen und Freiflächen bestimmt. Im Süden und Südwesten grenzt das Gebiet an einen kleinen Grünzug entlang des Schönfelder Bachs, der den Park Schönfeld mit den großen Grünflächen und Parkanlagen entlang der Fulda verbindet.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer privaten Umnutzung und Entwicklung der Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld. Angrenzende vorhandene Nutzungen sollen ebenfalls gesichert werden.

2. Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet

2.1 Fachgesetze

Für das Plangebiet bzw. den Bebauungsplan sind insbesondere die in folgenden Fachgesetzen formulierten Umweltschutzziele beachtlich:

Baurecht und Naturschutzrecht

Baugesetzbuch (BauGB)

§1: Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 1a): Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Beachtung von Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel.

§ 202: Schutz des Mutterbodens bei Baumaßnahmen Bundesnaturschutzgesetz:

(§1) Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Schutz von Boden, Luft und Klima, sparsamer und schonender Umgang mit den Naturgütern;

(§13 ff) Vermeidung und Minderung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,

(§ 44) Vorschriften zum Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten

Boden- und Abfallrecht

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) formulieren ebenfalls die Forderung nach einem sorgsamem Umgang mit dem Schutzgut Boden, Anforderungen zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Bodens sowie zum Umgang mit eventuell festgestellten Altlastverdachtsflächen.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll ...“Niederschlagswasser ... ortsnah versichert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“.

Schutzgebiete und -gegenstände nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Der weit überwiegende Teil der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets "Stadt Kassel." Die Grenze verläuft etwa 25 m südlich der Plangebietsgrenze. Das Plangebiet selbst ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes.

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Baumschutzsatzung der Stadt Kassel

Die Mehrzahl der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Einzelbäume unterliegt dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel (s. Tab. 1 S. 13)

Schutzgegenstände nach Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Plangebiets sind keine dem Denkmalschutz unterstehenden Bau- oder Kulturdenkmäler vorhanden.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Häuser Frankfurter Straße 153 bis 159 stehen mit ihren Hinterhäusern als Gesamtanlage Frankfurter Straße II unter Ensembleschutz. Die Gebäude Nr. 153, 155 und 157 sind darüber hinaus als Einzeldenkmale eingetragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bäume vorhanden, die Teil des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerks "7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung" sind.

Den genannten Zielsetzungen und Vorgaben trägt die Planung in unterschiedlicher Form Rechnung:

- Der Umfang der künftig überbauten oder versiegelten Flächen wird auf das für die vorgesehene Nutzung unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Aufgrund der Lage des Gebiets an einer vorhandenen Straße sind keine weiteren Erschließungsflächen erforderlich.
- Ein großer Teil der zusätzlichen Gebäudeflächen wird auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen errichtet.
- Mit der Festsetzung eines hohen Anteils an begrünten Dachflächen entspricht der Plan den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Durch ihre Wasserspeicherung vermindern und verzögern die begrünten Dachflächen den Niederschlagsabfluss und tragen damit zu einer Entlastung von Gewässern bei.
- Vorgesehene Baum- und Gehölzpflanzungen tragen zum kleinklimatischen Ausgleich und einer angemessenen Gestaltung der Freiräume und damit insgesamt zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt bei. Sie dienen darüber hinaus der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

2.2 Fachplanungen

Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar.

Flächennutzungsplan

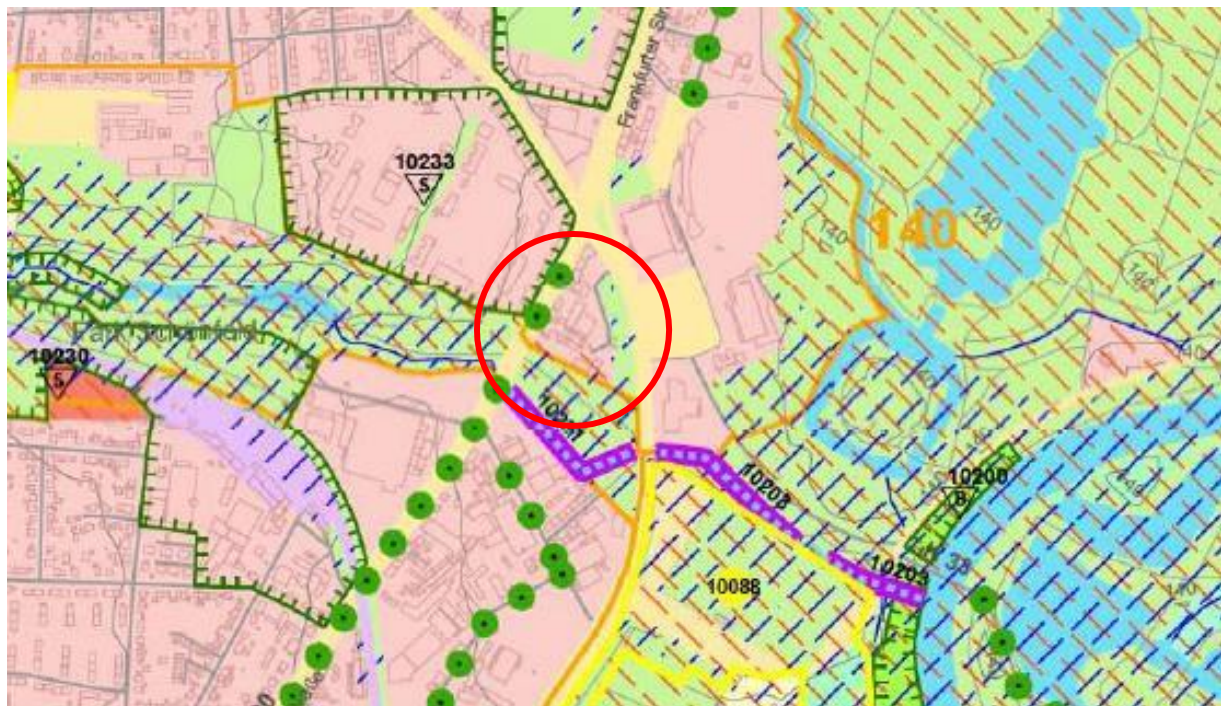
Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt den nordwestlichen Teil des Plangebiets als "Siedlungsgebiet - Bestand" dar. Der Bereich des ehemaligen Kinderkrankenhauses wird als Sondergebiet "Klinik" dargestellt. Die südöstliche Randzone ist als Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem FNP entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der FNP durch den Zweckverband Raum Kassel geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des ZRK, o.M.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt in seiner Maßnahmenkarte den weit überwiegenden Teil des Plangebiets als ‚baulich geprägte Fläche‘ dar. Der das Gebiet östlich begrenzende Lärmschutzwall wird als Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan behandelt das Plangebiet als Teil des Landschaftsraumes Nr. 158 „Vorderer Westen, Wehlheiden, Südstadt“. Für diesen Raum sind unter anderem folgende Leitbilder und Ziele formuliert:

- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Begrünte Blockinnenbereiche und Hausgrundstücke, Straßen mit Baumbestand und eine Reihe von Quartiers- und Spielplätzen dienen der wohnungsnahen / quartiersinternen Freiraumversorgung und gleichzeitig dem kleinklimatischen Ausgleich.

Die südlich angrenzende Grünfläche wird im Landschaftsplan als Teil des Landschaftsraums Nr. 159 "Park Schönfeld und Randbereiche" behandelt.

Als wesentliches Leitbild für diesen Raum formuliert der Landschaftsplan:

"Sicherung / Weiterentwicklung als durch unterschiedliche Freiraum- und Naherholungsnutzungen geprägter stadtteilübergreifender Grünzug mit dem sich entlang eines überwiegend naturnahen Bachlaufs erstecken- den Park Schönfeld im Zentrum".

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans werden der das Plangebiet östlich begrenzende Wall und die südlich angrenzende Grünfläche als "Funktionsfläche Klima" dargestellt. Die südlich angrenzende Grünfläche ist außerdem Teil einer größeren "Funktionsfläche Landschaftsbild":

Besondere Planungsempfehlungen für das Gebiet selbst werden im Landschaftsplan nicht formuliert. Entlang der das Gebiet westlich begrenzenden Frankfurter Straße werden Baumpflanzungen vorgeschlagen.

2.3 Informelle Planungen

Klimaschutzkonzept

In dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept sind Handlungsziele und Maßnahmen festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen aus dem Klimabündnis und weiteren Programmen zur Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes nachkommen kann. Aus dem Handlungsfeld "Energieoptimierte Planungen und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten" ist dazuleiten, dass energetische Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollen.

Verkehrsentwicklungsplan 2030

Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der Verkehrsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre fest.

Im Handlungsfeld D 6 "Stadtverträgliche und integrierte Straßenraumgestaltung" enthält der Plan Aussagen und Maßnahmenvorschläge, die auch das Plangebiet und sein nahes Umfeld betreffen. So wird für die Frankfurter Straße (von der Altenbaunaer Straße bis Auestadion) eine integrierte Umgestaltung vorgeschlagen, mit der die Verkehrssicherheit erhöht, die Aufenthaltsqualität verbessert und der Lärmschutz erhöht werden soll. Außerdem ist parallel zur Frankfurter Straße eine Radkomfortroute im VEP enthalten. Eine Machbarkeitsstudie dazu ist in der Maßnahmenliste aufgeführt.

3. Gegenwärtige Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld mit Gebäuden aus unterschiedlichen Bauzeiten und unterschiedlicher Bauformen. Im Süden und Osten gehören zu diesem Areal größere Freiflächen, die teilweise als Erschließungs- oder Stellplatzflächen befestigt oder auch als Grünflächen gärtnerisch angelegt und gepflegt sind. Teile der Gebäude in diesem Teil stehen seit der Verlagerung des Kinderkrankenhauses in das Klinikums Kassel leer. Das große ehemalige Bettenhaus und die Schwesternwohngebäude werden seit einiger Zeit als Unterkunft von Flüchtlingen und Asylbewerbern genutzt.

Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen ist eine Baulücke zwischen den Gebäuden Frankfurter Straße Nr. 159 und 163.

An seinem östlichen bis südöstlichen Rand schließt das Plangebiet die westliche Hälfte des entlang der Straße Am Auestadion verlaufenden, etwa 5 m hohen und am Fuß etwa 20 - 25 m breiten Lärmschutzwalls ein.

Entsprechend dieser Nutzungsstrukturen sind gegenwärtig sehr große Flächenanteile innerhalb des Plangebiets überbaut oder versiegelt. Die noch vorhandenen Vegetationsflächen sind in ihrer Lage, ihren Zuschnitten und ihrer Form weitgehend durch die Bau- und Erschließungsflächen sowie die ihnen zugedachten Funktionen bestimmt (s. auch Bestandsplan im Anhang).



Frankfurter Straße als Grenze des Plangebiets. Und Zufahrt zum ehemaligen Krankenhausareal



Versiegelte Erschließungsflächen bestimmen große Teile der Freiflächen des Krankenhausareals



Die Grünfläche am südöstlichen Rand bildet einen eigenen Raum



Vollständig von wildem Wein bewachsene Wand im Bereich der Baulücke zwischen Frankfurter Straße 159 und 163

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Menschen

Wie schon erwähnt, wird das Plangebiet im Westen und Nordosten durch stark befahrene Straßen begrenzt. Entsprechend sind diese Randbereiche deutlich vom Verkehr ausgehenden Belastungen ausgesetzt. Die Frankfurter Straße, neben ihrer Verkehrsfunktion auch potenzieller öffentlicher Freiraum, weist vor allem aufgrund dieser Belastungen sehr eingeschränkte Freiraumqualitäten auf. Die rückwärtigen Freiflächen des ehemaligen Krankenhauses weisen demgegenüber höhere Qualitäten auf und werden auch von den jeweiligen Bewohnern in unterschiedlicher Form als private oder gemeinschaftliche Freiräume genutzt.

Zum Thema Lufthygiene, Lärm, Emissionen als für die menschliche Gesundheit relevanten Belange, s. P.4.5.

4.2 Schutzgut Pflanzen und

Tiere Vegetation

Die Vegetations- und Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im August 2015 durch Ortsbegehungen erfasst und sind in der Bestandskarte dargestellt. Wie schon angesprochen, ist der Anteil an Vegetationsflächen im Gebiet eher begrenzt und in ihrer Größe, räumlichen Verteilung und konkreten Art und Ausprägung stark durch die Bebauung, die jeweiligen Flächennutzungen und die den Vegetationsflächen zugeordneten Funktionen bestimmt. Etwas größere zusammenhängende Vegetationsflächen finden sich im östlichen und südöstlichen Randbereich.

Vereinfachend lassen sich zwei Bereiche unterscheiden und näher beschreiben:

Freiflächen des ehemaligen Krankenhauses einschließlich der Baulücke zur Frankfurter Straße hin:

Soweit sie nicht als Erschließungs- oder Stellplatzflächen befestigt oder versiegelt sind, bestehen die Freiflächen des ehemaligen Krankenhauses zum größten Teil aus eher etwas extensiv gepflegten, meist kleinen und teilweise durch Zierstrauchpflanzungen eingefassten Rasenflächen. Eine größere zusammenhängende Rasenfläche liegt im Südosten des Areals.

Besonders erwähnenswert ist die vollständig von wildem Wein bewachsene südliche Giebelwand des Hauses Frankfurter Straße 159 in der Baulücke zwischen Haus Nr. 159 Nr. 163 (dazu Fauna, Vogelarten).

Lärmschutzwall

Der Anfang der 1980er Jahre im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße Am Auestadion hergestellte Lärmschutzwall stellt die größte zusammenhängende Vegetationsfläche dar und ist vollständig von einem waldartigen Gehölzbestand bewachsen. Eine 6 bis 9 m hohe Baumschicht besteht vorwiegend aus Ahorn- Arten, Hängebirke, Vogelkirsche, vereinzelt Baumweiden und Zitterpappeln mit Stammdurchmessern zwischen etwa 10 und 25 Zentimetern. Dazwischen und darunter ist meist eine 2 bis 4 m hohe Strauchschicht aus Schwarzem Holunder, Wildrosenarten, Hartriegel, Weißdorn sowie auch verschiedenen Zier- straucharten vorhanden. Als Unterwuchs der Gehölze sowie als schmaler Saum am Böschungsfuß sind Fragmente von Halbschatten- Staudenfluren vorhanden.

Bäume

Innerhalb des Plangebiets ist eine größere Zahl an Laubbäumen vorhanden. Sie sind in ihrer Lage im Bestandsplan dargestellt und in der folgenden Tabelle mit Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgeführt. Die Nummer stellt den Bezug zum Bestandsplan her.

Tabelle 1: Größere Bäume im Plangebiet

Nr.	Art	Stammdurchmesser. cm	Kronendurchmesser m	Bemerkungen
1	Berg-Ahorn	40	6	
2	Blutbuche	40	8	
3	Blutbuche	50	8	
4	Gem. Esche	50	8	
5	Sommerlinde	30	6	Unmittelbar auf der Grundstücksgrenze
6	Hängebirke	45 /25	Je 6	2-stämmig
7	Berg-Ahorn	45	8	
8	Spitz-Ahorn	40	8	
9	Roßkastanie	28	6	
10	Feld-Ahorn	Je 28	10	4-stämmig
11	Feld-Ahorn	30	6	
12	Feld-Ahorn	Je 35	8	2-stämmig
13	Feld-Ahorn	Je 30	8	2-stämmig
14	Gruppe aus 1 Esche 1 Berg-Ahorn 1 Feld-Ahorn	45 33 15 /28	8 6 6	2-stämmig
15	Rot-Erle	40	6	
16	Rot-Erle	42	6	
17	Rot-Erle	42	6	
18	Platane	35	8	
19	Rot-Erle	10	2	Reduzierte Vitalität
20	Bruchweide	30	6	
21	Bruchweide	40	7	
22	Rot-Erle	18	3	Reduzierte Vitalität
23	Platane	28	6	
24	Platane	18	4	

Mit Ausnahme der Bäume mit der Nr. 19, 22 und 24 unterstehen alle in der Tabelle aufgeführten Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

Im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche stehen mehrere große Laubbäume sehr nahe an der Plangebietsgrenze. Im Planungsprozess sind diese Bäume ebenfalls zu berücksichtigen.

Fauna

Zu innerhalb des Plangebietes und in seinem Umfeld vorkommenden Tierarten lagen zu Beginn des Planverfahrens keine Untersuchungsergebnisse vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb festgelegt, dass begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Erfassung der Tierarten(- Gruppen) Vögel, Fledermäuse und Haselmaus erfolgen soll. Die Ergebnisse dieser Erfassung sollten im Weiteren die Grundlage für die durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung bilden.

Vogelarten

Zur Überprüfung von im Plangebiet und unmittelbar angrenzenden Bereichen vorkommenden Vogelarten fanden in der zweiten Junihälfte 2015 an drei Tagen zu unterschiedlichen Tageszeiten jeweils mehrstündige Begehungen durch einen fachkundigen Ornithologen statt. Im Rahmen dieser Begehungen wurden durch Sicht- oder Rufkontakt insgesamt 18 Vogelarten als Brutvögel, Nahrungsgäste oder Überflieger festgestellt. Es handelt sich dabei - entsprechend der Lage und Struktur des Plangebiets - durchgängig um relativ verbreitet vorkommende, für mäßig durchgrünte Siedlungsbereiche und Siedlungsrandlagen typische Arten wie Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Meisenarten, Buchfink, u.a. (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vögel im Anhang).

Fledermäuse

Zur Erfassung möglicher Fledermausvorkommen fanden im Plangebiet und der sich südlich anschließenden Grünfläche zwischen Mitte Juli und Mitte August 2015 drei nächtliche Detektor-Begehungen statt. Mehrere potenziell als Quartierbäume geeignete Bäume wurden beklettert und näher untersucht. Über mehrere Monate war im Gebiet ein "Bat-Corder" installiert. Kellerräume und Fassaden der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude wurden auf eine Eignung bzw. Nutzung als Unterschlupf, Wochenstube oder Winterquartier überprüft. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in einem ausführlichen Bericht mit artenschutzrechtlicher Bewertung zusammengefasst (NaturKultur GbR, 2016)

Im Rahmen der Untersuchung wurden sieben Fledermausarten als das Plangebiet und die südlich angrenzende Parkanlage überfliegend und als Teil ihres Jagdreviers nutzend festgestellt. Häufigste vorkommende Art war die Zwergfledermaus.

An den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden wurden keine als Unterschlupf von Fledermäusen geeigneten Strukturen festgestellt. Untersuchte Kellerräume weisen keine Eignung als Winterquartiere auf. Bäume die potenziell im Sommer als Unterschlupf geeignet sind, kommen nur außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in der südlich angrenzenden Parkanlage vor.

Haselmaus

Zur Erfassung möglicher Haselmaus-Vorkommen waren in den Gehölzbeständen auf dem das Plangebiet östlich begrenzenden Wall über mehrere Monaten insgesamt 30 künstliche Nisthilfen installiert und wurden regelmäßig auf einen Besatz kontrolliert. Es wurden keine Vorkommen der Haselmaus festgestellt.

Weitere Tierarten

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die weiteren geschützten Tierarten wie Amphibien und Reptilien oder geschützten Insektenarten als Lebensraum dienen könnten. Entsprechende Vorkommen sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Kriterien Art, Anteil und Struktureichtum der Vegetation; Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Bedeutung als Lebensraum für die Fauna, sind unterschiedliche Teilflächen des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Boden wie folgt zu bewerten:

Alle überbauten oder voll versiegelten Flächen haben eine sehr geringe Wertigkeit.

Mit Schotter befestigte vegetationslose Flächen sowie kleine isoliert zwischen bebauten und versiegelten Flächen liegende Vegetationsflächen haben eine geringe Wertigkeit.

Größere als Rasen oder wiesenartig gepflegte Vegetationsflächen oder etwas größere Flächen mit Gehölzen werden als mittelwertig eingestuft

Als Bereich höherer Wertigkeit ist der in das Plangebiet einbezogene Teil des vollständig von Gehölzen bewachsenen Walls am östlichen und südlichen Rand des Gebiets zu betrachten.

4.3 Schutzgut Boden

Durch seine naturräumliche Lage befindet sich das Plangebiet hinsichtlich der für die ursprüngliche Bodenbildung relevanten Schichten im Übergang zwischen Auelehmen der Fulda und sich nach Westen hin anschließenden Lößablagerungen. Es ist davon auszugehen, dass sich hieraus ursprünglich Parabraunerden mit Übergängen zu Braunen Aueböden und Pseudogley gebildet haben. Es ist anzunehmen, dass diese ursprünglich vorhandenen Böden im Zusammenhang mit der Besiedlung des Gebiets in unterschiedlicher und im Einzelnen nicht bekannter Form verändert und überformt wurden (durch Abgrabung, Auftrag von Fremdmaterialien, Überbauung und Versiegelung, etc.). Am östlichen Rand wurde in den 1980er Jahren im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße Am Auestadion ein etwa 5 m hoher Wall aufgeschüttet.

Zu den gegenwärtig vorhandenen Böden sind deshalb keine genauen Aussagen möglich.

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme erfassten gegenwärtigen Oberflächenstrukturen sind im Bestandsplan dargestellt. Die Anteile der unterschiedlichen Flächentypen fasst die folgende Tabelle Nr. 2 zusammen.

Tab.2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Gesamtfläche	15.545 m²	100 %
Überbaute Flächen	3.952 m ²	25 %
Voll versiegelte Flächen	4.082 m ²	26 %
Teilversiegelte Flächen	114 m ²	1 %
Summe überbaute, voll- und teilversiegelte Flächen	8.148 m ²	52 %
Vegetationsflächen (Rasenfläche, Ziergehölze, waldartiger Gehölzbestand, Ruderalflur)	7.397 m ²	48%

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle Nr. 2 ersichtlich ist, ist gegenwärtig bereits ein hoher Anteil des Plangebiets überbaut oder versiegelt. Sehr kleine Teilflächen sind als Schotterflächen befestigt.

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenziell Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Altlastenverdacht oder andere Belastungen des Bodens im Gebiet liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion als maßgeblichem Bewertungskriterium sind die einzelnen Flächentypen im Hinblick auf das Schutzgut Boden wie folgt zu bewerten

- alle überbauten oder vollversiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten,
- die mit Schotter befestigten Flächen werden als geringwertig eingestuft,
- alle Vegetationsflächen werden als mittelwertig bewertet.

4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 80 - 100 m südlich verläuft der Schönfelder Bach.

Grundwasser

Wie aus Tabelle 2 ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 51 % der Fläche des Plangebiets überbaut oder versiegelt. Die potenzielle Speicher-, Filter- und Versickerungsfunktion des Bodens in Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt ist auf diesen Flächen aufgehoben.

Nach der Standortkarte von Hessen 1: 50.000 – Hydrogeologische Karte - liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwassererergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Unter Berücksichtigung der Versickerungs-, Filter- und Speicherfunktion als maßgeblichen Bewertungskriterien sind Teilflächen des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wie folgt zu bewerten:

alle überbauten oder vollversiegelten Flächen haben eine sehr geringe Wertigkeit

Die mit Schotter befestigten Flächen sowie kleine, isoliert gelegene Vegetationsfläche sind als geringwertig einzustufen

Alle etwas größeren Vegetationsflächen haben aufgrund ihrer Versickerungs- und Speicherfunktion eine mittlere Wertigkeit.

4.5 Schutzgut Klima / Luft Lokalklima

Betrachtungsgegenstand auf der Ebene des Bebauungsplangebietes ist das kleinräumig durch unterschiedliche Vegetations-, Oberflächen- und Baustrukturen modifizierte und differenzierte Regional- und Lokalklima. Wie aus der Bestandskarte ersichtlich ist, ist das Plangebiet durch dichtere Bebauung im westlichen bis zentralen Bereich und höheren Anteilen an Vegetationsflächen im östlichen bis südlichen Teil bestimmt.

Das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2009) ordnet in seiner Klimafunktionskarte einzelne

Teilbereiche des Plangebiets den in der folgenden Übersicht aufgeführten Gebietstypen mit ihren jeweiligen Merkmalen und zugehörigen Planungsempfehlungen zu:

Tab.3: Kleinklimatische Einstufung unterschiedlicher Teilbereiche gemäß Klimafunktionskarte ZRK

Teilbereich	Bezeichnung	Merkmale und Planungsempfehlungen
West-licher Rand und zentraler Bereich	Überwärmungsgebiet 1	Dichte Bebauung mit wenig Vegetation Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden; im Freiraum Schatten fördern; Strömungsrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft beachten; bauliche Verdichtung bei Beachtung dieser Vorgaben möglich.
Östlicher Randbereich	Überwärmungspotenzial	Baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen Auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten / Strömungsrichtungen beachten), unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich.
Südlicher Teil	Misch- und Übergangsklimate	Flächen mit sehr hohen Vegetationsanteilen, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereich zwischen unterschiedlichen Klimatopen Vernetzung dieser Flächen und des lokalen Belüftungssystems aufrechterhalten; Abflussrichtungen der Luftleitbahnen und Durchlüftungsbahnen beachten; Anteil an Vegetationsflächen nicht einschränken.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende und den Park Schönfeld mit der Fuldaniederung verbindende Grünzug ist zusammen mit diesen beiden Bereichen als "Kaltluftabfluss und Vegetationsfläche" dargestellt.

Die Klimafunktionskarte der Stadt Kassel von 2017 nimmt für das Gebiet und seine Umgebung ähnliche Einstufungen vor. So werden in dieser Karte die östlichen bis südlichen Randbereiche des Gebiets als "moderate Überwärmungsgebiete" und der zentrale bis westliche Teil des Gebiets als "starkes Überwärmungsgebiet" dargestellt.

Analog zur Klimafunktionskarte des ZRK wird in der Karte der Stadt Kassel der südlich angrenzende Grünzug einschließlich des äußersten südlichen Randbereichs des Plangebiets als "Luftleitbahn" dargestellt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Klimatisches Grundlagengutachten „Kaltluft und Durchlüftung“ vom Büro Burghardt und Partner angefertigt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Simulationen, und unter Annahme eines Planungsfalls mit maximaler Bebauung, wird deutlich, dass im Kontext der Kaltluftversorgung sowie der städtischen Durchlüftung keine negativen klimatischen Veränderungen zu erwarten sind.

Lufthygiene / Lärm

Innerhalb des Gebiets selbst sind gegenwärtig keine besonderen Emissionsquellen für Lärm oder Luftschadstoffe vorhanden.

Wie schon erwähnt wird das Gebiet im Westen von der Frankfurter Straße und im Osten von der Straße Am Auestadion begrenzt. Beide Straßen sind durch erhebliches Verkehrsaufkommen bestimmt. An der Ostseite ist davon auszugehen, dass die Wirkungen der vom Verkehr auf der Straße Am Auestadion ausgehenden Emissionen durch den Lärmschutzwall deutlich gemindert werden. Demgegenüber sind die unmittelbaren Randbereiche der Frankfurter Straße vom Verkehr ausgehenden Abgas- und Lärmemissionen ausgesetzt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Plangebiet ein Lärmgutachten erstellt (Flörke, Ing.-Büro 2018). Laut diesem Gutachten werden im Plangebiet nachts die in der DIN 18005, Teil 1 aufgeführten Orientierungswerte für Mischgebiete durch vom Verkehr auf den umgebenden Straßen ausgehenden Geräusche überschritten.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch bauliche Strukturen und / oder höhere Vegetationsbestände in mehrere unterchiedliche, verschiedenartige Teilräume gegliedert, die jeweils nur getrennt für sich wahrnehmbar sind.

Die Randbebauung entlang der Frankfurter Straße und der hohe, von Gehölzen bewachsene Lärmschutzwall entlang der Straße Am Auestadion grenzen das Gebiet stark nach außen ab. Es entstehen dadurch ein relativ abgeschlossener Innenbereich und die außen liegenden Straßenräume, zwischen denen kein räumlicher, funktionaler oder gestalterischer Zusammenhang erkennbar ist.

Zum Erscheinungsbild und den Gestaltqualitäten der verschiedenen Teilräume sind nur stichpunktartige Aussagen möglich:

Die Frankfurter Straße hat in dem das Plangebiet begrenzenden Abschnitt einerseits durch die fast geschlossene Randbebauung eine klare räumliche Fassung, wird aber gleichzeitig in ihrem Erscheinungsbild stark von der breiten Verkehrsachse und den großen versiegelten Flächen dominiert.

Der durch die oben genannten Randstrukturen abgegrenzte **Innenbereich** ist seinerseits wiederum durch Gebäude, Vegetationsbestände oder auch Zäune in mehrere kleinere und sehr unterschiedliche Räume untergliedert. Meist haben die einzelnen Bereiche stark den Charakter von Restflächen, die nach den funktionalen Anforderungen der Gebäude und Erschließungsfunktionen übrig geblieben sind. Ihre gestalterischen Qualitäten sind entsprechend eher gering.

Einen etwas größeren und in seinem Erscheinungsbild deutlich durch die randlichen Gehölzbestände bestimmten Teilraum eigener Qualität stellt der südöstliche Randbereich des ehemaligen Krankenhausareals dar.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Häuser Frankfurter Straße 153 bis 159 stehen mit ihren Hinterhäusern als Gesamtanlage Frankfurter Straße II unter Ensembleschutz.

4.8 Zusammenfassende Bewertung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bisher zu großen Teilen baulich genutztes Areal. Entsprechend sind gegenwärtig bereits etwa 50 % der Fläche überbaut oder versiegelt. Vegetationsflächen nehmen knapp die Hälfte des Gebiets ein, haben aber vielfach den Charakter von Restflächen zwischen Gebäuden und Erschließungsflächen. Von den das Gebiet im Westen und Osten begrenzenden großen Straßen gehen gewisse Lärm- und Abgasemissionen aus. Die überbauten oder versiegelten Flächenanteile haben im Hinblick auf alle Schutzgüter eine sehr geringe Wertigkeit. Alle Vegetationsflächen und insbesondere der das Gebiet im Osten begrenzende, von Gehölzen bewachsene Wall und eine größere Rasenfläche im Südosten haben eine mittlere bis z.T. auch etwas höhere Wertigkeit.

Bestandsplan



Planzeichenerklärung

- Gebäude / Dachfläche unbegrünt
- Vollversiegelte Fläche (Asphalt, Beton, Verbundpflaster)
- Schotterflächen, vegetationslos
- Rasen
- Wiese, ruderaler Grasflur
- Laubbaum (Stammdurchmesser >25cm), Nummer s. Text
- Laubbaum markant, Ortsbild prägend
- Laubbaum (Stammdurchmesser <25cm)
- Nadelbaum
- Strauch, Gebüsch, überwiegend heimisch
- Strauch, Gebüsch, überwiegend Ziergehölze
- waldartiger Gehölzbestand / Baumhecke
- Flurstücksgrenzen und Nummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

5. Beschreibung der Umweltwirkungen der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 1 / 7 setzt ein Urbanes Gebiet (MU) im Plangebiet fest. Unterschieden werden drei Teilbereiche, MU 1 mit einer festgesetzten GRZ von 0,6, MU 2 mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 und MU 3 mit einer festgesetzten GRZ von 0,2. Eine Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen ist in allen Bereichen um bis zu 50 % zulässig. Im Hinblick auf die Bauhöhen werden in den einzelnen Baufenstern maximale Bauhöhen und zum Teil auch maximale Geschosshöhen festgesetzt. Im südlichen Baufenster des MU 3 ist ein Solitärgebäude mit 14 Vollgeschossen zulässig.

Für die innere Erschließung wird eine sich weitgehend am bisherigen Bestand orientierende private Verkehrsfläche festgesetzt (s. Bebauungsplan).

Im Hinblick auf die Umweltwirkungen sind darüber hinaus insbesondere folgende Festsetzungen zur Grünordnung von Belang:

- Im MU 1 sind mindestens 20 %, im MU 2 und MU 3 mindestens 25 % der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten
- Die Dächer von Neubauten sind mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen in den Baufeldern direkt an der Frankfurter Straße sowie Vordächer, Glasflächen und die Dächer der Bestandsgebäude (vor 2018).
- Im MU 1 wird pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche, im MU 2 und 3 pro angefangene 900 m² ein hochstämmiger Baum gepflanzt.
- Die Bestandsbäume mit den Nummern 1,4,7,18, 23 und 24 im Bestandsplan werden als zu erhalten festgesetzt.
- Der in den Geltungsbereich einbezogene Teil des Lärmschutzwalls am östlichen Rand ist als Vegetationsfläche mit Baumbestand zu erhalten.
- Süd-, südwest- und südostexponierte Gebäudefassaden mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 60 m² ohne Öffnung sind zu begrünen.

Der Eingriffsbewertung werden folgende Regelungen bzw. Annahmen zu Grunde gelegt:

- Innerhalb der MU-Gebiete werden die der GRZ entsprechenden Flächenanteile der Grundstücke überbaut.
- Die Dächer von Neubauten werden zu 75 % begrünt. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen in den Baufeldern direkt an der Frankfurter Straße sowie Vordächer und die Dächer der Bestandsgebäude, die erhalten bleiben. Für die Bilanzierung wird angenommen, dass 50 % der zulässigen Gebäudeflächen begrünte Dächer erhalten.
- Die jeweils zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen wird ausgenutzt. Die Überschreitungsflächen werden jeweils zur Hälfte teilversiegelt bzw. voll versiegelt.
- Von der als private Verkehrsfläche festgesetzten Fläche werden 80 % voll versiegelt, 20 % teilversiegelt.
- Es wird angenommen dass 130 laufende Meter Fassaden begrünt werden.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich damit der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand.

Tab. 4: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

	Bestand		Planung	
Fläche Plangebiet gesamt	15.545 m ²	100 %	15.545 m ²	100 %
Dachflächen, unbegrünt	3.952 m ²	25 %	3.956 m ²	25 %
Dachflächen, begrünt			2.637 m ²	17 %
Versiegelte Fläche	4.082 m ²	26 %	2.575 m ²	16 %
<i>Summe überbaute + versiegelte</i>	8.034 m ²	52 %	9.168 m ²	58 %
Wasserdurchlässig befestigte Fläche	114 m ²	1 %	2.159 m ²	14 %
Summe überbaute, versiegelte und befestigte Flächen	8.148 m ²	52 %	11.327 m ²	72 %
Gärtnerisch gepflegte Fläche	4.227 m ²	27 %	1090 m ²	7 %
Baumhecke	2.585 m ²	17 %	2.585 m ²	16 %
Gebüschpflanzung, heimisch	523 m ²	3 %	543 m ²	3 %
Ruderalflur	62 m ²			
Summe Vegetationsflächen	7.397 m ²	48 %	4.218 m ²	28 %
<i>(Summe Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)</i>	<i>(7.397 m²)</i>	<i>48 %</i>	<i>(6.855 m²)</i>	<i>(44 %)</i>

Die in der Tabelle aufgeführten Veränderungen in den Flächenstrukturen haben die nachfolgend beschriebenen Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

5.1 Schutzgut Menschen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private Umnutzung des ehemaligen Krankenhausareals. Voraussichtlich wird sich im Gebiet eine gemischte Nutzung aus Wohnen und unterschiedlichen Dienstleistungsnutzungen einstellen. Mit den festgesetzten Mindestanteilen an Vegetationsflächen werden weitgehend dem Charakter des Gebiets und der Umgebung entsprechende Anteile an Freiräumen sichergestellt. Diese werden im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen als private oder gemeinschaftliche Freiräume zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist für bestimmte Nutzungen auch die südlich unmittelbar angrenzende Parkanlage gut erreichbar.

Auf der Grundlage eines Lärmgutachtens und daraus abgeleiteter Festsetzungen des Bebauungsplans sind in Teilbereichen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Ein gewisses Konfliktpotenzial könnte sich längerfristig zwischen der nach dem bisherigen Stand des VEP der Stadt Kassel entlang der Frankfurter Straße vorgesehenen "Radkomfort-Route" und einem zu erwartenden etwas höheren Verkehrsaufkommen an der Zufahrt zum Gebiet von der Frankfurter Straße her ergeben (Kreuzungsverkehr Fahrräder/ ein- und ausfahrende Pkw). Zur Minderung des Konflikts und Entschärfung der Unfallgefahr sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Zu den Wirkungen auf das Landschaftsbild s. P. 5.6

Unter Berücksichtigung dieser Regelungen und Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an

gesunde Wohn- und Lebensbedingungen im Gebiet erfüllt werden. Nachteilige Wirkungen der Planung auf Erholungs- und Freiraumnutzungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und

Artenschutz Vegetation

Die Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben geht mit einer Verringerung der bodengebundenen Vegetationsflächen von bisher 48 % auf künftig 28 % (absolut 3.0179 m²) einher. Betroffen sind vorwiegend gärtnerisch gepflegte Flächen.

Diesem Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen künftig etwa 2.637 m² begrünte Dachflächen gegenüber. Auf diesen Dachflächen wird sich dauerhaft ein Vegetationsbestand aus Trockenheit ertragenden und Wärme liebenden Pflanzen einstellen. Diese Flächen können damit vor allem einer Reihe von Insektenarten aber auch verschiedenen Vogelarten als Lebensraum und /oder Nahrungsgrundlage dienen.

Der vollständig von Gehölzen bewachsene Wall an der Ostseite des Plangebiets wird von der Planung nicht berührt.

Die Zahl der Bäume wird sich voraussichtlich etwas verringern. Der Anteil an anderen Gehölzen bleibt etwa im bisherigen Umfang erhalten.

Fauna

(s. dazu auch Artenschutzrechtliche Fachbeiträge im Anhang)

Vogelarten

Eine Betroffenheit vorkommender Vogelarten in Folge der Planung kann sich durch die Beseitigung von Gehölzen und hier insbesondere durch die Entfernung des großflächigen Efeus an der Giebelwand des Hauses Frankfurter Straße 159 bei Bebauung der Baulücke zwischen den Häusern Frankfurter Straße 159 und Nr. 163 ergeben. Wie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, handelt es sich bei den vorkommenden Vogelarten weit überwiegend um verbreitet vorkommende Arten mit in Hessen gutem Erhaltungszustand. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen können hier vermieden werden, indem eine Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgt. Da im Gebiet selbst und im nahen Umfeld in größerem Umfang vergleichbare Gehölzstrukturen vorhanden sind, ist nicht zu erwarten, dass der mit der Beseitigung von Gehölzen eventuell verbundenen Verlust an potenziellen Fortpflanzungsstätten nachteilige Wirkungen auf die Population dieser Vogelarten haben wird.

Im Hinblick auf den Haussperling als Art mit schlechtem Erhaltungszustand in Hessen sind als Ersatz für die mit der Beseitigung des Efeus am Haus Frankfurter Straße Nr. 159 verbundenen Verluste an Fortpflanzungsstätten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der auf die Beseitigung folgenden Brutsaison an geeigneten Stellen im Plangebiet mindestens 10 für die Art geeignete Nisthilfen anzubringen und zu erhalten.

An den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten festgestellt. Eine Betroffenheit von Vögeln durch den Gebäudeabbruch ergibt sich somit nicht.

Fledermäuse

Im Hinblick auf die Artengruppe Fledermäuse werden die Prüfungsergebnisse im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wie folgt zusammengefasst: "Bei den geplanten Baumaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die untersuchten Arten nicht eintreten. Wenn darüber hinaus die Leitstrukturen so wie geplant, nicht verändert werden, steht dem Projekt aus gutachterlicher Sicht nichts entgegen" (NaturKultur 2016,

S. 19).

Haselmaus

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Vorkommen der Haselmaus festgestellt werden. Eine Betroffenheit durch die Planung ist somit nicht gegeben.

Weiter geschützte Tierarten kommen im Plangebiet nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen. Zusammenfassend kann festgestellt werden:

Als Folge der Planungen wird sich im Gebiet der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen und -strukturen etwas verringern. Durch in großem Umfang vorgesehenen Dachbegrünungen wird ein weitgehender Ausgleich dafür erreicht. Einem gewissen Verlust an Bäumen steht eine Zunahme anderer Gehölzflächen gegenüber.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Regelung zur Beseitigung von Gehölzen (einschließlich des Weins an einer Gebäudefassade) und den festzusetzenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Vogelart Haussperling sowie der genannten Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung, ergeben sich aus der Realisierung der Planung keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz.

Bei einer Bilanzierung nach den Punktwerten der Kompensationsverordnung Hessen ergibt sich innerhalb des Plangebiets ein positiver Saldo von 4.704 Wertpunkten (s. Anhang).

5.3 Schutzgut Boden

Wie aus Tabelle Nr. 4 ersichtlich ist, wird sich mit der Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben der Umfang der überbauten oder vollversiegelten Flächen im Plangebiet von bisher etwa 8.000 auf etwa 9.160 m² erhöhen. Darüber hinaus werden etwa 2.000 m² zusätzlich wasserdurchlässig befestigt. Auf den betroffenen Flächen werden die Lebensraumfunktionen des Bodens vollständig aufgehoben oder - bei Teilversiegelung - stark eingeschränkt. Ein Teilausgleich für diese Verluste und Funktionseinschränkungen ergibt sich aus 2.637 m² begrünten Dachflächen. Mit ihrer vegetationsfähigen und durchwurzelten Substratschicht können die Dachflächen Teilfunktionen von Boden übernehmen.

In einer Gesamtbetrachtung ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Boden keine erheblichen nachteiligen Wirkungen.

5.4 Schutzgut Wasser

Die Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird mit der zusätzlichen Überbauung oder Versiegelung von etwa 1.100 m² und einer zusätzlichen Teilversiegelung von etwa 2.000 m² bisher offener und damit versickerungsfähigen Bodenfläche einhergehen. Die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf den Wasserhaushalt wird auf diesen Flächen aufgehoben bzw. eingeschränkt. Auf den in großem Umfang vorgesehenen begrünten Dachflächen wird ein Teil des Niederschlagswassers zeitweise zurückgehalten und verdunstet oder verzögert abgeleitet. Nachteilige Wirkungen auf das Abfluss- geschehen in Fließgewässern werden damit weitgehend vermieden. Im Hinblick auf die Versickerung und Grundwasserneubildung verbleiben jedoch gewisse funktionale Defizite.

In einer Gesamtbetrachtung ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen nachteiligen Wirkungen.

5.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene / Lärm

Die Umsetzung des Bebauungsplans geht mit einer Zunahme der überbauten, versiegelten oder wasserdurchlässig befestigten Flächen in dem oben, unter den P. Boden und Wasser aufgeführten Umfang einher. Der von Gehölzen bewachsene Wall am östlichen Rand des Gebiets bleibt von der Planung unberührt und wird langfristig als von Gehölzen bewachsene Fläche gesichert. Der Zunahme an überbauten oder versiegelten Fläche stehen in großem Umfang begrünte Dachflächen sowie zusätzliche begrünte Fassaden gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser begrünten Dachflächen wird sich der Umfang an klein- und lokalklimatisch ausgleichend wirkenden Vegetationsflächen innerhalb des Gebiets leicht erhöhen. Ebenso ergibt sich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Zunahme der von Gebüsch bewachsenen Flächen.

Das im südöstlichen Randbereich des Plangebiets zulässige, voraussichtlich vierzehngeschossige Gebäude befindet sich bereits am Rand des Bereichs, der in der Klimafunktionskarte bereits als Teil einer Luftleitbahn zwischen dem Park Schönfeld und den großen Vegetationsflächen in der Fuldaniederung dargestellt ist. Es wird den hier in den kleinen Grünzug hineinragenden Lärmschutzwand um etwa 30 m Höhenmeter überragen. Anzunehmende Wirkungen dieses Baukörpers auf die Funktion der Kaltluftleitbahn wurden in einem gesonderten Klimagutachten untersucht (Burghardt und Partner, Ingenieur, 2020). In der abschließenden Zusammenfassung des Gutachtens (S. 15) wird ausgeführt: "Die Analysen zur Kaltluftentstehung und zum Kaltlufttransport zeigen, dass trotz der Lage des geplanten Hochhauses innerhalb einer Kaltluftabflussbahn keine Veränderungen in der Kaltluftschichtdicke festzustellen sind". Weiter heißt es: "Durch den zusätzlichen Besatz mit Gebäuden auf zuvor vorhandenen Freiflächen entstehen neue Strömungshindernisse. Deren Auswirkungen auf das lokale und übergeordnete Windfeld sind jedoch ebenso in ihrer räumlichen Ausdehnung als auch in ihrem Wirkraum stark eingeschränkt, ...". "Basierend auf den durchgeführten Simulationen, und unter Annahme eines Planungsfalls mit maximaler Bebauung, wird deutlich, dass im Kontext der Kaltluftversorgung sowie der städtischen Durchlüftung keine negativen klimatischen Veränderungen zu erwarten sind."

Aus der Realisierung der Planung ergeben sich innerhalb des Gebiets keine nachteiligen Wirkungen auf das Lokalklima.

Lärm, Emissionsschutz

Wie oben erwähnt, ist das Plangebiet deutlichen Lärmemissionen des Verkehrs auf der angrenzenden Frankfurter Straße und der Straße "Am Auestadion" ausgesetzt. Zur Sicherung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen werden in dem erwähnten Lärmgutachten Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden vorgegeben, die in den Bebauungsplan und auch in Einzelbaugenehmigungen aufzunehmen sind.

Unter diesen Bedingungen ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang der Planung die Anforderungen gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden können.

Im Hinblick auf den sich aus den geplanten Vorhaben ergebenden künftigen Verkehr, wird davon ausgegangen, dass dieser etwa dem Umfang des Verkehrs aus der früheren Krankenhausnutzung entsprechen wird. Aus den geplanten Nutzungen ergeben sich somit keine zusätzlichen Belastungen für angrenzende Gebiete.

5.6 Schutzgut Landschaft

Die absehbaren Wirkungen der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild werden in unterschiedlichen Teilbereichen und aus unterschiedlichen Blickrichtungen sehr unterschiedlich sein.

Entlang der Frankfurter Straße beschränken sich die Wirkungen auf die Schließung einer Baulücke. Die klare raumbegrenzende Wirkung der Randbebauung wird damit verstärkt.

Im Innenbereich wird sich der Anteil baulich geprägter Flächen auf Kosten bisheriger Erschließungs- oder Vegetationsflächen erhöhen.

Die deutlichsten Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind von Süden, Südwesten, Südosten und Osten her gesehen zu erwarten. Die in diesem Teil des Gebiets gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Bebauung wird die Höhe des Gehölzbestandes auf dem Lärmschutzwall erheblich überschreiten. Von außen her gesehen wird also künftig die hinter und über dem Gehölzbestand sichtbare Bebauung das Erscheinungsbild dieses Stadtrandes deutlich bestimmen. Die bisher eindeutig durch randliche Vegetationsstrukturen bestimmte stark frequentierte und gesamtstädtisch bedeutsame Wegeverbindung vom Park Schönfeld in Richtung Fulda wird - vom Park Schönfeld her kommend - künftig stark von einem visuell dominanten Baukörper bestimmt werden.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden und somit auch nicht von der Planung betroffen. Auf die angrenzend an der Frankfurter Straße dem Denkmalschutz unterstehenden Einzelgebäude und Ensembles hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

5.8 Wechselwirkungen

Über allgemeine und immer bestehende Bezüge zwischen den verschiedenen Komponenten des Naturhaushaltes bzw. den Schutzgütern hinausgehende Wechselwirkungen sind als Folge der Planung gegenwärtig nicht erkennbar.

5.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Fall der Nichtdurchführung der Planung wäre weiterhin eine Nutzung der vorhandenen Gebäude möglich. Da ein Teil der Gebäude des ehemaligen Krankenhauses für sehr spezifische Nutzungen ausgelegt ist, wäre deren Nutzung in jedem Fall suboptimal, auch ein Leerstand wäre nicht auszuschließen. Im Bereich der Freiflächen wäre - bei Beibehaltung der bisherigen Nutzung und Pflege - der bisherige Zustand mittelfristig weitgehend stabil.

5.10 Weitere Belange des Umweltschutzes

Emissionen

Vor dem Hintergrund der für das Gebiet festgesetzten Nutzungsart (MU) sind im Gebiet keine besonderen, über das Übliche eines gemischten Siedlungsgebiets hinaus gehende Emissionen von Lärm, Schadstoffen, Erschütterungen, Wärme, Licht oder Strahlung zu erwarten.

Abfälle

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebiets ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle anfallen werden. Deren ordnungsgemäße Entsorgung kann als gesichert angesehen werden.

Risiken

Vor dem Hintergrund der für das Gebiet festgesetzten Nutzungsart (MU) sind als Folge der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

6. Eingriffsbewertung – Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

6.1 Maßnahmen und Regelungen innerhalb des Plangebietes

Als Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter beinhaltet der Bebauungsplan:

- die Festsetzung eines Mindestanteils von 25% an Vegetationsflächen im MU 2 und MU 3, sowie von 20 % an Vegetationsflächen im MU 1,
- die Festsetzung von Dachbegrünung für große Teile der Dachflächen (2.637 m²),
- die Sicherung des in den Geltungsbereich einbezogenen Teils der Walls als von Gehölzen bewachsene Vegetationsfläche,
- Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zur Nachpflanzung von Bäumen
- Die Festsetzung von Fassadenbegrünung für größere zusammenhängende Fassadenflächen
- die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen.

6.2 Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet

Als Ergebnis der potenzialbezogenen Bewertung ist für das Plangebiet zusammenfassend festzustellen:

- Die Umsetzung der Planung hat eine Zunahme der überbauten und / oder versiegelten Flächen im Plangebiet zur Folge. Die Wirkungen des Verlusts an bisherigen Vegetationsflächen im Hinblick auf Boden, Wasserhaushalt, Lebensraum von Pflanzen und Tieren können durch in großem Umfang festgesetzte begrünte Dachflächen weitestgehend gemindert bzw. ausgeglichen werden. Es verbleiben hinsichtlich dieser Schutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.
- Im Hinblick das Klein- und Lokalklima ist davon auszugehen, dass durch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen ein weitgehender Ausgleich erzielt wird. Das Vorhaben hat in dieser Hinsicht keine nachteiligen Wirkungen.
- Unter Berücksichtigung der durch das Lärmgutachten vorgegebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz an entstehenden Gebäuden können die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewährleistet werden, d.h. es ergeben sich im Sinne des Gesetzes keine nachteiligen Wirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit.
- Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild werden sich besonders bei der Ansicht von Süden und Südosten her deutliche Veränderungen ergeben. Die in den südlichen bis östlichen Teilen des Plangebiets vorgesehene höhere Bebauung wird künftig die hier bisher das Erscheinungsbild prägenden Gehölzbestände deutlich überragen. Der südliche Stadtrand wird durch einen visuell dominanten Baukörper bestimmt werden.
- Als Ergebnis der Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung Hessen ergibt sich für das Plangebiet ein positiver Saldo von 4.704 Wertpunkten (s. Anhang).

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des Areals und der Gebäude des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld. Die zulässigen Nutzungsarten (MU) und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitgehend den im nahen Umfeld vorhandenen Nutzungsarten. Auf eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wurde verzichtet.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Durchführung der Umweltprüfung

Als Grundlagen für die Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Regionalplan 2009, RP Kassel (Hg.)
- Flächennutzungsplan ZRK
- Landschaftsplan ZRK
- Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Kartierung vorkommender Vogelarten vom Juli / August 2015
- Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. HMUELV 2015
- Naturkultur GbR, Fachbeitrag zu der Artengruppe der Fledermäuse und der Haselmaus zum Projekt "Krankenhaus Park Schönfeld", Kassel (2016)
- Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Lärmgutachten für den Bebauungsplan "Kinderkrankenhaus Park Schönfeld" in Kassel, 2018
- Burghardt und Partner Ingenieure, Klimatische Grundlagengutachten - Kaltluft und Durchlüftung - zum geplanten Vorhaben Bebauungsplan Nr. 1/7 "Frankfurter Straße/ Am Auestadion". Kassel, 2020

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Wirkungen frühzeitig zu ermitteln und damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die als vorgezogene Kompensationsmaßnahme vorgesehenen und zu erhaltenden Nisthilfen für die Vogelart Haussperling sind von zentraler Bedeutung für die Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen. Die Stadt Kassel wird drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Ausführung und den Erfolg dieser Maßnahmen überprüfen lassen.

9. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1 / 7 „Frankfurter Straße / Am Auestadion“ wird eine private Umnutzung des Areals des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld planerisch vorbereitet. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,5 ha liegt im Südosten der Stadt zwischen der Frankfurter Straße und der Straße „Am Auestadion“ und grenzt im Süden an eine größere öffentliche Grünfläche. Das Gebiet ist bestimmt durch einen mehrfachen Wechsel von unterschiedlichen Gebäuden, Erschließungsflächen und Vegetationsflächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses. Etwa 50 % der Fläche sind bisher überbaut oder versiegelt. Am östlichen Rand schließt der Geltungsbereich einen Teil eines größeren und vollständig von Gehölzen bewachsenen Lärmschutzwalls entlang der Straße „Am Auestadion“ mit ein.

Der gehölzbestandene Lärmschutzwall und eine daran angrenzende, etwas größere zusammenhängende als Rasen gepflegte Vegetationsfläche im Südosten haben im Hinblick auf alle Schutzgüter eine mittlere Wertigkeit. Die Wertigkeit aller überbauten und versiegelten Flächen ist sehr gering.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Überprüfung vorkommender und eventuell von der Planung betroffener Vogel- und Fledermausarten durchgeführt.

Der Bebauungsplan weist den weit überwiegenden Teil des Plangebiets als urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,6 (westlicher und zentraler Teil) oder 0,3 bzw. 0,2 (östliche und südliche Teile) aus. Ein großer Teil der neu entstehenden Gebäude soll mit begrünten Dächern versehen werden. Im südlichen Teil des Gebiets eröffnet der

Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erstellung eines höheren Gebäudes. Gemäß einem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erstellten Klimagutachten hat dies keine nachteiligen Wirkungen auf lokale Kaltluftströme.

Als Folge der Planung wird sich gegenüber dem bisherigen Zustand der Anteil an überbauten Flächen, versiegelten oder teilversiegelten Flächen erhöhen und im gleichen Umfang der Anteil an offenen Bodenflächen und Vegetationsflächen verringern. Die in großem Umfang festgesetzte Dachbegrünung und sowie ergänzende Gehölzpflanzungen können die Flächen- und Funktionsverluste im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen- und Tiere und Lokalklima weitestgehend ausgleichen. Unter Berücksichtigung von zeitlichen Regelungen zu Eingriffen in Gehölze und festzusetzender vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen.

Als Folge der vorgesehenen höheren Bebauung im südöstlichen Teil des Gebiets wird sich aus verschiedenen Richtungen kommend die Ansicht des südlichen Stadtrandes in diesem Bereich deutlich verändern.

Anhang

Anhang 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Kompensationsverordnung Hessen

Anhang 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artengruppe Vögel

Anhang 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag die Artengruppe Fledermäuse und die Haselmaus (Büro NaturKultur 2016)

Anhang 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Kompensationsverordnung Hessen

Projekt: Stadt Kassel, Bebauungsplan Nr I / 7 "Frankfurter Straße/ Am Auestadion", Stand 16.12.20
 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung v. 1.9.2005

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertp. je qm	Flächenanteil in qm je		Biotopwert		
		Biotop-/Nutzungstyp		vorher		
Bezeichnung	Nr.	vor Maßn.		nach Maß.	Sp. 3x Sp 4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	Sp.7
Gebäude, Dachfläche unbegrünt	10.710	3	3.952	3.956	11.856	11.868
Gebäude, Dachfläche extensiv begrünt	10.720	19		2.637		50.103
vollversiegelte Fläche	10.510	3	4.082	2.575	12.246	7.725
Wasserdurchl. befestigte Flächen	10.530	6	114	2.159	684	12.954
ausdauernde Ruderalflur	9.210	36	62		2.232	-
Baumhecke	2.400	27	2.585	2.585	69.795	69.795
Gebüsch, überwiegend Ziersträucher		23	523	543	12.029	12.489
Gärtnerisch gepflegte Anlagen / Rasen	11.221	14	4.227	1.090	59.178	15.260
Fassadenbegrünung	10.741	19	40	120	760	2.280
Einzelbaum, heimisch St.	4.110	31	450	160	13.950	4.960
Summen			15.545	15.545	182.730	187.434
Biotopwertdifferenz						4.704

Annahmen

Die der GRZ entsprechenden Flächen werden bebaut

Bei Neubauten werden 75 % der Dachflächen (abzügl. Bebauung an der Frankfurter Straße, Aufbauten, Glasdächer) begrünt, der Rest bleibt unbegrünt.

Es wird angenommen, dass etwa 40 % der insgesamt nach GRZ zulässigen Dachflächen begrünt sein werden.

Die zulässige Überschreitung der GRZ wird ausgeschöpft (MU 1 GRZ 0,6: 3.990 qm, MU 2 GRZ 0,4: 1.139, MU

3: 326 qm) Von den Überschreitungsflächen wird je die Hälfte voll - bzw. teilversiegelt

Von der privaten Verkehrsflächen (1574 qm) werden 80 % voll, und 20 % teilversiegelt.

im MU 1 sind mindestens 20 %, vom MU 2 und MU 3 mindestens 25 % als Vegetationsfläche anzulegen.

Die Differenz zwischen dem festgesetzten Anteil an Vegetationsflächen und der insgesamt

zulässigen Grundstücksausnutzung wird zu einem Drittel teilversiegelt, zu zwei Dritteln.

Vegetationsfläche. Baumhecke im Wall bleibt unverändert (2.585 qm)

Von den übrigen Vegetationsflächen (4.218 - 2585 qm) wird ein Drittel mit Ziergehölzen bepflanzt, der Rest gärtnerisch gepflegt. Von

den Bestandsbäumen werden mindestens 6 erhalten, insgesamt werden 13 Bäume neu gepflanzt

Anhang 2: Artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend § 44 BNatschG Vogelarten

1. Rechtlicher Hintergrund, methodisches Vorgehen

Seit der Novelle des BNatschG im Jahr 2007 sind im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren über die in der Eingriffsregelung zu behandelnden Belange hinaus die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des

§ 44 BNatschG (2010) zu beachten. „Immer dann, wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag erforderlich. Dieser beinhaltet auf jeden Fall die Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die Ausnahmeprüfung nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes“ (HMUELV 2015).

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und dem vom Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Jahr 2015 herausgegebenen „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Planung in Hessen“ sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art 1 der VS-RL zu berücksichtigen.

Gemäß dem zitierten Leitfaden soll die Prüfung in einer projektspezifischen Abschichtung in mehreren Schritten erfolgen. Aus vorhandenen Daten und Informationen oder aus den vorhandenen Lebensraumstrukturen ist das vorhandene oder potenzielle Spektrum vorkommender besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zusammenzustellen. Aus dieser Gesamtliste sind in einem ersten Prüfschritt die sog. relevanten Arten zu ermitteln.

Diese Arten ergeben sich, indem aus der Gesamtliste alle Arten,

- „deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich um das geplante Vorhaben liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen...(...)
- oder die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Erkenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen
- von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können.“ (HMUELV 2015).

Im Rahmen der Vorbereitungen des Planverfahrens wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Prüfung und Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen gefordert.

2. Lage und Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Kassel im Stadtteil Südstadt zwischen der Frankfurter Straße und der Straße "Am Auestadion".

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.545 m² und wird begrenzt

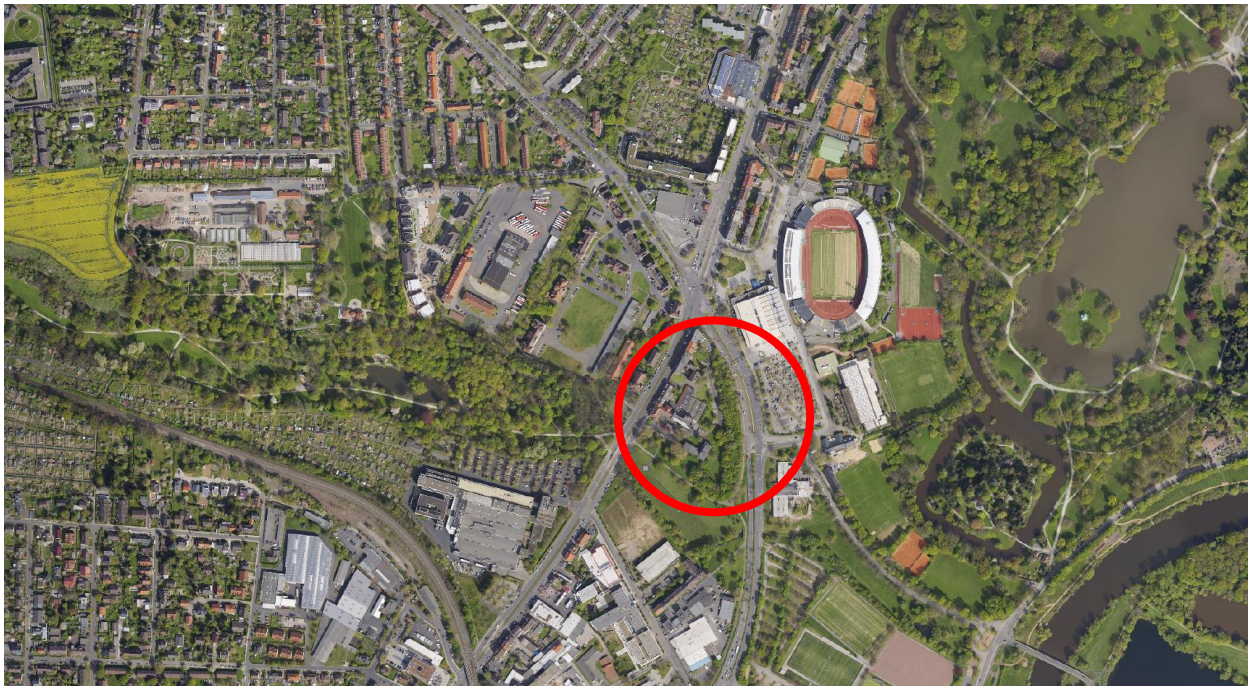
- im Westen von der Frankfurter Straße
- im Norden von Bestandsgebäuden und zu diesen gehörigen Freiflächen an der Frankfurter Straße

- Osten von der Straße "Am Auestadion",
- im Süden von einer Grünfläche / Parkanlage entlang des Schönfelder Bachs, die gleichzeitig eine Grünverbindung vom Park Schönfeld zu den Grünflächen und Parkanlagen entlang der Fulda darstellt.

Das Gebiet umfasst das Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld und eine angrenzende Baulücke an der Frankfurter Straße sowie als östliche Begrenzung - Teile eines in den 1980er Jahren angelegten Lärmschutzwalls entlang der Straße Am Auestadion. Das Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses besteht aus zwei größeren Gebäudekomplexen, verschiedenen kleineren Nebengebäuden und größeren versiegelten Erschließungs- und Stellplatzflächen. Vegetationsflächen beschränken sich in diesem Bereich überwiegend auf kleinere Rasenflächen und Strauchpflanzungen. Eine größere zusammenhängende Rasenfläche ist im südöstlichen Randbereich vorhanden. Der das Gebiet begrenzende Lärmschutzwall ist vollständig von einem mehrschichtigen Gehölzbestand bewachsen (s. Bestandsplan zum Umweltbericht).

3. Planung

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets wird im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) mit einer nach Teilbereichen differenzierten GRZ festgesetzt.



Luftbildausschnitt mit Lage, Struktur und Abgrenzung des Plangebiet, o.M.

4. Vorgehen

Zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten lagen zu Beginn des Planverfahrens keine Informationen vor. Um zu entscheidungsrelevanten Grundlagen zu kommen, wurde mit der zuständigen UNB vereinbart, dass für die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Haselmaus entsprechende Erhebungen durchgeführt werden sollen.

Die Erhebungen und der darauf aufbauende artenschutzrechtliche Fachbeitrag für die Artengruppe

Fledermäuse und die Haselmaus wurden durch das Büro NaturKultur (2016) erarbeitet und sind der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls als Anhang beigefügt.

Der vorliegende Beitrag bezieht sich ausschließlich auf die Artengruppen Vögel und Reptilien / Amphibien.

Vogelarten

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Bearbeitung des Umweltberichtes und des vorliegenden Fachbeitrags wurden das Plangebiet und seine Randbereiche von einem örtlichen Vogelkundler in der zweiten Junihälfte an mehreren Tagen jeweils mehrere Stunden zu unterschiedlichen Tageszeiten begangen und dabei alle durch Sichtkontakt oder Rufe erkennbare Vögel erfasst (s.u).

Reptilien / Amphibien

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die Reptilien oder Amphibien als Lebensräume dienen könnten.

5. Artenschutzrechtliche Einschätzung zu den einzelnen Tierarten-(Gruppen)

Wirkungen des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine private Umnutzung des Areals des ehemaligen Kinderkrankenhauses vorbereitet. Der Bebauungsplan setzt den weit überwiegenden Teil des Gebiets als Urbanes Gebiet fest. Der in den Geltungsbereich einbezogene Teil des das Gebiet im Osten und Südosten begrenzenden Lärmschutzwalls wird dauerhaft als von Gehölzen bestandener Fläche gesichert. Im Zusammenhang mit der Umnutzung wird der ehemalige Operationstrakt des Krankenhauses abgerissen. Eine an der Frankfurter Straße vorhandene Baulücke soll geschlossen werden. Im Hinblick auf die Fauna können sich aus der Planung die in der folgenden Tabelle aufgeführten Wirkungen ergeben.

	Wirkungen	Wirkungen auf betroffene Tierarten
Baubedingte Wirkungen	Abbruch des ehemaligen Operationstraktes Bebauung der Baulücke Frankfurter Straße Beseitigung eines Teils vorhandener Gehölzstrukturen, u.a. einer vollständig von Efeu bewachsenen Wand.	Verlust potenzieller Brutstätten an oder in Gebäuden Verlust potenzieller Brutstätten an / in Gehölzen Verlust von Vegetationsbeständen mit zeitweiliger Eignung als Nahrung für bestimmte Arten
Anlagebedingte Wirkungen	Neubau von Gebäuden Pflanzung von Gehölzen	Evtl. Entstehung neuer potenzieller Brutstätten an Gebäuden Mittelfristig Entstehung neuer Brutmöglichkeiten an Gehölzen
Betriebsbedingte Wirkungen	Eventuell vermehrter Verkehr im rückwärtigen Bereich	Eventuell Störungen durch Verkehr und nächtliche Beleuchtung

Die Wirkungen auf die Fauna lassen sich wie folgt beschreiben:

Vogelarten

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Rahmen der Begehungen teilweise bei allen bzw. mehreren, vereinzelt auch nur anlässlich eines Beobachtungstermins festgestellten Vogelarten aufgeführt. Die Zuordnung nach potenziellen Brutvogelarten beruht teils auf Beobachtungen teils auf einer Einschätzung des Beobachters auf der Grundlage der Habitatansprüche der Arten.

Tab. 1: Im Rahmen der Begehungen im Plangebiet erfasste Vogelarten

Artnamen	Potential-Abschätzung*	Einstufung in der „hess. Ämpelliste“*2
Amsel	B	gr
Blaumeise	Ng/Uf	gr
Buchfink	B	gr
Hausrotschwanz	B	gr
Haussperling	B	ge
Elster	B	gr
Gartenbaumläufer	Ng/Uf	gr
Mönchsgrasmücke	B	gr
Rabenkrähe	Ng/Uf	gr
Rotkehlchen	B	gr
Ringeltaube	B	gr
Sumpf-/Weidenmeise	Ng U	gr
Mauersegler	Uf	ge
Star	Ng/Uf	gr
Wacholderdrossel	B	ge
Weidenmeise	Ng / Uf	gr
Zaunkönig	B	gr
Zilp-Zalp	Ng /Uf	gr

* B= potenzieller Brutvogel, Ng= Nahrungsgäste, Üf = Überflieger u, Zufallsbeobachtungen, *2
Erhaltungszustände nach HMUELV 2011: gr /grün: günstig. ge /gelb: ungünstig / unzureichend

Alle diese Vogelarten sind als "europäische Brutvogelarten" besonders geschützt und damit im Artenschutz zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf alle im Gebiet als Brutvögel, Nahrungsgäste oder Überflieger vorkommenden **Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand** sind sich aus der Planung ergebende Wirkungen (Gebäudeabbruch, Beseitigung von Gehölzstrukturen) wie folgt zu beurteilen:

Auf die nur als **Nahrungsgäste oder Überflieger** beobachteten Arten haben die Planungen insofern keine nachteiligen Wirkungen, als zum einen in den zusammenhängenden Gehölzbestand des Lärmschutzwalls nicht eingegriffen wird und zum anderen im nahen Umfeld des Plangebiets in größerem Umfang strukturell vergleichbare Flächen und Strukturen vorkommen, die für die Nahrungssuche bzw. als Nahrungsgrundlage geeignet sind.

Für die **Brutvogelarten mit günstigem Erhaltungszustand** gilt:

Eine Tötung von Individuen (§ 44 (1) P. 1 BNatschG) kann ausgeschlossen werden, indem der Gebäudeabbruch und eine Rodung oder ein Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut- oder Aufzuchtzeit,

d.h., zwischen 01.10. und 28.02., stattfindet. Eine entsprechende Regelung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Gewisse Störungen von Vögeln während der Brut- oder Aufzuchtzeit durch die Anwesenheit von Menschen und Baustellenverkehr ist nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den im Gebiet beobachteten Brutvogelarten handelt es sich durchgängig um Arten, die in Siedlungsbereichen eher verbreitet vorkommen, an die Anwesenheit von Menschen gewöhnt und damit relativ störungstolerant sind. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass sich aus der Durchführung von Bauarbeiten nachteilige Auswirkungen auf die Fortpflanzung der Arten und damit auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ergeben. Eine "erhebliche Störung" im Sinne des § 44 (1) P. 2 BNatschG tritt damit im Hinblick auf diese Arten nicht ein.

Eine Beseitigung potenzieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) P. 3 BNatschG) ist für einzelne Arten nicht auszuschließen. Da im näheren Umfeld des Plangebiets in größerem Umfang vergleichbare Biotopstrukturen (unterschiedliche Gehölzbestände) und auch Gebäude vorkommen, ist nicht davon auszugehen, dass durch den (vorübergehenden) Verlust der gegenwärtig vorhandenen Strukturen die Populationen dieser Vogelarten in ihrem Bestand nachteilig beeinflusst werden.

Unter Berücksichtigung einer Regelung zum Gebäudeabbruch und zur Beseitigung von Gehölzen ergeben sich aus der Planung für diese Gruppe von Vögeln keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG.

Für die Brutvogelarten Haussperling und Wacholderdrossel werden im Folgenden Einzelprüfungen durchgeführt.

6. Einzelprüfung für die Vogelart Haussperling (*Passer domesticus*).

Vorkommen / Verbreitung: Der Haussperling ist regional verbreitet vorkommender Brutvogel
Erhaltungszustand in Hessen: ungünstig
Verbreitung: Brutvogelbestand in Deutschland geschätzt ca. 5–11 Mio. Paare, in Hessen mehr als 10.000. Insgesamt ist der Bestand in Deutschland und Hessen rückläufig, insbesondere als Folge des Verlustes geeigneter Fortpflanzungsstätten durch Gebäudesanierung, begleitet von einer Verringerung des Nahrungsangebots durch Intensivierung der Landwirtschaft, intensivere Pflege von Gärten, Rückgang von ungepflügten Restflächen im Siedlungsbereich.
Schutzstatus: besonders geschützt, Vorwarnstufe nach RLH
Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen Der Haussperling ist ein in Mitteleuropa weit verbreiteter Standvogel. Als "Kulturfolger" ist er eng an menschliche Siedlungen gebunden. In der Regel lebt er sehr gesellig, bevorzugte Nistplätze sind alle Arten von Nischen und Höhlungen an und in Gebäuden oder auch Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen. Die Brutzeit ist etwa ab Ende April bis August. Die Altvögel ernähren sich weit überwiegend vegetarisch von allen Arten von Sämereien, sehr gerne auch von Getreidekörnern. Die Jungvögel werden mit Insekten, Raupen, Spinnen etc. gefüttert.

Vorkommen im Plangebiet: Exemplare des Haussperlings wurden im Rahmen der Begehungen bei allen Begehungsterminen in mehreren Exemplaren beobachtet. Schwerpunkt der Vorkommen bzw. der potenziellen Brutstätten sind offenbar Fassaden älterer Gebäude im Gebiet und insbesondere die vollständig von Efeu bewachsene Gebäudewand im Bereich der Baulücke an der Frankfurter Straße. An dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude wurden keine Öffnungen, mit potenzieller Eignung als Fortpflanzungsstätte festgestellt.

Betroffenheit durch die geplanten Vorhaben:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude hat glatte, geschlossene Fassaden. Es erscheint äußerst unwahrscheinlich, dass hier Brut- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Die Bebauung der Baulücke an der Frankfurter Straße hätte die vollständige Entfernung des Efeus an der Südwand des Gebäudes Nr. 159 zur Voraussetzung. Die hier vorhandenen (potenziellen) Brutstätten gingen damit verloren. Im Hinblick auf diese Wand träte damit der Tatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ein.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG lässt sich vermeiden, in dem vor Beginn der auf die Entfernung des Efeus folgenden Brutzeit an geeigneten Stellen im Plangebiet (Fassaden anderer Gebäude, etwas lichte, größere Bäume) mindestens 10 für den Haussperling geeignete Nistkästen angebracht und dauerhaft erhalten werden.

Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

In den Bebauungsplan bzw. die Abbruchgenehmigung für die Gebäude wird die Bestimmung aufgenommen, dass ein Abbruch von Gebäuden ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen darf. Eine gleiche Regelung wird in Bezug auf die Rodung oder Entfernung von Gehölzen und auch die Entfernung des Efeus aufgenommen.

Unter Beachtung dieser Regelungen / Vermeidungsmaßnahmen tritt der Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere“ nicht ein.

Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Können wild lebende Tiere der genannten Art während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? Als typischer Kulturfolger, der bevorzugt innerhalb von Siedlungsbereichen an Gebäuden nistet, ist der Haussperling die unmittelbare Nähe von Menschen gewohnt und sehr störungstolerant. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Abbruch- und Bauarbeiten auf dem Areal tätige Menschen, Maschinen und Fahrzeuge erhebliche, sich nachteilig auf den Bestand der Population auswirkende Störungen von Haussperlingen auf dem Gelände selbst oder in der nahen Umgebung mit sich bringen.

Der Tatbestand „erhebliche Störung“ im Sinne des Gesetzes tritt damit nicht ein.

Zusammenfassung:

Im Fall einer Entfernung des Efeus an der Südwand des Gebäudes Frankfurter Straße 159 werden hier vorhandene potenzielle Brutstätten des Haussperlings beseitigt. Es würde damit ein Verbotstatbestand entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintreten. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden an

anderen Stellen innerhalb oder im nahen Umfeld des Plangebiets an geeigneten Gebäudefassaden oder Bäumen insgesamt 10 für den Haussperling geeignete Nistkästen angebracht. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Regelungen zum Gebäudeabbruch und zur Rodung oder Beseitigung von Gehölzen einschließlich des Efeus und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ein.

7. Einzelprüfung für die Vogelart Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*).

Vorkommen / Verbreitung: Die Wacholderdrossel ist ein in ganz Mitteleuropa verbreiteter vorkommender Brutvogel.

Erhaltungszustand in Hessen: ungünstig

Verbreitung: Brutvogelbestand in Hessen mehr als 10.000.

Insgesamt ist der Bestand in Deutschland und Hessen rückläufig, insbesondere als Folge des Verlustes geeigneter Fortpflanzungsstätten durch Gebäudesanierung, begleitet von einer Verringerung des Nahrungsangebots durch Intensivierung der Landwirtschaft, intensivere Pflege von Gärten, Rückgang von ungepflegten Restflächen im Siedlungsbereich.

Schutzstatus: besonders geschützt, Vorwarnstufe nach RLH

Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Die Wacholderdrossel gilt in Mitteleuropa als "Kurzstreckenzieher", d. h. die im Sommer hier brütenden Vögel ziehen im Herbst nach Südeuropa, den gesamten Mittelmeerraum und kehren von dort Anfang März wieder zurück. Die Art lebt und brütet gerne gesellig. Bevorzugte Lebensräume sind halboffene Landschaften, Wald- und Siedlungsrandbereiche, Parkanlagen, Streuobstwiesen. Ihre Nester legen die Vögel in Bäumen und Großsträuchern an. Die Brutzeit ist je nach Witterung von Ende März bis Mitte Juni, unter günstigen Umständen gibt es zwei Bruten pro Jahr. Die Nahrung besteht aus Insekten, Würmern, unterschiedlichen Pflanzenteilen, vor allem auch Beeren und anderen Früchten.

Vorkommen im Plangebiet: Exemplare der Wacholderdrossel sowie Nester dieser Art wurden im Rahmen der Begehungen in mehreren Exemplaren in den Gehölzbeständen des Lärmschutzwalls und in Bäumen der südlich angrenzenden Parkanlage beobachtet.

Betroffenheit durch die geplanten Vorhaben:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

Der Gehölzbestand im Bereich des Lärmschutzwalls wird im Bebauungsplan als von Gehölzen bewachsene Fläche festgesetzt. Eingriffe in den Bestand sind nicht vorgesehen bzw. zulässig. Eine Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten tritt damit nicht ein.

Der Tatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) tritt damit nicht ein.

Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

s. o. Als Folge der Planung finden keine Eingriffe in den Gehölzbestand statt. Der Tatbestand „Fang,

Verletzung, Tötung wildlebender Tiere“ nicht ein.

Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Können wild lebende Tiere der genannten Art während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? Angesichts der Lage des gehölzbestandenen Walls zwischen einer stark befahrenen Straße und einer bisher relativ intensiv als Erholungsbereich genutzten Grünfläche ist anzunehmen, dass die hier festgestellten Wacholderdrosseln die Nähe von Menschen gewohnt und in gewissem Ausmaß störungstolerant sind. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Bauarbeiten auf dem Areal tätige Menschen und Maschinen erhebliche, sich nachteilig auf den Bestand der Population auswirkende Störungen mit sich bringen.

Der Tatbestand „erhebliche Störung“ im Sinne des Gesetzes tritt damit nicht ein.

Zusammenfassung:

Als Folge der Planungen tritt im Hinblick auf die Vogelart Wacholderdrossel ein Verbotstatbestand nach (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG nicht ein.

8. Zusammenfassung

Vogelarten

Unter Berücksichtigung von zeitlichen Regelungen zum Rückschnitt und zur Entfernung von Gehölzen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Vogelart Haussperling treten als Folge der Planung im Hinblick auf die Artengruppe Vögel Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nicht ein.

Amphibien / Reptilien

Im Hinblick auf die Artengruppen Amphibien und Reptilien treten als Folge der Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nicht ein.

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. I/7 „Frankfurter Straße, Am Auestadion“

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 05.03.2021

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit
1.1	<u>Urbanes Gebiet</u> Im Urbanen Gebiet MU sind die folgenden gem. § 6a (2) BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen <u>nicht</u> zulässig: - Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 qm	§ 6a BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO
1.2	Im MU sind die folgenden Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig: - Tankstellen, - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, - Vergnügungsstätten	§ 6a (2) BauNVO
1.3	Im Erdgeschoss an der Straßenseite der Frankfurter Straße ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.	§ 6a (4) BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MU 1: 0,6 MU 2: 0,4 MU 3: 0,2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zufahrten, Fußwege, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.	§ 19 BauNVO
2.2	<u>Geschossflächenzahl</u> Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im MU 1: 2,2 MU 2: 1,7 MU 3: 2,8	§ 20 BauNVO

2.3	<p><u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>Im MU1 werden die maximale Gebäudehöhe, die minimale Traufhöhe sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.</p> <p>Im MU2 und MU3 werden die maximale Gebäudehöhe und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Einschrieb in den Plan festgesetzt</p>	§ 16 (2) Nr. 3 BauGB
3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	<p><u>Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche</u></p> <p>Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe Hinweis C13).</p> <p>Garagen sind nicht zulässig.</p>	§§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO
3.2	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage zulässig.	
3.3	<p>Im MU 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Loggien entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.</p>	§ 31 (1) BauGB mit § 23 (3) BauNVO
4	Verkehrsflächen, Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
4.1	<p><u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u></p> <p>Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt und dient der internen verkehrlichen Verbindung, dem Aufenthalt sowie der Erschließung von Stellplätzen.</p>	
4.2	Die „Private Verkehrsfläche“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Fahrradabstellplätze sind auf der Fläche zulässig.	
4.3	Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für Wohngebäude und für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen sowie sonstigen Gewerbebetrieben eine Stellplatzreduktion, je nach entstehender Nutzungsart zulässig, wenn ein mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel abgestimmtes Mobilitätskonzept umgesetzt wird.	§ 52 (2) Satz 1 Nr. 3 HBO i. V. m. § 91 (1) Nr. 4 HBO
5	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	<p>Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen IV bis VI die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß, gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe Juli 2016 erreicht werden.</p> <p>In dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte</p>	

	<p>Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.</p> <p>In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Frankfurter Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Frankfurter Straße besteht. Eine Seite in dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich V an der Straße Am Auestadion ist lärmabgewandt, wenn das Lot der Fassade im Umkreis von 250 m nicht auf die Fahrspur der Straße Am Auestadion trifft.</p>	
6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
6.1	<p><u>Grundstücksfreiflächen</u></p> <p>Im MU 1 sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im MU 2 und MU 3 sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>	
6.2	<p><u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</u></p> <p>Im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist eine Vegetationsfläche mit Baumbestand zu erhalten. Die Funktion als Lärmschutzwall darf nicht eingeschränkt werden. Die Höhe des Walls darf nicht reduziert werden, eine Unterbauung mit Stellplätzen ist nicht zulässig.</p>	
6.3	<p><u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u></p> <p>Im MU 1 ist je angefangenen 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Im MU 2 und MU 3 ist je angefangenen 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindesten 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Von den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei Abgang im Rahmen der Herstellung des gleichwertigen Ersatzes vom Standort abgewichen werden.</p>	

	<p>Vorhandene Bäume und Bäume, die gem. Stellplatzsatzung zu pflanzen sind, können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzbestände auf der „Fläche für den Erhalt“ können nicht angerechnet werden.</p> <p>Alle der zu pflanzenden Bäume sind entsprechend der Artenliste (Punkt 6.8) zu pflanzen.</p>	
6.4	<p><u>Dachbegrünung</u></p> <p>Die Dächer von Neubauten sind mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind die Neubauten an der Frankfurter Straße sowie technische Aufbauten, Vordächer, Glasflächen, Dachterrassen und die Dächer der Bestandsgebäude.</p>	
6.5	<p><u>Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche</u></p> <p>Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.</p>	
6.6	<p><u>Befestigte Flächen auf Baugrundstücken</u></p> <p>Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann (wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breittufiges Pflaster), sofern wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen (vgl. auch Hinweis C 7).</p>	
6.7	<p><u>Fassadenbegrünung</u></p> <p>Gebäudefassaden von Neubauten, ausgenommen der Gebäude an der Frankfurter Straße, mit einer zusammenhängenden Fläche ohne Öffnungen von mehr als 60 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.</p>	

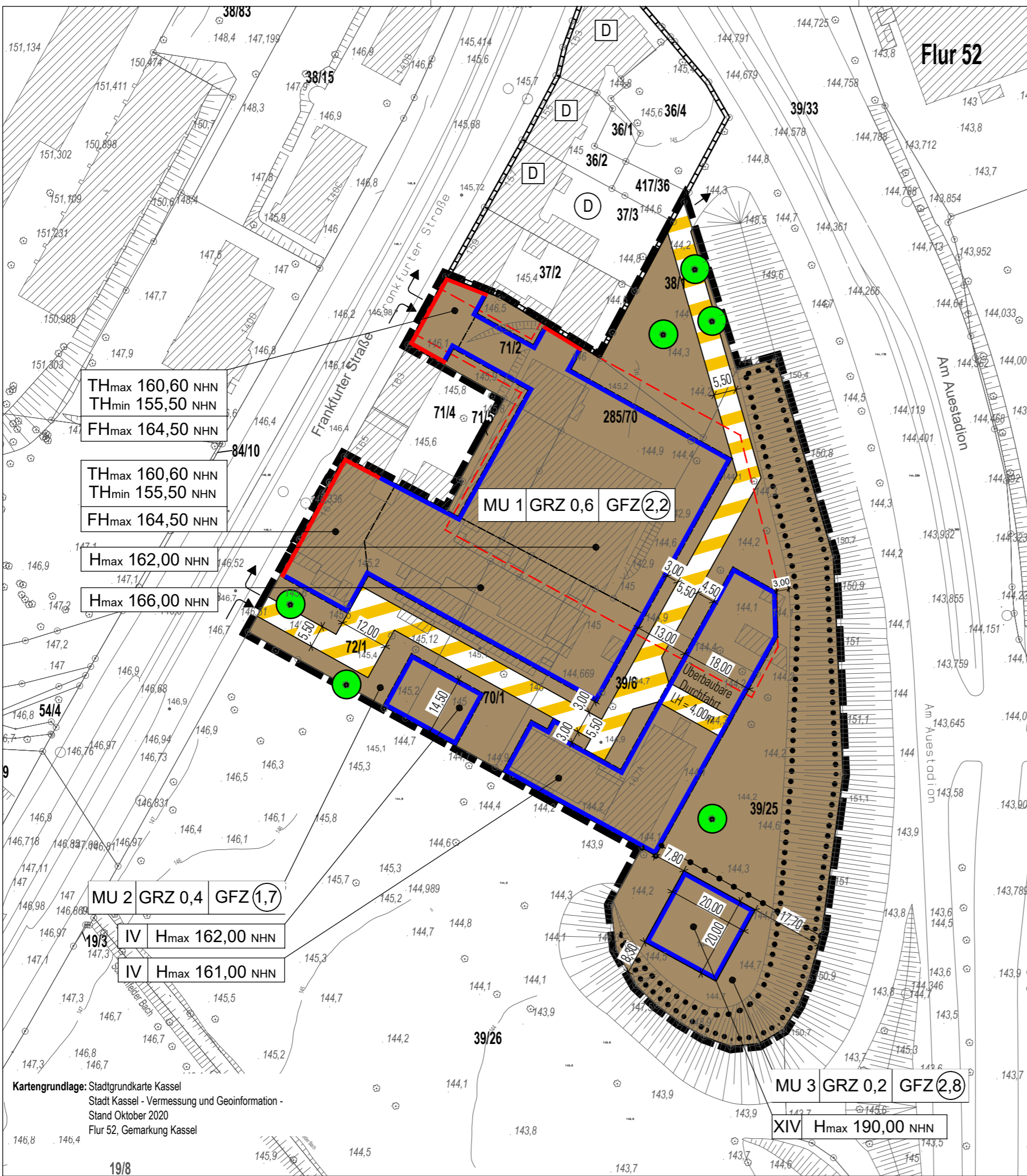
6.8	Artenliste			
	<u>Mittel- bis großkronige Bäume</u>		<u>Fassadenbegrünung:</u>	
	<p>Acer platanoides Aesculus carnea Betula pendula Carpinus betulus Crataegus spec. Acer campestre Amelanchier arborea Fraxinus ornus Fraxinus excelsior Robinia pseudoacacia Sorbus aria Malus spec. Prunus avium Betula pubescens Acer pseudoplatanus Ulmus laevis Ulmus x hollandica „Lobel“ Tilia tomentosa Fagus sylvatica Sorbus aucuparia Celtis australis Eucommia ulmoides Euodia hupehensis Ginkgo biloba "Princeton Sentry" Koelreuteria paniculata Liquidambar styraciflua "Worpesdon" Ostrya carpinifolia Paulownia tomentosa Quercus ilex Quercus frainetto Sophora japonica Tilia henryana Toona sinensis Ulmus "New Horizon" Ulmus "Sapporo Autumn Gold" Zelkova serrata</p>	<p>Spitz-Ahorn Rotblühende- Roßkastanie Hängebirke Hainbuche Weißdorn/Rotdorn Feld-Ahorn Felsenbirne Blumen-Esche Gemeine Esche Robinie Mehlbeere Apfel / Zierapfel Vogel-Kirsche Moorbirke Bergahorn Flatter-Ulme Stadtulme Silberlinde Rotbuche Eberesche Europäischer Zürgelbaum Gummiulme Samthaarige Stinkesche Fächerblattbaum Blasenesche Amerikanischer Amberbaum Europäische Hopfenbuche Blauglockenbaum Steineiche Ungarische Eiche Schnurbaum Henrys Linde Chinesischer Surenbaum Ulme „New Horizon“ Ulme „Sapporo Autumn Gold“ Keaki</p>		<p>Hedera helix Parthenocissus tricuspidata Parthenocissus quinquefolia Wisteria chinensis Lonicera henryi Clematis vitalba Clematis montana Humulus lupulus Gemeiner Efeu Deilappiger Wilder Wein Fünfblättriger Wilder Wein Chinesischer Blauregen Immergrünes Geisblatt Waldrebe Berg-Waldrebe Gemeiner Hopfen</p>

B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		§§ 9 (4), 9 (1) BauGB i. V. mit § 91 (1) Hessische Bauordnung (HBO)	
7	Gestaltung von Gebäudekörpern & baulichen Anlagen			
	Die Neubauten an der Frankfurter Straße sind mit Satteldächern, wie die der denkmalgeschützten Bestandsgebäude von gleicher Neigung zu gestalten. Auch die Fassaden der Neubauten haben sich an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden zu orientieren.			
8	Standplätze für Abfallbehältnisse		§ 91 (1) Nr. 3 HBO	
	Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.			
9	Abstandsflächen		§ 91 (1) Nr. 6 HBO	
	Verringerung Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB) Im Teilgebiet MU 3, an der westlichen Baugrenze, wird abweichend von § 6 Hessische Bauordnung (HBO) das Maß der Tiefe der Abstandsflächen mit 0,2 H festgesetzt.			
C.	HINWEISE			
1	<u>Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>			
	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen. Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 Ausgabe Juli 2016 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109 Teil 2, Ausgabe Juli 2016, Gleichung 33 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 Ausgabe Juli 2016 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind auf Grundlage der Nachtlärmimmissionen festgelegt. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird oder ein Aufenthaltsraum nicht zum Schlafen genutzt werden kann (z.B. Wohnküche, Wohnzimmer mit offener Küche in einer Wohnung mit mindestens 3 Aufenthaltsräumen), kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.			
	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts-räume, Schlaf-räume in Beherber-gungsstätten u. ä.	Bürräume ₁ u. ä.
			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
	IV	66 bis 70	40	35
	V	71 bis 75	45	40
	VI	76 bis 80	50	45

2	<p><u>Bauzeitenregelung</u></p> <p>Auf Grundlage der faunistischen Kartierung und des Artenschutzgutachtens vom Juli/August 2015 wurden alle vorkommenden Vogelarten erfasst. Die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.</p>
3	<p><u>Stellplatzsatzung</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p>
4	<p><u>Baumschutzsatzung</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p>
5	<p><u>„Kunstwerk 7000 Eichen“</u></p> <p>Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.</p>
6	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Bei weiteren Abrissen oder Umbauten (speziell in den Dachbereichen) anderer bestehender Gebäude (außer dem ehemaligen OP-Trakt) sind diese im Vorfeld auf Fledermausquartiere zu untersuchen.</p>
7	<p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen oder breitfugigem Pflaster ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderem Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Merkblatt M 153 beizufügen.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist insbesondere im Hinblick auf die lange Zeit verdichteten Flächen auf dem Plangebiet stets im Einzelfall zu prüfen, ob eine Versickerung tatsächlich stattfinden kann.</p>
8	<p><u>Telekommunikationsleitungen</u></p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>
9	<p><u>Bombenabwurfgebiet</u></p> <p>Bei allen Flächen, in denen nicht durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch</p>

	Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondier Fähigkeit Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.	
10	<u>Heilquellenschutzgebiet</u> Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Bohrungen, die tiefer als Kote <u>50 m unter NHN</u> in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.	
11	<u>Altlasten</u> Der Geltungsbereich beinhaltet Eintragungen des Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG). Vor den Abbruchmaßnahmen und Bodeneingriffen ist eine historische Erkundung der Altstandorte erforderlich.	
12	<u>Braunkohleberwerksfeld</u> Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“.	
13	<u>Tiefgaragenzufahrt</u> Bei Tiefgaragenzufahrten soll ein Sicherheitsabstand von mind. 5,00 m zwischen Zufahrtsbeschränkung und öffentlicher Fläche vorgesehen werden.	
14	<u>Wandanker an Gebäuden</u> Das Gebiet umfasst mehrere Bauten, an denen für die Straßenbeleuchtungsabhängung in der Frankfurter Straße Wandanker angebaut sind. Sollten betroffene Gebäude abgerissen werden, so sind alternative Maßnahmen zur Befestigung der Wandanker zu treffen.	
15	<u>Luftreinhaltung</u> Eventuell zu errichtende Kamine von Heizungen und Holzöfen, Gaststätten- und Küchenabluftkaminen etc. sind in die freie Abströmung zu leiten, so dass im Plangebiet und an den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen keine Geruchs- oder Staubbelastigungen über den gesetzlich zugelassenen entstehen können.	
16	<u>Richtlinien zum Anpflanzen von Bäumen</u> Die Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN 18 915/916/917/919 auszuführen.	
17	<u>Einsichtnahme von Vorschriften</u> Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 (3) BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.	
D.	RECHTSGRUNDLAGEN – Stand Februar 2021	
	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

<p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).</p> <p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).</p> <p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).</p> <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).</p> <p>Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).</p>	<p>Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573)</p> <p>Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23 Juni 2020 (GVBl. S. 430)</p> <p>Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).</p> <p>Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).</p> <p>Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p>
---	---



TH_{max} 160,60 NHN
 TH_{min} 155,50 NHN
 FH_{max} 164,50 NHN

TH_{max} 160,60 NHN
 TH_{min} 155,50 NHN
 FH_{max} 164,50 NHN

H_{max} 162,00 NHN

H_{max} 166,00 NHN

MU 1 GRZ 0,6 GFZ (2,2)

MU 2 GRZ 0,4 GFZ (1,7)

IV H_{max} 162,00 NHN

IV H_{max} 161,00 NHN

MU 3 GRZ 0,2 GFZ (2,8)

XIV H_{max} 190,00 NHN

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Kassel
 Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -
 Stand Oktober 2020
 Flur 52, Gemarkung Kassel

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

- Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 GRZ, Grundflächenzahl als Höchstzahl
- (2,2) GFZ, Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- III Anzahl der Vollgeschosse
- H_{max} maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)
- TH_{max} Traufhöhe Höchstmaß
- TH_{min} Traufhöhe Mindestmaß
- FH_{max} Firsthöhe Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- Baugrenze, Abgrenzung unterschiedlicher Höhe, Geschossigkeit

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße" mit öffentlichem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Fläche für Tiefgarage
- Einfahrt und Ausfahrt

Grünflächen

- Erhaltung als Vegetationsfläche
Die Funktion als Lärmschutzwall darf nicht eingeschränkt werden.
- Bäume erhalten

Nachrichtliche Übernahme

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 72/1 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)

Kassel **documenta** Stadt

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. I/7
"Frankfurter Straße, Am Auestadion"

- ENTWURF -

M 1 : 1.000
 Bearbeitungsstand: 05. März 2021

Vorlage Nr. 101.19.64

1. Februar 2021
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den ehemaligen Gewerbestandort der Firma Jordan am Glockenbruchweg und angrenzende Grün- und Verkehrsflächen soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Eugen-Richter-Straße, im Norden vom Brückenweg und im Osten von der Bahntrasse begrenzt. Nach Süden endet der Geltungsbereich an den Grundstücksgrenzen des ehemaligen Jordan-Gewerbestandorts.

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbebauung auf den aufgegebenen Gewerbeflächen mit begleitenden Nutzungen unter Berücksichtigung und Sicherung vorhandener Gewerbenutzungen, die Weiterentwicklung des an den Entwicklungsbereich angrenzenden Grünzugs am Brückenweg als wohnnaher Freiraum und die geordnete Erschließung der geplanten Wohnbereiche.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Geltungsbereiches (Anlage 2) sind als Anlagen beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 27. Januar 2021 und 1. Februar 2021 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/20 „Wohnquartier Glockenbruchweg“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die in Kassel an mehreren Standorten angesiedelte Firma Jordan hat Teile ihrer Gewerbeflächen im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn aufgegeben und an die Wohnungsgesellschaft GWH verkauft. Auf diesen Flächen will die GWH in enger Abstimmung mit der Stadt ein Wohnquartier mit einer Mischung aus frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumsangeboten entwickeln. Ergänzend sollen verträgliche (soziale) Dienstleistungen einbezogen und die Möglichkeit für einen Kita-Standort geprüft werden. Die Entwicklung soll die Belange der im direkten Umfeld der Neubauflächen weiterhin vorhandenen Gewerbenutzungen berücksichtigen und diese sichern. Der Bebauungsplan soll auch eine geordnete innere und äußere Erschließung der Entwicklungsflächen gewährleisten und für den Grünzug am Brückenweg eine Weiterentwicklung als wohnnaher Freiraum ermöglichen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn südlich angrenzend an die Süsterfeld-Siedlung. Es wird im Westen von der Eugen-Richter-Straße und im Osten von der Bahntrasse begrenzt. Nach Süden schließen sich weitere Gewerbegrundstücke an. Der Geltungsbereich umfasst die bisher gewerblich genutzten privaten Flurstücke 40/3 bis 40/8 und 50/55 (Teilfläche). Ergänzend einbezogen sind die von der Entwicklung berührten Teilflächen der städtischen Straßenparzellen 50/53 und 62/8 und das städtische Grünzug-Flurstück 39/1 am Brückenweg. Alle Flurstücke liegen in Flur 3 in der Gemarkung Niederzwehren. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,5 ha Fläche, zur Wohnentwicklung vorgesehen sind davon ca. 2,5 ha.

3. Planungsrecht

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel als „gemischte Bauflächen“ dargestellt sind. Eine Teilfläche am Brückenweg ist als „Grünfläche“ und „Maßnahmenfläche“ ausgewiesen. Der Landschaftsplan zum FNP benennt hier als Entwicklungsziel: „Erhalt und Weiterentwicklung (...) als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche mit gleichzeitiger Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion.“ Für den Weg „Am Rennsteig“ ist im FNP das Ziel dargestellt, eine durchgängige Grünverbindung entlang der Bahntrasse zu entwickeln. Der Landschaftsplan benennt hier die „gestalterische Aufwertung der Straße durch ergänzende Baumpflanzungen als Reihen oder Gruppen“. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Die gewerblich genutzten Flächen sind überwiegend als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert. Aufgrund der ausschließlich gewerblichen Vornutzung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen und zur Sicherung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für den bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB definierten Grünzug am Brückenweg schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung und Sicherung der im Flächennutzungsplan formulierten Entwicklungsziele als Grün- und Freiraum.

4. Planung und städtebauliche Situation

Das städtebauliche Konzept für das neue Quartier wird von der GWH in enger Abstimmung mit der Stadt in einem wettbewerblichen Planungsverfahren erarbeitet. Das neue Wohnquartier soll neben städtebaulicher Qualität auch öffentlich nutzbare Flächen und Wege zur Durchquerung sowie Grünbereiche und Spielflächen enthalten. Mit einem Mobilitätskonzept soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Für den Weg „Am Rennsteig“ ist die Sicherung als Rad/Fußwegverbindung vorgesehen. Als soziale Infrastruktur soll nach Möglichkeit einer Kita mit 6 Gruppen integriert werden, die neben dem neuen Quartier auch den umgebenden Stadtteil versorgt. Zur Berücksichtigung der Lärmbelange (ICE-Bahntrasse, Eugen-Richter-Straße und Gewerbe) hat die GWH ein Fachgutachten erstellen lassen.

5. Verfahren

Der Geltungsbereich umfasst neben den im Eigentum der GWH liegenden Entwicklungsflächen zwei verbleibende Gewerbestandorte auf dem Jordan-Areal sowie angrenzende öffentliche Flächen im Wirkungsbereich der Entwicklung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da es sich um eine Innenentwicklung zur Wiedernutzung brachgefallener Flächen handelt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Zulässigkeitsgrenze von maximal 20.000 m² bebaubarer Fläche wird nicht überschritten.

Die Stadt wird begleitend zum Bebauungsplan-Verfahren mit dem Projektträger GWH einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen, um die über den planungsrechtlichen Rahmen hinausgehenden Belange des Projektes zu vereinbaren. Dies umfasst im Wesentlichen die Kostenübernahme für die Ausarbeitung des Bebauungsplans durch die GWH, die Sicherung der Sozialwohnungsquote von 30 %, die Herstellung einer Kita und Belange der Erschließung, Mobilität und Grün-Ausstattung.

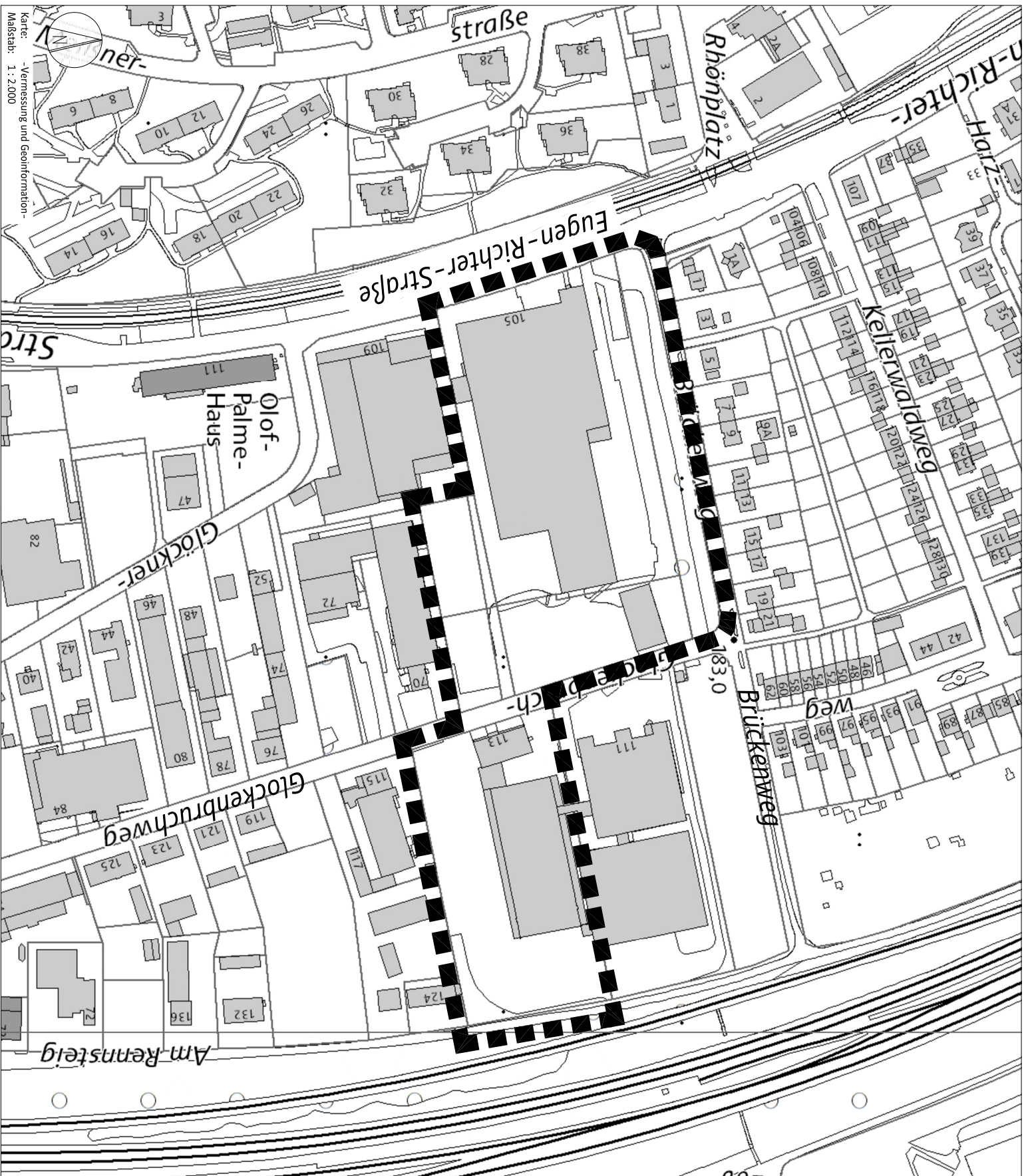
Ortsbeirat und Bürger*innen wurden in einer Ortsbeirats-Sitzung am 2. Dezember von Stadtbaurat Christof Nolda gemeinsam mit GWH-Geschäftsführer Christian Wedler zur Einleitung der städtebaulichen Planung beteiligt.

gez.
Mohr

Kassel, 7. Dezember 2020

**Aufstellungsbeschluss
zum
Bebauungsplan
Nr. III/20
"Wohnquartier
Glockenbruchweg"**

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz
Kassel, 26.11.2020



Vorlage Nr. 101.19.65

31. Mai 2021
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 59
„Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung wird zugestimmt.

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

Begründung:

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 maßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 5) sind als Anlagen beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 24. Februar 2021 und 31. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt. Der Ortsbeirat Bettenhausen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 20. Mai 2021 behandelt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59
„Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der REWE-Markt in der Heiligenröder Straße soll modernisiert und auf das neue Verkaufskonzept der REWE-Gruppe umgestellt werden, um eine langfristige Zukunftsperspektive für den bestehenden REWE-Markt bieten zu können. Grundsätzlich findet der Umbau nur innerhalb der bestehenden Baumasse und Grundfläche des REWE-Marktes statt. Dadurch wird die Gesamtsumme der Verkaufsflächen von 1.650 m² nicht vergrößert. Die Größe der Verkaufsfläche von 1.650 m² ergibt sich aus 1.050 m² Lebensmittel, 500 m² Getränkemarkt plus 100 m² für nicht anzurechnende Vorkassenzonen.

Der Kundenlauf soll geändert, die Fleischerei umgebaut und der Backshop durch ein Café mit Sitzbereich ergänzt werden. Die gesamte Verkaufsfläche soll als Lebensmittelmarkt mit nur noch einem Eingang und einer Kassenzone betrieben werden. Das untergeordnete Getränkesortiment geht dabei im Vollversorger auf und wird nicht mehr separat ausgewiesen bzw. abgetrennt. Mit diesem Konzept hat die REWE-Gruppe bei städtischen Standorten sehr gute Erfahrungen gemacht und empfiehlt ihren Kaufleuten zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der REWE-Märkte dieses Konzept kurzfristig umzusetzen. Die bestehenden Verkaufsflächen von Lebensmittel- und Getränkemarkt sollen somit in einer Gesamtfläche des Vollsortimenters zusammengefasst werden.

Die Umsatzerwartung eines Lebensmittelmarktes mit 1.650 m² ist höher einzuschätzen als die Umsatzerwartung der bestehenden Nutzungen mit 1.050 m² Lebensmittelmarkt und 500 m² Getränkemarkt mit ihren Vorkassenzonen, da die Flächeneffektivität eines Getränkemarktes geringer einzuschätzen ist.

Um mögliche Auswirkungen der potentiell höheren Umsatzabschöpfung am Standort des REWE-Marktes auf das Wettbewerbsumfeld zu beurteilen, wurde im Dezember 2018 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA Köln eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Umstrukturierung eines Supermarktes in Kassel-Bettenhausen, Heiligenröder Straße“ erarbeitet.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Heiligenröder Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/03 und 12/36 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,65 ha.

3. Planungsrecht

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändernden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. VII/59 „Umbachsweg Heiligenröder Straße“ wurde 14.10.2011 rechtskräftig.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 1a, § 2a BauGB wird abgesehen, da die standortorientierte Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens analog Anlage 1 UVP BauGB einer Durchführung nach §13 BauGB nicht widerspricht. Der Bebauungsplan wird nicht als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt, da die im rechtmäßigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründeten Vorhaben realisiert sind und damit der Vorhabenbezug entfällt.

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 31.08.2020 der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/ 59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ 1. Änderung zugestimmt.

Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. §§ 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die Planunterlagen haben vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 öffentlich ausgelegt.

19 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. September 2020 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 11 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Vier davon hatten keine Anregungen oder Hinweise.

gez.
Mohr

Kassel, 6. Januar 2021

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Behandlung der Anregungen aus der Ämterbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Technisches Überwachungsamt Kassel	1			
Arbeitsamt Kassel	2			
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg	3			
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)	4			
Landkreis Kassel -Der Kreisausschuss- Fachbereich Landwirtschaft	5			
Der Landesarchäologe von Hessen Außenstelle Marburg	6			
Staatliches Veterinäramt	7			
Hessen Forst, Forstamt Wolfhagen	8			
Evangelische Kirche von Kurhessen Waldeck	9			
Bischöfliches Generalvikariat Fulda	10			

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Israelische Kulturgemeinde Kassel	11			
Wehrbereichsverwaltung IV	12			
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein / Mein	13			
Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement	14			
Deutsche Bahn AG DB Immobilien	15			
Hessische Landesbahn GmbH	16			
Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 33.1 Landeseisenbahnaufsicht	17			
Deutsche Telekom Technik GmbH	18			
Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG	19			
Bundesnetzagentur	20			
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH	21			
Oberpostdirektion Braunschweig	22			
Fernmeldeamt	23			

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Wasser- und Schifffahrtsamt Hann. Münden	24			
Zweckverband Naturpark Habichtswald	25			
Kasseler Verkehrsgesellschaft AG	26	06.10.2020	Keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
Nordhessische Verkehrsverbund	27			
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Sparte Verwaltungsaufgaben	28			
Museumslandschaft-Hessen-Kassel	29			
Uniper Kraftwerke GmbH	30			
Städtische Werke Netz + Service GmbH	31	22.09.2020	Keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
Salzgitter Ferngas GmbH	32			
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	33	21.10.2020	Keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
Landkreis Kassel -Der Kreisausschuss- FB 63 Bauen und Umwelt-Bauaufsicht	34			
Hörfunk und 1. Un d3. Programm des Deutschen Fernsehens Hessischer Rundfunk	35			

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Regierungspräsidium Kassel Dezernat 21/2L	36	13.10.2020	Regionalplanerische Stellungnahme –Dez. 21/26- Keine Bedenken. Hinweis: Es wird empfohlen, innerhalb der Gesamtverkaufsflächen das Getränkesortiment weiterhin festzusetzen, da sonst mit der jetzigen Festsetzung auch ein Lebensmittelmarkt ohne den Getränkeanteil auf der gesamten Größe zulässig wäre.	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Es war gerade das Ziel der Änderung des B-Plans, das Angebot für Getränke in das normale Sortiment zu integrieren und an verschiedenen Stellen innerhalb des allgemeinen Lebensmittelmarktes anzubieten. Hieraus eine Flächengröße aus den Teilflächen, auf denen Getränke angeboten werden herauszurechnen ist rechtlich kaum kontrollierbar und reduziert die mit dem B-Plan gewünschte Flexibilisierung des Angebots und die Anpassung an eine zeitgemäße Präsentation der Warenangebote.
		07.10.2020	Naturschutz und Landschaftspflege –Dez. 27- Keine Bedenken. Hinweis: Die Bebauungsplanänderungen betrifft ein Plangebiet, welches sich planungsrechtlich im Innenbereich befindet und dient der Modernisierung eines REWE-Marktes in der Heiligenröder Straße im Stadtteil Bettenhausen. Der geplante Umbau findet ausschließlich innerhalb der bestehenden Baumasse und Grundfläche des REWE-Marktes statt. Dadurch wird die Verkaufsfläche von 1650 qm nicht vergrößert.	Keine Abwägung notwendig.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
		02.10.2020	Umweltschutz –Dez. 31.3- Keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
		22.09.2020	Kommunales Abwasser, Gewässergüte –Dez. 31.5- Keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
		15.10.2020	Bergaufsicht –Dez. 34- Keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
Regierungspräsidium Kassel -Hessescher Fachausschuss für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen-	37			
Zweckverband Raum Kassel	38	22.10.2020	Die Fläche für das Vorhaben wird im Flächennutzungsplan als „SO Nahversorgung“ mit der Nummer 15 dargestellt. Es wird gebeten die Bezeichnung des Sondergebietes in der Begründung (Punkt 2.3) entsprechend zu korrigieren. Das Vorhaben wurde am 03.04.2019 im Fachbeirat des Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) vorgestellt. Es wurde sich darauf verständigt Größenkategorien jeweils für Getränke und Lebensmittel im Bebauungsplan festzusetzen, die zusammen die Gesamtverkaufsfläche von 1.600 qm nicht übersteigen. Aus diesem Grund wird angeregt an beispielweise eine maximale Verkaufsfläche für Getränke in die Festsetzungen mitaufzunehmen, um dennoch eine gewisse Flexibilität der Sortimente zu ermöglichen.	Die Anregung wird übernommen die Begründung entsprechend angepasst. Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Es war gerade das Ziel der Änderung des B-Plans, das Angebot für Getränke in das normale Sortiment zu integrieren und an verschiedenen Stellen innerhalb des allgemeinen Lebensmittelmarktes anzubieten. Hieraus eine Flächengröße aus den Teilflächen, auf denen Getränke angeboten werden herauszurechnen ist rechtlich kaum kontrollierbar und reduziert die mit dem B-Plan gewünschte Flexibilisierung des Angebots und die Anpassung an eine zeitgemäße Präsentation der Warenangebote.
Friedhofsverwaltung Kassel	39			

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Universität Kassel	40			
Deutscher Wetterdienst Klima- und Umweltberatung	41			
Hessischer Bauernverband e.V. Kreisbauernverband Kassel	42			
Landesbetrieb Landwirt- schaft Hessen	43			
Polizeipräsidium Nordhes- sen Direktion Verkehrssi- cherheit / Sonderdienste	44			
Landeswohlfahrtsverband Hessen	45			
Umwelt- und Gartenamt -67- UNB / UWB	46	14.09.2020	<u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-</u> Es wird angeregt, folgenden Hinweis an geeigneter Stelle (zum Beispiel textliche Festsetzungen) einzu- fügen: „Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können. Die Versickerung bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel zu beantragen ist.“	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bereich der baurechtlich genehmigten Stellplätze erfolgt keine Veränderung insofern entwickelt der B-Plan hier ausschließlich Bestandsschutz.
			<u>Untere Naturschutzbehörde -6725-</u> Keine Bedenken.	

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
			<p><u>Umwelt- und Gartenamt als Fachamt</u></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist den Jahren 2002 und 2003 hat des Sachgebiet - 6721-, Umwelt- und Immissionsschutz, mehrmals vergeblich eine schalltechnische Untersuchung zu den voraussichtlichen Geräuschemissionen durch den Lebensmittelmarkt gefordert.</p> <p>Weder im Bebauungsplan noch in der Begründung sind irgendwelche Auflagen zum Lärmschutz enthalten.</p> <p>Das Wohnhaus „An der Gärtnerei 24“ ist rechtskräftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und liegt in einer Entfernung von ca. 5 m zum nächsten Parkplatz und ca. 12 m zur südlichen Entladestelle. Das Wohnhaus „Heiligenröder Straße 88“ ist nach FNP als Wohnen ausgewiesen und liegt ca. 14 m neben der Lkw-Einfahrt und ca. 25 m von der nördlichem Entladestelle entfernt.</p> <p>Das ist jetzt anscheinend noch keine Beschwerden eingegangen, sind bedeutet nicht, dass es auch so bleibt. Die nun geplante 1. Änderung des Bebauungsplans bietet nun die Möglichkeit, diesen sichtbaren Konflikt zu lösen. Durch ein schalltechnisches Gutachten müssen die zukünftigen Lärmimmissionen (es wird ja eine Umsatzsteigerung erwartet, dies bedeutet mehr Kunden und mehr Anlieferung) an der Wohnnachbarschaft ermittelt werden. Werden Überschreitungen prognostiziert, sind geeignete Maßnahmen zu erarbeiten. Zumindest muss die maximal möglichen Öffnungszeiten (zurzeit 7:00 Uhr bis 22.00 Uhr) ermittelt werden sowie ebenfalls die möglichen</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine Neuorientierung und Aktualisierung des Einrichtungskonzeptes innerhalb der bestehenden Verkaufsflächen. Die im Rahmen des GMA Gutachtens zur Auswirkung der Umstrukturierung des Supermarktes geschätzte Umverteilung des Umsatzes beträgt 2% bis 3 % im Worst-Case-Szenario maximal 10%. Als gut integrierter Standort mit hoher Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad können daraus keine wesentlichen Zunahmen von Lieferverkehren oder Kundenverkehre mit dem PKW abgeleitet werden. Insofern greift hier der Schutz aus dem Rechtsstatus des bestehenden B-Plan Nr. VII / 59, da die 1. Änderung des B-Plans Nr. VII / 59 Plan keine neuen Konflikte erzeugt.</p> <p>Das Allgemeine Wohngebiet im Bereich der Straße „An der Gärtnerei“ wurde im gleichen B-Plan-Verfahren wie das bestehende Sondergebiet festgesetzt. Eine Abwägung der Belange hat insofern in dem Verfahren abschließend stattgefunden, ein Lärmschutzgutachten wurde in diesem Verfahren als nicht notwendig betrachtet. Der Bau der Wohnhäuser „An der Gärtnerei“ erfolgte im Wissen und unter Anerkennung der angrenzenden Sondergebietsnutzung.</p> <p>Das gilt in gleicher Weise für das Gebäude Kassel Heiligenröder Straße 88.</p> <p>Anregungen oder Bedenken der Anlieger und Nachbar wurden auch im aktuellen Verfahren nicht vorgebracht.</p> <p>Zudem bildet die Heiligenröder Straße die Grenze zwischen Wohnbauflächen in Süden und gewerblichen und industriellen Flächen im Norden. Von daher</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
			Anlieferungszeiten. Dies ist dann in den Bebauungsplan zu übernehmen.	liegt hier eine historisch bedingte städtische Gemengelage im Bereich einer stark frequentierten Straße vor, in der die vom Einzelhandel ausgehenden Lärmbelastungen insgesamt als untergeordnet zu bewerten sind.
Gemeinde:	47			
Stadtverwaltung Vellmar	48			
Gemeinde Fulda	49			
Gemeinde Spiekershausen	50			
Gemeinde Niestetal	51			
Gemeinde Kaufungen	52			
Gemeinde Lohfelden	53			
Gemeinde Fuldabrück	54			
Stadtverwaltung Stadt Bau-natal	55			
Gemeinde Schauenburg	56			
Gemeinde Habichswald	57			
Gemeinde Ahnatal	58			
Stadt- u. Kreisverband Kassel der Kleingärtner e.V.	59			
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V.	60			
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	61			

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.	62			
Landesjagdverband Hessen e.V. Hr. K. Röhling	63			
Landesjagdverband Hessen e.V.	64			
BUND Hessen e.V. Kreisgeschäftsstelle Kassel	65			
BUND Landesverband Hessen e.V.	66			
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen – Verteilstelle Götz	67			
Verband Hessischer Fischer e.V.	68			
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Herr Dr. Jörg Weise	69			
Bahn-Landwirtschaft Bezirk Ff/M e.V.	70			
Thermalsole-Quelle Kassel-Wilhelmshöhe GmbH	71			

Stellungnahmen der Stadt

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Kommunale Gesamtentwicklung, Frau Könen	1			
Fachstelle Statistik	2			

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
Kämmerei und Steuern	3			
Liegenschaftsamt	4			
Rechtsamt	5			
Ordnungsamt	6			
Feuerwehr	7			
Schulverwaltungsamt	8			
Kulturamt	9			
Geschäftsstelle des Seniorenbeirates	10			
Jugendamt	11	21.10.2020	Keine Bedenken.	Keine Abwägung notwendig.
Sportamt	12			
Gesundheitsamt	13			
Kindertagesbetreuung Kassel	14			
Bauverwaltungsamt	15			
Vermessung und Geoinformation	16	29.09.2020	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Rechtsgrundlagen ist hinsichtlich des HVGG wie folgt zu aktualisieren: „Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz -HVGG-) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)“ - Es wird empfohlen im Kartenausschnitt die Straßenbezeichnung „Heiligenröder Straße“ sowie im Sondergebiet die Flurstücksgrenzen (12/36 und 12/3) nachzutragen. 	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage aktualisiert. Die zeichnerische Darstellung angepasst.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
			<ul style="list-style-type: none"> - Das Bestandsgebäude ist im nördlichen Bereich nicht identisch mit dem Gebäude des Liegenschaftskatasters. Die Hausnummer 84 ist nicht eingetragen. - Die westliche Grenze des Flurstückes 12/36 verläuft entlang des Gewächshauses und ist nicht identisch mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes. - Die Länge und Breite des Baufensters (Baugrenze) könnte durch Maßnahmen exakt festgelegt werden. Der Abstand der östlichen Baugrenze zur Flurstücksgrenze beträgt nur ca. 1,50 m. 	
Stadtplanung	17			
Bauaufsicht	18	05.10.2020	<p>Planzeichenerklärung: Auch wenn das Gebäude bereits vorhanden ist, ist die Vermaßung des Baufensters wünschenswert.</p>	Die Anregung wird aufgenommen, das Baufester vermaßt.
Denkmalschutz	19			
Hochbau- und Gebäudebewirtschaftung	20			
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	21	13.10.2020	<p>Planzeichnung: Die Baugrenze überschneidet sich im südwestlichen Bereich mit einer potenziellen Stellplatzfläche.</p> <p>Textliche Festsetzungen: Stellplätze Es wird gebeten nicht nur die Anzahl der Pkw-Stellplätze, sondern auch die mind. Erforderliche Anzahl von 17 Fahrradstellplätzen zu nennen, die auf Seite 12 der Begründung enthalten sind.</p>	<p>Stellplätze können auch innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird dahingegen präzisiert, dass innerhalb der 100 Stellplätze 17 Fahrradstellplätze herzustellen sind.</p>

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

Anregungsgebende Institution	Nr.	Datum	Anregung nach § 4 (2) BauGB	Abwägung
			<p>Allgemeine Hinweise: Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassung, 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 Anpassung und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p>	
Umwelt und Gartenamt	22			
Die Stadtreiniger Kassel	23			
Kassel Wasser	24	21.09.2020	Es wird auf die Stellungnahme vom 28.11.2002 sowie den Durchführungsvertrag verwiesen.	
Klinikum Kassel	25			
Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	26			
Frauenbüro	27			

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59, 1. Änderung „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“

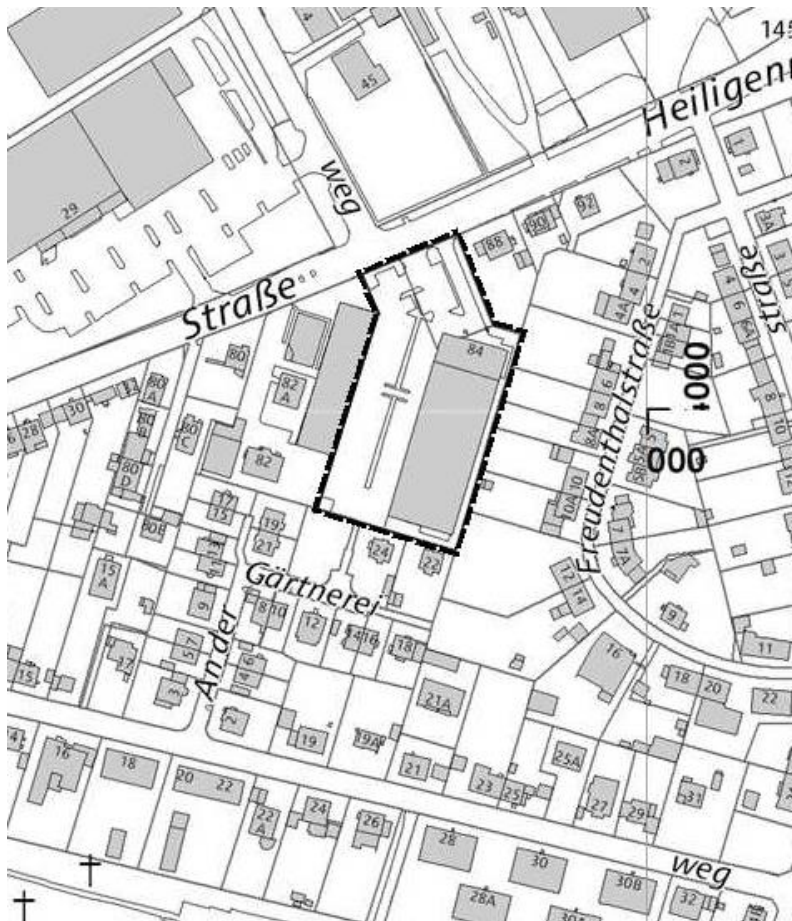
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Anregung wird entsprochen.

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. VII/59
1. Änderung
„Umbachsweg / Heiligenröder Straße“
Stadtteil Bettenhausen



Übersichtsplan

Begründung

Kassel, 26. November 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Planungsrecht und Planungshistorie.....	4
1.4	Kosten.....	5
2	Rechtsverhältnisse und Verfahren.....	6
2.1	Planverfahren (Prüfung der Zulässigkeit des Bebauungsplanverfahrens als B-Plan der Innenentwicklung)	6
2.2	Verhältnis zum Regionalplan.....	6
2.3	Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	6
2.4	Verhältnis zu externen und internen Planungen	7
2.5	Gutachten zur Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels.....	7
3	Planungsziel und -konzept	9
4	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	11
4.4	Verkehrerschließung.....	11
5.	Gutachtliche Stellungnahme	12

Inhaltlicher Teil

1 Ausgangssituation

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/59 (im Folgenden B-Plan genannt) soll dem Eigentümer des vorhandenen REWE Marktes die Möglichkeit der Anpassung des vorhandenen Marktes an die neuen Verkaufs- und Warenpräsentationsvorgaben der REWE-Gruppe ermöglicht werden.

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/59 aus dem April 2011) baurechtlich gesicherte Entwicklung ist mittlerweile baulich vollständig umgesetzt. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Wohnbebauung, Sondergebiet Einzelhandel, Mischgebiet) entwickelt und befinden sich in Nutzung. Aufgrund von geplanten Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des ansässigen REWE-Marktes wird eine partielle Änderung des B-Plans notwendig.

Die im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebietsfläche SO Einzelhandel festgesetzte Fläche wird für die 1. Änderung des B-Plans Nr. VII/59 übernommen. Die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans bleiben weitgehend unverändert, es wird lediglich eine, den Bestand des REWE-Marktes nachzeichnende, überbaubare Grundstücksfläche nachgetragen, da die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans kein vorhabenbezogener B-Plan mehr ist, sondern als normaler B-Plan festgesetzt wird und ansonsten an dieser Stelle Rechtsunsicherheit entstehen könnte. Die textlichen Festsetzungen müssen in einem nur geringen Umfang geändert bzw. ergänzt werden und werden ansonsten aus dem Ursprungsbebauungsplan (Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. VII/59) übernommen.

Hinweis zur Lesbarkeit während der Verfahrensführung:

Auf der Plangrundlage wird zur Vereinfachung der Nachvollziehbarkeit während des Beteiligungsverfahrens der zu ändernde Passus der textlichen Festsetzungen durchgestrichen und durch die notwendige Änderung der textlichen Festsetzungen ergänzt. Damit soll die Änderung leicht nachvollziehbar dokumentiert werden. Im endgültigen Rechtsdokument wird der durchgestrichene Passus aus dem B-Plan entfernt und nur noch der neue Text der geänderten textlichen Festsetzung dargestellt. Alle anderen textlichen Festsetzungen entsprechen dem ursprünglichen B-Plan.

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der REWE-Markt in der Heiligenröder Straße soll modernisiert und auf das neue Verkaufskonzept der REWE-Gruppe umgestellt werden, um eine langfristige Zukunftsperspektive für den bestehenden REWE-Markt bieten zu können. Grundsätzlich findet der Umbau nur innerhalb der bestehenden Baumasse und Grundfläche des REWE-Marktes statt. Dadurch wird die Gesamtsumme der Verkaufsflächen von 1.650 m² nicht vergrößert. Die Größe der Verkaufsfläche von 1.650 m² ergibt sich aus 1.050 m² Lebensmittel, 500 m² Getränkemarkt plus 100 m² für nicht anzurechnende Vorkassenzonen.

Der Kundenlauf soll geändert, die Fleischerei umgebaut und der Backshop durch ein Café mit Sitzbereich ergänzt werden. Die gesamte Verkaufsfläche soll als Lebensmittelmarkt mit nur noch einem Eingang und einer Kassenzone betrieben werden. Das untergeordnete Getränke-sortiment geht dabei im Vollversorger auf und wird nicht mehr separat ausgewiesen bzw. abgetrennt. Mit diesem Konzept hat die REWE-Gruppe bei städtischen Standorten sehr gute Erfahrungen gemacht und empfiehlt ihren Kaufleuten zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der REWE-Märkte dieses Konzept kurzfristig umzusetzen. Die bestehenden Verkaufsflächen von Lebensmittel- und Getränkemarkt sollen somit in einer Gesamtfläche des Vollsortimenters zusammengefasst werden.

Die Umsatzerwartung eines Lebensmittelmarktes mit 1.650 m² ist höher einzuschätzen als die Umsatzerwartung der bestehenden Nutzungen mit 1.050 m² Lebensmittelmarkt und 500 m² Getränkemarkt mit ihren Vorkassenzonen, da die Flächeneffektivität eines Getränkemarktes geringer einzuschätzen ist.

Um mögliche Auswirkungen der potentiell höheren Umsatzabschöpfung am Standort des REWE-Marktes auf das Wettbewerbsumfeld zu beurteilen, wurde im Dezember 2018 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA Köln eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Umstrukturierung eines Supermarktes in Kassel-Bettenhausen, Heiligenröder Straße“ erarbeitet (siehe Kapitel 5. Gutachtliche Stellungnahme).

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans wird im Norden von der Heiligenröder Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/03 und 12/36 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,65 ha.

1.3 Planungsrecht und Planungshistorie

Der mit dem vorliegenden B-Plan zu ändernde Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „VII/59 Umbachsweg Heiligenröder Straße“ wurde 14.10.2011 rechtskräftig.

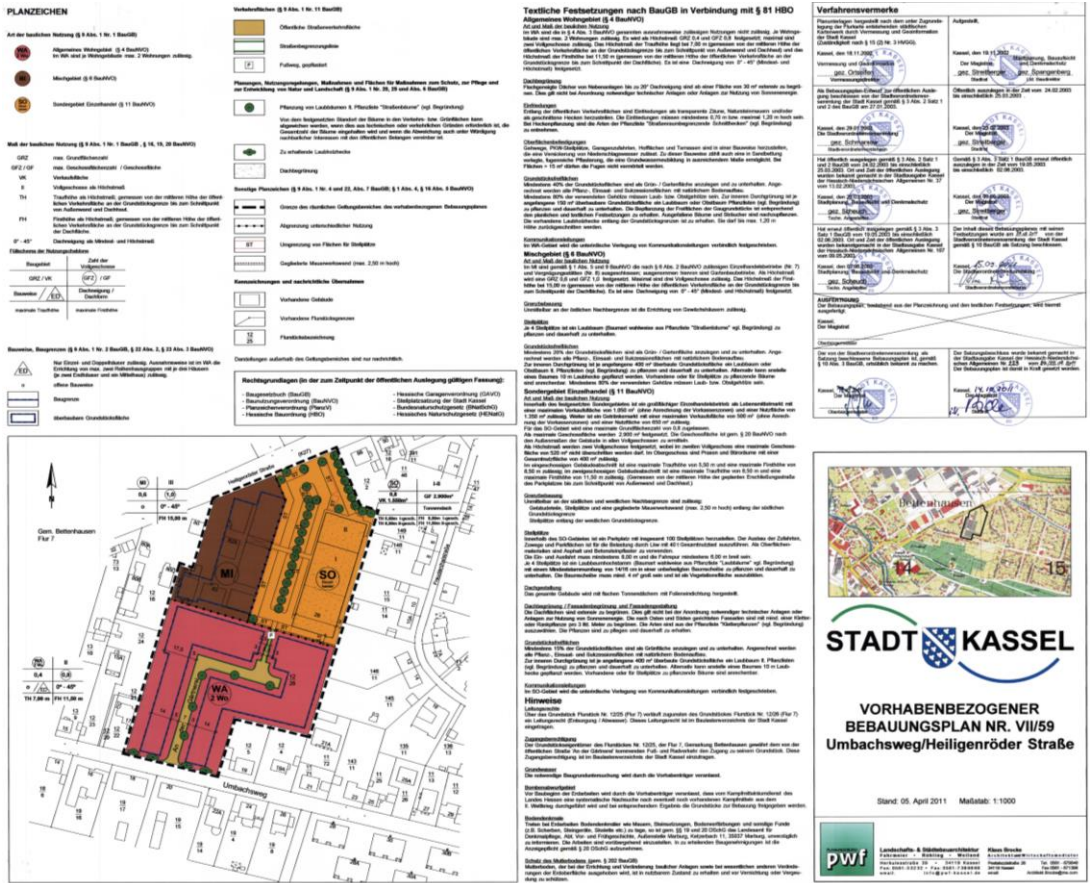


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. VII/59

1.4 Kosten

Die Grundstückseigentümer und Betreiber der Einzelhandelsunternehmen haben erklärt, die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Umsetzung verbunden sind, zu übernehmen.

2 Rechtsverhältnisse und Verfahren

2.1 Planverfahren (Prüfung der Zulässigkeit des Bebauungsplanverfahrens als B-Plan der Innenentwicklung)

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 1a, § 2a BauGB wird abgesehen, da die standortorientierte Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens analog Anlage 1 UVP BauGB einer Durchführung nach §13 BauGB nicht widerspricht. Der B-Plan wird nicht als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt, da die im rechtsgültigen vorhabenbezogenen B-Plan begründeten Vorhaben realisiert sind und damit der Vorhabenbezug entfällt.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.550 m², so dass weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Damit ist die erste Voraussetzung für die Durchführung des B-Planverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Weiterhin wird im Abgleich mit Anlage 1 UVPG durch das Bauvorhaben kein Vorhaben begründet, welches gem. UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, so dass auch die Zulassungsvoraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB gegeben ist. Da innerhalb oder auch angrenzend zum Bauvorhaben bzw. innerhalb des Geltungsbereiches und des Wirkungsbereiches des Bauvorhabens keine Natura 2000-Gebiete ausgebildet sind, ist auch die dritte Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB erfüllt. Besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG entstehen ebenfalls nicht, da das Bauvorhaben im Wesentlichen dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes dienen soll und keinen Betrieb begründet, in dem gefährliche Stoffe vorhanden sein werden. Somit ist auch die vierte Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben und in der Folge die Zulässigkeit begründet.

2.2 Verhältnis zum Regionalplan

Planerische Konflikte des B-Plans mit den Aussagen des Regionalplans sind nicht erkennbar. Der B-Plan verfolgt mit seiner Ausrichtung auf die Weiterentwicklung des bestehenden, integrierten Standortes die Ziele der Regionalplanung, die für die Fläche ein Vorranggebiet Siedlung Bestand darstellt.

2.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), in der Neubekanntmachung vom 10.12.2016, ist die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans als Sondergebiet Handel mit der Ordnungsnummer 15 dargestellt.

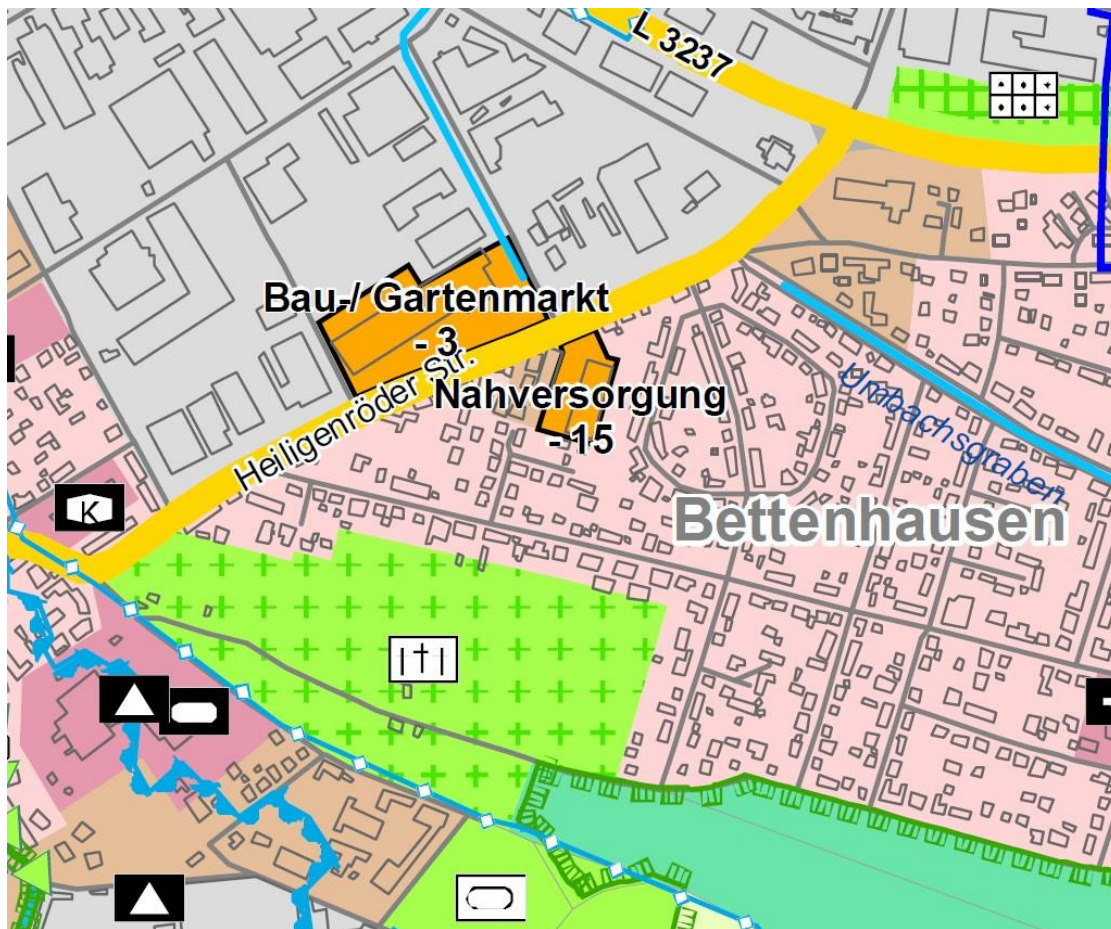


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

2.4 Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des B-Plans liegen nicht vor.

Die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung und des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren 2015) des Zweckverbandes Raum Kassel werden durch die 1. Änderung des B-Plans VII/59 nicht berührt. Die detaillierte Darstellung der Auswirkungen der Änderung auf die Versorgungsstruktur erfolgt im folgenden Kapitel 2.5.

2.5 Gutachten zur Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels

Zur Überprüfung der Verträglichkeit und der Auswirkungen des geänderten Nutzungskonzepts auf die wettbewerblichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen wurde die Firma GMA mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Umstrukturierung des REWE-Marktes beauftragt.

Das Gutachten liegt der 1. Änderung des B-Plans Nr. VII/59 bei (siehe Kapitel 5. Gutachtliche Stellungnahme). Die detaillierten Untersuchungsmethoden, die Bewertung des Standorts und die spezifischen Auswirkungen auf einzelne Marktteilnehmer sind dem GMA Gutachten zu entnehmen. Abweichend zum Zeitpunkt der Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme der GMA (17/12/2018) ist festzustellen, dass der kleinflächige Edeka Supermarkt im Umbachsweg den Betrieb zum Jahresende 2018 eingestellt hat und der bestehende REWE Markt die vakante Nahversorgungsfunktion der umliegenden Wohnquartiere ergänzend leisten muss. Insofern findet, anders als im Gutachten der GMA festgestellt, hier keine Umverteilung von Marktanteilen zu Lasten des ehemaligen Edeka Supermarkts mehr statt.

Im Ergebnis wird im Gutachten festgestellt:

„Zusammenfassende Bewertung

Wie die vorliegende Auswirkungsanalyse (Einzelfallbetrachtung) aufgezeigt hat, handelt es sich bei den Planungen zur Umstrukturierung von Rewe an der Heiligenröder Straße um eine Modernisierung eines bereits seit vielen Jahren bestehenden Standortes u.a. mit Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete. Der Standort ist sowohl für den Pkw-Verkehr als auch mit ÖPNV (Buslinie zur Erschließung der Wohnquartiere entlang des Umbachweges) gut erreichbar. Es handelt sich gemäß KEP Zentren um eine integrierte Streulage.

Das Vorhaben wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet erreichen, in dem derzeit knapp 13.200 Einwohner leben. Als Kerneinzugsgebiet (Zone I) sind die Wohnquartiere entlang der Heiligenröder Straße sowie in östlicher Richtung zu A 7 zu sehen, die durch den Umbachsweg und die Straße Bunte Berta in Ost-West-Richtung erschlossen werden. Zur Zone II zählen sowohl die weiteren südwestlich gelegenen Wohnquartiere entlang der Leipziger Straße in Kassel-Bettenhausen als auch der Niestetal-Ortsteil Heiligenrode. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes in nördliche bzw. südliche Richtung ist aufgrund von Verkehrsträgern (Straßen, Bahngleise) sowie eigenständiger Versorgungsstandorte in Niestetal-Sandershausen (u. a. Rewe, Edeka, Aldi, Lidl) als auch in Kassel-Waldau bzw. Forstfeld (Edeka bzw. Rewe-Supermärkte) nicht zu sehen.

Die Wettbewerbswirkungen durch die Umstrukturierung von Rewe sind mit rd. 2 % im Einzugsgebiet relativ gering einzuschätzen, wobei in Zone I (Edeka Umbachsweg und Netto Heiligenröder Straße) Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von ca. 3 % zu erwarten sind. **Betriebsgefährdungen** lassen sich hierdurch **nicht ableiten**. Eine **Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche** oder von weiterer **Nahversorgungsstrukturen** in Kassel oder Niestetal ist durch die Modernisierung von Rewe – ohne Verkaufsflächenerweiterung – selbst bei Annahme eines Umsatzzuwachses um 10 % (worst-case-Ansatz) **nicht zu erwarten**.“ (vgl. GMA Gutachten 2018, S. 18).

Insofern sind zusammenfassend, wie unter Kapitel 2.4 formuliert, keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Bettenhausen und Niestetal zu erwarten und damit werden die Ziele des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren 2015) des Zweckverbandes Raum Kassel nicht negativ berührt.

3 Planungsziel und -konzept

Die Umstrukturierung der Verkaufsflächen, wie unter Punkt 1. 2 beschrieben, dient der langfristigen Absicherung des Standorts und der Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil. Das neue Verkaufsflächenkonzept entspricht nicht den bestehenden Vorgaben des rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplans. Dieser muss insofern geändert werden.

Der Planteil, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, bleibt bis auf den Nachtrag der überbaubaren Grundstücksfläche und die beiden ersten Sätze der textlichen Festsetzungen „Sondergebiete Einzelhandel (§11 BauNVO)“ unverändert.

Da der rechtsgültige Vorhabenbezogene B-Plan Nr. VII/59 für das Sondergebiet Einzelhandel wegen des Vorhabenbezugs keine überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzt hat, könnte an dieser Stelle ohne Vorhabenbezug zukünftig Rechtunsicherheit über die überbaubare Grundstücksfläche entstehen. Insofern wird eine überbaubare Grundstücksfläche angelehnt an das bestehende Gebäude des Einzelhandels nachgetragen und zeichnerisch festgesetzt. Dies hat keine Auswirkungen auf die Bestandsnutzung.

Die textliche Festsetzung „Sondergebiete Einzelhandel (§ 11 BauNVO) soll wie folgt geändert werden:

Textliche Festsetzung im rechtsgültigen B-Plan:

„Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1050 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 1.350 m² zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 650 m² zulässig“.

Die neue Formulierung der textlichen Festsetzung soll wie folgt lauten:

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.650 m² inklusive der Vorkassenzonen zulässig. Innerhalb der Flächen des Lebensmittelvollsortimenters von 1.650 m² sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit angegliederten Gastronomieflächen als untergeordnete Nutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 200 m² zulässig.



Abbildung 3: Darstellung der Nutzungsänderung REWE – Markt (Büro DSI Immobilieninvest)

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet Einzelhandel umfasst eine Fläche von ca. 6.550 m². Die Art der Nutzung bleibt unverändert. Beabsichtigt ist die Umnutzung und funktionale Neubestimmung der bestehenden Verkaufsflächen, indem der Getränkemarkt in den bestehenden Lebensmittelmarkt integriert wird und ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² entsteht. Die aktuell bestehenden Nutzungen Metzgerei und Bäcker sollen neu aufgestellt und der Bäcker mit einem kleinen Sitzbereich/ Café arrondiert werden. Auch das Lebensmittelhandwerk soll in die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters integriert werden, es wird innerhalb der Gesamtfläche von 1.650 m² auf maximal 200 m² begrenzt. In die Verkaufsflächen werden die Vorkassenzonen mit eingerechnet, die bisher nicht in die zulässigen Verkaufsflächen einbezogen waren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 und die maximale Geschossfläche von 2.900 m² bleiben unverändert. Das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen bleibt unverändert, ebenso ein kleinerer zweigeschossiger Gebäudeteil zur Heiligenröder Straße mit Arztpraxen und Büroräumen im Obergeschoss mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m².

Auch die maximale Traufhöhe von 5,50 m im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt bleiben unverändert und fügen sich in die umgebende Baustruktur ein.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtgültigen B-Plans Nr. VII/59 gelten unverändert fort. Eine Veränderung findet nicht statt.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bebauungsplanflächen, insbesondere des Parkplatzes sowie die Anlieferung der Einzelhandelsflächen, wird nicht geändert. Aus den geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. VII/59 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsgeschehen.

Stellplatznachweis

Für den rechtgültigen Bebauungsplan Nr. VII/59 galt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 03.06.1996, die erforderlichen Stellplätze wurden durch den Bebauungsplan nachgewiesen.

Die aktuell rechtskräftige „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung, von Abstellplätzen für Fahrräder 2013“ setzt einen Schlüssel von einem

PKW-Stellplatz für 20 m² Verkaufsnutzfläche (in Summe 82 PKW-Stellplätze) sowie 20 % Fahrradstellplätze (in Summe 17 Stellplätze für Fahrräder) fest. Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. VII/59 unter dem Punkt „Stellplätze“ festgesetzten 100 Stellplätze für das Sondergebiet Einzelhandel erfüllen somit auch die Anforderungen der aktuell rechtskräftigen Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2013.

5. Gutachtliche Stellungnahme

Die gutachterliche Stellungnahme zur Umstrukturierung eines Supermarktes in Kassel-Bettenhausen, Heiligenröder Straße vom 17.12.2018, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH kann bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz eingesehen werden.

Unterschriftenleiste:

Bearbeitet:
Arbeitsgruppe Stadt
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Kassel, _____

gez. Hennicken

Aufgestellt:
Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, _____

gez. Mohr

Textliche Festsetzungen nach BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

~~Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 1.350 m² zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 650 m² zulässig.~~

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel- vollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.650 m² inklusive der Vorkassenvorzone zulässig. Innerhalb der Flächen des Lebensmittelvollsortimenters von 1.650 m² sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit angegliederten Gastronomieflächen als untergeordnete Nutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 200 m² zulässig.

Für das SO-Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Als maximale Geschossfläche werden 2.900 m² festgesetzt. Die Geschossfläche ist gem. § 20 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei im zweiten Vollgeschoss eine maximale Geschossfläche von 520 m² nicht überschritten werden darf. Im Obergeschoss sind Praxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m² zulässig.

Im eingeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig; im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig. (Gemessen von der mittleren Höhe der geplanten Erschließungsstraße des Parkplatzes bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.)

Grenzbebauung

Unmittelbar an der südlichen und westlichen Nachbargrenze sind zulässig:

- Gebäudeteile, Stellplätze und eine gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch) entlang der südlichen Grundstücksgrenze
- Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Stellplätze

Innerhalb des SO-Gebietes ist ein Parkplatz mit insgesamt 100 Stellplätzen (davon 17 Fahrradstellplätze) herzustellen. Der Ausbau der Zufahrten, Zuwege und Parkflächen ist für die Belastung durch Lkw mit 40 t Gesamtnutzlast auszuführen. Als Oberflächenmaterialien sind Asphalt und Betonsteinpflaster zu verwenden. Die Ein- und Ausfahrt muss mindestens 8,00 m und die Fahrspur mindestens 6,00 m breit sein.

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Laubbäume" vgl. Begründung) mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe muss mind. 4 m² groß sein und ist als Vegetationsfläche auszubilden.

Dachgestaltung

Das gesamte Gebäude wird mit flachen Tonnendächern mit Folieneindichtung hergestellt.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die nach Osten und Süden gerichteten Fassaden sind mit mind. einer Kletter- oder Rankpflanze pro 3 lfd. Meter zu begrünen. Die Arten sind aus der Pflanzliste "Kletterpflanzen" (vgl. Begründung) auszuwählen. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

Kommunikationsleitungen

Im SO-Gebiet wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

Hinweise

Leitungsrechte

Über das Grundstück Flurstück Nr. 12/25 (Flur 7) verläuft zugunsten des Grundstückes Flurstück Nr. 12/26 (Flur 7) ein Leitungsrecht (Entsorgung / Abwasser). Dieses Leitungsrecht ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

Zugangsberechtigung

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 12/25, der Flur 7, Gemarkung Bettenhausen gewährt dem von der öffentlichen Straße 'An der Gärtnerei' kommenden Fuß- und Radverkehr den Zugang zu seinem Grundstück. Diese Zugangsberechtigung ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel einzutragen.

Grundwasser

Die notwendige Baugrunduntersuchung wird durch die Vorhabenträger veranlasst.

Bombenabwurfgebiet

Vor Baubeginn der Erdarbeiten wird durch die Vorhabenträger veranlasst, dass vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eine systematische Nachsuche nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg durchgeführt wird und bei entsprechendem Ergebnis die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden.

Bodendenkmale

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilenden Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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

"Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

- GRZ max. Grundflächenzahl
- GF Geschossfläche
- VK Verkaufsfläche
- II Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- FH Firsthöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.

Füllschema der Nutzungsschablone

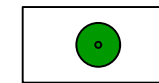
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ / VK	GF
Dachneigung / Dachform	maximale Traufhöhe
maximale Firsthöhe	

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

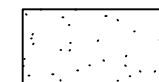


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzung von Laubbäumen lt. Pflanzliste "Straßenbäume" (vgl. Begründung)

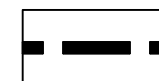


Von dem festgesetzten Standort der Bäume in den Verkehrs- bzw. Grünflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

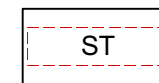


Dachbegrünung

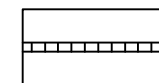
Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22, Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)



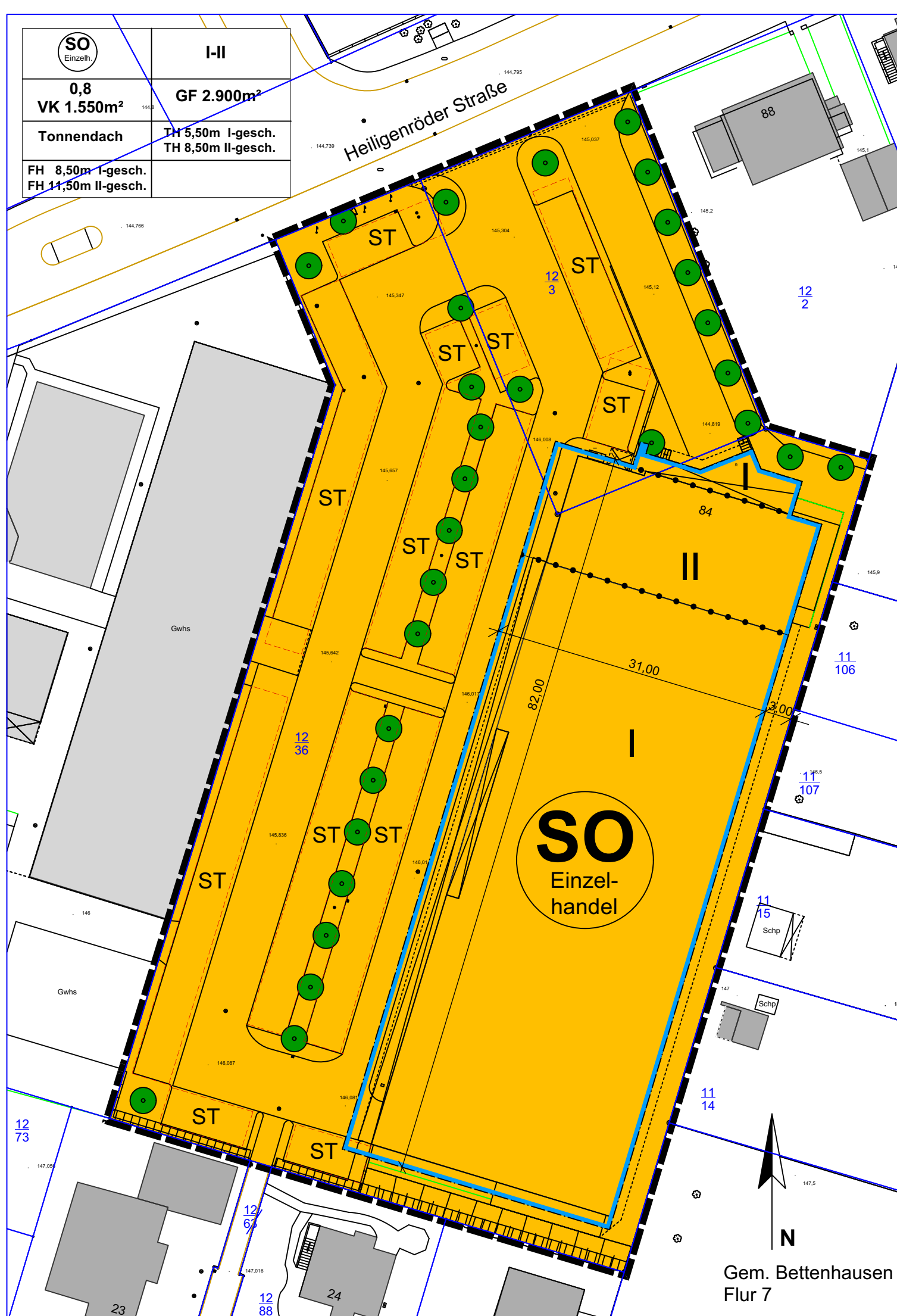
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch)



Vorlage Nr. 101.19.67

31. Mai 2021
1 von 1

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I/14 , 1. Änderung "Tapetenmuseum"**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ zwischen dem Land Hessen, vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Durchführungsvertrag mit seinen Anhängen (Anlage 2) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 24. März 2021 und 31. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Am ehemaligen Standort des im Jahr 2018 in die Goethestraße verlagerten Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) am Brüder-Grimm-Platz plant das Land Hessen, vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH), den Neubau des Deutschen Tapetenmuseum – Museum für Raumkunst.

Der aus dem Wettbewerbsverfahren 2017 hervorgegangene Siegerentwurf sieht einen Neubau vor, der sich in Bezug auf Gebäudekubatur (Höhe und überbaute Fläche) sowie Gebäudefluchten an seinem Vorgängerbau orientiert, sich jedoch nicht nur in der geplanten Nutzung, sondern insbesondere in der äußeren Gestalt von diesem deutlich unterscheiden wird. Das Museum wird eine gleichberechtigte Stellung im Gesamtgefüge des vorhandenen Platzes einnehmen. Neben einer Auskragung ab dem 1. Obergeschoss des neuen Baukörpers in den öffentlichen Raum hinein wird sich der Neubau von der bisherigen Struktur durch die geplante Fassadengestaltung abheben: Vorgesehen ist wegen der lichtempfindlichen Tapeten eine weitestgehend fensterlose Fassade mit Elementen aus Foto-Beton und Aufdruck der ursprünglichen historischen Fassade des im 2. Weltkrieg zerstörten am Standort ehemals vorhandenen Fürstenhauses als Überlagerung von Fassadenstruktur und Fassadenbild des klassizistischen Gebäudes.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des neuen Museumsbaus auf der Grundlage des Ergebnisses des vorlaufenden Architektenwettbewerbes geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.000 m² liegt im Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Friedrichsstraße (Flurstück 16/1),
- im Südosten durch den Brüder-Grimm-Platz,
- im Süden durch die Wilhelmshöher Allee (Flurstück 1/24),
- im Westen durch eine Stellplätze (Flurstück 285/4) und ein Parkhaus (Flurstück 289/17).

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstücksnummern 293/1 und 293/2 sowie teilweise: 16/1 (Parzelle der Friedrichsstraße), 88/13 (Parzelle des Brüder-Grimm-Platzes), 1/24 (Parzelle der Wilhelmshöher Allee).

3. Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/14, 1. Änderung „Tape-
tenmuseum“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beab-
sichtigten Entwicklung am Standort herbeigeführt. Der vorliegende Bebauungsplan überla-
gert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-
Grimm-Platz“. Das im Bebauungsplan als zulässige Nutzung festgesetzte Justizzentrum und
auch die an dessen Bestandsbau orientierten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen
nicht den Planungszielen für das geplante Museum. Es soll jedoch die Nutzungsart „Gemein-
bedarf“ beibehalten werden.

Da es sich hier um ein Ersatzbauvorhaben im Innenbereich handelt, konnte das Verfahren ge-
mäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt wer-
den.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der
Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Be-
lange) wurden auf der Grundlage des Entwurfs- und Offenlageschlusses der Stadtverordne-
tenversammlung vom 04.11.2019 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden Anre-
gungen und Hinweise eingereicht, die zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs führten.

Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurde der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-
plans mit seiner Begründung in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 er-
neut, dieses Mal im Internet auf der Homepage der Stadt Kassel eingestellt. Nach § 3 Abs. 2
PlanSiG wurde die zusätzliche Einsicht der Planunterlagen im Rathaus nach terminlicher Ver-
einbarung ermöglicht. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu redaktionel-
len Anpassungen oder Ergänzungen, die keine inhaltlichen Änderungen zur Folge hatten.

4. Kosten

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten,
die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger
übernommen.

5. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – LBIH– ein
Durchführungsvertrag zu schließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungspla-
nes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisie-
rungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Es ist im vorliegenden Fall vorgesehen, darüber hinaus u.a. folgende Aspekte aufzunehmen:

- Versorgungsleitungen
- Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen
- Abstimmung Brandschutzkonzept
- Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen (Überbauung)
- Abstimmung des Bauablaufs mit den Maßnahmen der Gestaltung Brüder-Grimm-Platz

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 22. Februar 2021

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“,
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

Zwischen der

Stadt Kassel
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8,
34112 Kassel

-nachfolgend „Stadt“ genannt-

und dem

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Niederlassung Nord
Leuschnerstraße 75
34134 Kassel
(baudurchführende Ebene)

Dieser vertreten durch den

Direktor des Landesbetriebes Bau und Immobilien Hessen
Herrn Thomas Platte

in dessen Auftrag handelnd

Frau Ioanna Terzi
(Projektmanagerin)

-nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt-

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinem ca. 4.000 m² großen Grundstück die Voraussetzung zur Errichtung eines Neubaus für das Deutsche Tapetenmuseum zu schaffen. Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt wurde am 04.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Flächen des Plangebietes (Flurstück 293/2), Flur 9, Gemarkung Kassel liegen im Geltungsbereich des seit 01.11.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/14 „Justizzentrum

2 am Brüder-Grimm-Platz“ und sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung – Justizzentrum“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung - Justizzentrum“ dar, und wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages sind die Planung und die Durchführung des Vorhabens mit Abriss der vorhandenen Gebäude des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes sowie der rückseitigen Remise, Neubau eines Museumsgebäudes mit Anbindung an die nördliche Torwache sowie das angrenzende Treppenhaus, die Erschließung des Grundstücks (soweit nicht bereits vorhanden) sowie die Anlage und Gestaltung der Außenflächen.

(2) Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“.

(3) Das Vertragsgebiet umfasst das in der Präambel dieses Vertrages genannte Flurstück, das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten ist.

§ 2

Bestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.10.2020 (Anlage 1)
- b) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 06.10.2020 (Anlage 2 und 2a)
- c) der Freiflächenplan in der Fassung vom 28.09.2020 (Anlage 3)
- d) die Planung der Gebäudeansichten in der Fassung vom 28.08.2020 (Anlage 4)

§ 3

Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Das Vorhaben umfasst die geplante Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen so wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Anlage 4 dargestellt sind. Der Vorhabenträger wird nach Abriss der auf den Grundstücken vorhandenen Altbauten einen Museumsneubau nach dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwurf des Büros Harry Guggler Studio Basel errichten. Dabei wird unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bauwerke der Torwache und des Treppenhauses aus den 1950er Jahren ein sensibel aufeinander reagierendes Gesamtensemble geschaffen.

(2) Das Museum wird als zweigeschossiges Gebäude mit Sattel- und Walmdach errichtet. Im Untergeschoss werden Keller- und Technikräume, sowie Restaurierung und Depot untergebracht. Das Dach wird mit einer Neigung von 25-28 ° als Satteldach- und Walmdach ausgeführt.

(3) Das Gebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

(4) Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z.Zt. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt, das Naturdenkmal Bergahorn wird geschützt und bleibt erhalten. Alle als zu erhalten eingetragenen Bäume, insbesondere das Naturdenkmal, sind während der Abriss- und Bauphase gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 nachhaltig gegen Beschädigung sowohl im oberirdischen- als auch im unterirdischen Bereich (Überfahungsschutz) zu schützen. Sollten Eingriffe notwendig werden, so sind diese mit dem Umwelt- und Gartenamt und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Am vorgesehenen späteren Kranstandort ist die Baumart so zu wählen, dass auch nach längeren Wachstumsperioden eine Schädigung der Bäume auszuschließen ist.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Freiflächenplans zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Erschließung. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenstimmungen in den erforderlichen bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.

(2) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten erfolgt ausschließlich durch den Vorhabenträger unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 6 Jahren, beginnend mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zu realisieren. Dafür hat er spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist mit Zustimmung der Stadt möglich.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens

eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.

(5) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus § 4 Abs. 1 und Abs. 3 dieses Vertrages kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

§ 5

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Planverfahrens für den Bebauungsplan unberührt bleiben. Insbesondere wird durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einen bestimmten Planinhalt begründet.

§ 6

Außenanlagen

(1) Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Zur Befestigung der Haupthofffläche wird das vorhandene Basalt-Kleinpflaster wiederverwendet. Die Garten- und Nebenwege erhalten helle Flächenbeläge, die entweder wasserdurchlässig sind oder die Versickerung in seitlich angrenzende Vegetationsflächen erfolgen können (Anlage 3).

§ 7

Versorgungsleitungen

(1) Die entlang der Friedrichsstraße, im unmittelbaren Nahbereich, verlaufenden Versorgungsleitungen der Städtischen Werke Netz + Service GmbH sind bei Tiefbauarbeiten zu schützen und zu sichern. Ein Abtrennen der vorhandenen Hausanschlüsse ist vor Abbruch des Bestandsgebäudes zu beauftragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Städtische Werke Netz + Service GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden, damit das Versorgungskonzept entwickelt werden kann. Für das geplante Gebäude sind Leistungsangaben, insbesondere des Stromleistungsbedarfs, erforderlich. Derzeit steht eine 1-kV-Leitung zur Verfügung. Bei höherem Leistungsbedarf ist eine Trafostation auf dem Museumsgrundstück einzuplanen. Der potentielle Standort ist auf dem befestigten Teil des Grundstückes vorzusehen.

(3) In den, an das vorgesehene Baufeld angrenzenden öffentlichen Flächen, sind verschiedene Leitungen im Untergrund vorhanden. Bei Eingriff in den Untergrund ist im Vorfeld

eine eventuell erforderliche Umlegung der Leitungsverläufe zu prüfen und abzustimmen. Insbesondere ist die vorhandene 110kV-Trasse zu beachten.

(4) Der in unmittelbarer Nähe zum geplanten Deutschen Tapetenmuseum verlaufende öffentliche Kanal DN 200 ist schadhaft und wird im Zuge der Neugestaltung des Brüder-Grimm-Platzes erneuert. Die Baumaßnahmen sind zeitlich entsprechend zu koordinieren.

§ 8

Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die Zufahrt ist so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Abschnitt 6.3.9) auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden.

(2) Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

(3) Die Umsetzung bzw. der Abbau vorhandener Parkscheinautomaten im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen anzuzeigen. Die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabenträger.

§ 9

Brandschutz

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahme zur Einhaltung der Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes konkret auf die Planungsabsicht des Vorhabens abzustellen und das Brandschutzkonzept frühzeitig im Vorfeld des Bauantrags abzustimmen.

§ 10

Gestattungsvertrag

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als überbaubare Gemeinbedarfsfläche festgesetzte städtische Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstück 293/1 mit einer Größe von 4 m² zu erwerben.

(2) Die geplante Überbauung des Gehweges im Bereich der Auskragung im Südosten des Museumsneubaus wird in einem Gestattungsvertrag auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel geregelt. Der Gestattungsvertrag ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch die Überbauung mit der Stadt-Liegenschaftsamt- abzuschließen.

§ 11

Baumaßnahmen im direkten Umfeld

(1) Der an das geplante Deutsche Tapetenmuseum angrenzende Brüder-Grimm-Platz wird zeitgleich grundhaft neugestaltet. Die Planungs- und Umsetzungsphasen sind inhaltlich und zeitlich kontinuierlich abzustimmen.

§ 12

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Wenn der Vorhabenträger Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten veräußert, verpflichtet er sich, dem Dritten die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gem. § 12 Abs. 5 BauGB mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zu Gunsten Dritter). Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

(2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 BauGB).

§ 13

Haftungsausschluss

(1) Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Strafverfahrens herausstellen sollte.

§ 14

Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder-ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame

Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

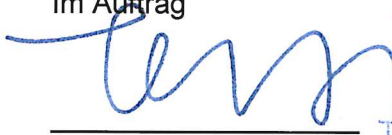
§ 15

Wirksamkeit des Vertrages

(1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.

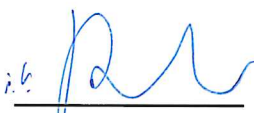
Kassel, den

Im Auftrag

18.02.2021

Ioanna Terzi, LBIH (Baudirektorin)

Kassel, den

Christian Geselle
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat



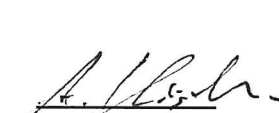
Volker Mohr
(-63-)



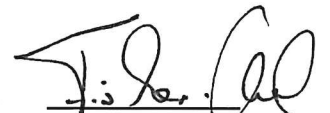
Heiko Büsscher
(-631-)

Kassel, den

Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat



Anne Kirschbaum
(-6312- SGL)



Marion Fischer-Ebel
(-6312-)

Anlagen:

- Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.10.2020
- Nr. 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2020
- Nr. 2a Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.2020
- Nr. 3 Freiflächenplan in der Fassung vom 28.09.2020
- Nr. 4 Planung der Gebäudeansichten in der Fassung vom 28.08.2020

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

Gebäude	Symbole
Museumsneubau	Beton-Trittstufe
Torwache (Kulturdenkmal)	Fahrradstellbereich
Gartenpavillon (Kulturdenkmal)	Stabgitterzaun
Grünfläche	Nachbarschaftsvereinbarung: Grenzverschiebung
Rasen (Museumsgarten)	Elektroladesäule (optional)
Staudenpflanzung	Verkehrsflächen
Naturdenkmal	Hofinnenfläche (Basaltpflaster/ ungebunden)
zu erhaltende Bäume	Fußwegeverbindung Innenhof (heller Belag, z.B. wassergebundene Decke)
anzupflanzende Bäume	PKW Stellplätze (Rasenfugenpflaster o.ä.)
Hecken	Gehweg
anzupflanzende Sträucher	
Sonstiges	
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. I/14, 1. Änderung
„Tapetenmuseum“
-ENTWURF-

Maßstab: 1:750

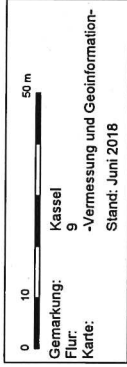
07.10.2020

Bearbeitung:



Kassel documenta Stadt

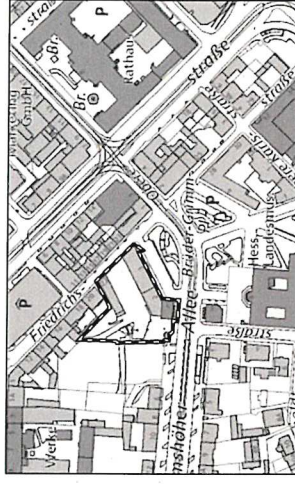
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

Begrenzungslinien	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2017 (BGBI. I S. 3786)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)
Baugrenze	1. Überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	Gebäudehöhe (GH)
Baulinie	Gemeinbedarfsfläche	Traufhöhe (TH) <i>bezogen auf Meter über NN</i>
Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Museum	Lichte Höhe (LH)
		Grundflächenzahl (GRZ)
		Geschossflächenzahl (GFZ)

Verkehrsflächen	Grünflächen	Planunterlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)	Flurstücksgrenze
öffentliche Verkehrsfläche	private Grünfläche	Gebäude
	zu erhaltender Baum	Flurstücksnummer
	anzupflanzender Baum	Baum
Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)		
Fläche für oberirdische Stellplätze (St)	z.B.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nebenanlagen	z.B.	(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen	z.B.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz	z.B.	Naturdenkmal
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 u. § 17 Abs. 1 BauGB)		Sonstige Planzeichen
Kulturdenkmal		Bemaßung in m
		Vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
		Bebauungsvorschlag (unverbindlich)
		Fußwegeverbindung (unverbindlich)
		Sichtdreieck nach RAS 06
		(Die innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Flächen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Gegenständen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbanoberkante, ständig freizuhalten, einzeln stehende, bis 2,50 m Höhe aufgestetzte Bäume können zugelassen werden)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1/14, 1. Änderung
„Tapetenmuseum“
ENTWURF

Maßstab: 1:1000

Bearbeitung:

06.10.2020

Kassel **documenta** Stadt

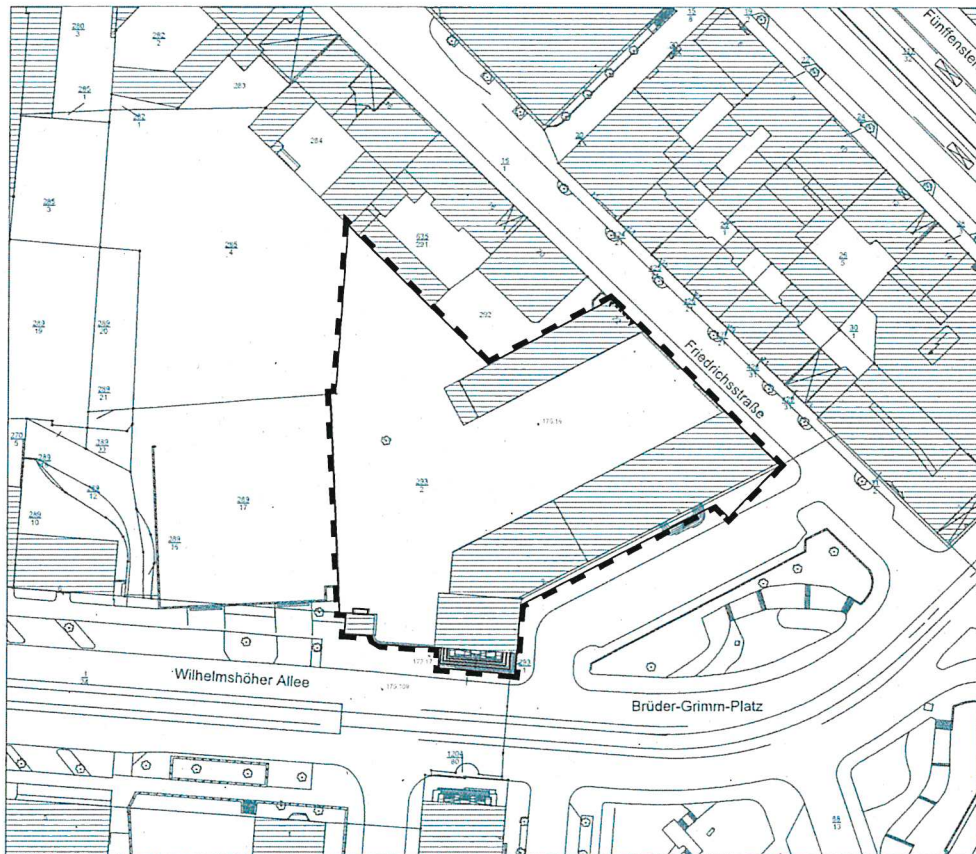
Architektur-Studio
Barnert, Huber & Hopf
Kassel, 34109
(0561) 7603 94 9
www.architekturstudio.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stand: 06. Oktober 2020



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- Stadtplanung -
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | www.architekturundstaedtebau.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/14, 1. Änderung tritt der am 01.11.2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1/14 in dessen überlagerten Bereichen außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Zweckbestimmung Museum.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Traufhöhe (TH) als jeweilige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe/Traufkante) oder der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut des Gebäudes.

3.1.1 Die Oberkante von baulichen Anlagen darf die Höhe von 192,1 m ü. NHN und die Trauf- bzw. Attikahöhe von 188,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

3.1.2 Ersatz- und Neubauten in der Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 dürfen dessen Trauf- und Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3.2 Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ)

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO kann für die Berechnung der GRZ und GFZ die Fläche der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche hinzugerechnet werden.

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

4.1 Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung definiert. Eine Auskragung mit einer lichten Höhe (LH) von mindestens 4,7 m ist mit einer Länge bis maximal 14,6 m und einer Breite bis maximal 4,6 m zulässig, auf Grund von Gehrechten jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss.

Treppen und Rampen sind außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Energie sowie Anlagen zur Erschließung wie Rampen, Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradabstellflächen, Terrassen, Sitzplätze und Einfriedungen, des Weiteren Anlagen und Bauteile, die Baugrenzen und Baulinien gemäß textlicher Festsetzung 4.1 überschreiten dürfen.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB und § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie innerhalb der Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist.

In den für Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen (z. B. Gebäude/Einhausungen für Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Müll-/Wertstoff-Sammelbehälter) bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Die maximale Höhe beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.

- 5.1** Auf den Flächen für Stellplätze "St" gilt die Pflicht zur Baumpflanzung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplatzanlagen mit den nach 7.1 und 9.1 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen als erfüllt.
- 5.2** Für die Stellplatzflächen ebenerdiger, nicht überdachte Stellplätze ist zur Reduzierung der Versiegelungswirkung versickerungsfähiges Material zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.
- 5.3** **Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze für Museumsnutzung im Plangebiet auf mindestens 7 festgesetzt und entsprechend nachzuweisen.

6. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

6.1 Der Anlieferverkehr auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Museum – ist nur zur Tagzeit zulässig.

6.2 Nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich an den Gebäudefassaden folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_o :

Bereich	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
Wilhelmshöher Allee		
Straßenfassade	V	75
Seitenfassade	IV	70
Rückseitige Fassade	III	65
Brüder-Grimm-Platz		
Straßenfassade	V	75
Rückseitige Fassade	III	65
Friedrichsstraße/Königstor		
Straßenfassade	V	75
Seitenfassade	IV	70
Rückseitige Fassade	III	65

Nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 sind unter Beachtung der Raumarten das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile zu bestimmen.

Diese sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (32) und (33) der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ darf 30 dB nicht unterschreiten. Es wird dringend empfohlen, zumindest in den schützenswerten Räumen im Lärmpegelbereich V, eine ausreichende, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Diese darf das bewertete Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern.

6.3 Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Schalldämmmaße unterschritten werden können (z. B. wegen Veränderung der Immissionssituation oder aufgrund der baulichen Verhältnisse).

7. Grünfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Die gemäß Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen.
- 7.2 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 (Sitzbänke, Beleuchtung u ä.) ist zulässig.

Baurechtliche Festsetzung gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

8. Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit § 3 und § 9 HBO)

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Die zulässige Höhe selbständiger Werbeanlagen (Pylone, Stelen) beträgt maximal 5 m.
Für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassadenflächen müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen. Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.
- 8.2 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

9. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 9.1 Es sind mindestens 6 Laubbäume standortgerechter heimischer oder klimaangepasster Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9.2 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen sind – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – mit versickerungsgünstigen Belägen herzustellen, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung des Regenwassers in versickerungsfähige Grünflächen (Mulden). Für diese Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Für die Anlage der Fahr- und Hofflächen ist die Verwendung von Basaltplaster zulässig.

HINWEISE

1. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befinden sich zwei nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelbaudenkmale (Torwache und Gartenpavillon). Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im

direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodenfunde sind gem. § 20 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.

2. **Naturdenkmal**
Der Bergahorn auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.
3. **Bäume**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.
4. **Stellplätze**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung.
5. **Kunstwerk "7000 Eichen"**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.
6. **Heilschutzquellengebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Schutzzone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.
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. 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.
8. **Brandschutz**

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan sind unter Punkt 6.3 "Brandschutz/ Gefahrenvorbeugung" Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz, insbesondere für die Gebäudeplanung aufgeführt, die zu beachten sind.

9. Grundwassermessstelle

Im nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans (Museumsgarten) befindet sich eine Grundwassermessstelle, die zu erhalten und bei Bauarbeiten in diesem Bereich vor Beschädigung zu schützen ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand: September 2020)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 (UVP) 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 (BImSchG) 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, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378),
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2019 (GVBl. S.310),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 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),
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung,
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

ANDEUTUNGSZYMBOL	BEZEICHNUNG	INDEX
94	Fachwerksystem	EG
	ÄNDERUNGSSTADIUM	GEZ
	IBU, SWW	25.09.2020
	DATUM	INDEX

LPH 3: ENTWURFSPLANUNG



BAUMASSNAHME: NEUBAU EINES MUSEUMS FÜR TAPETEN- UND RAUMKUNST KASSEL

PROJEKT - NR. / BI. - NR.: A.0454.166660

FACHSICHT: ARCHITEKTUR

PLANINHALT: NEUPLANUNG ANSICHT_NORD HOFSEITE

DATUM: 28.08.2020

MASSSTAB: 1:100

GEZEICHNET: Ihu, sww

BLATTGRÖSSE: 91,4 x 42,0

GENEHMIGT:

GESEHEN:

PLANNR. - CODE: 3A_0_TW_44_304_b

ARCHITEKT: STURM UND WARTZECK GMBH

ARCHITEKTEN BDA INNENARCHITEKTEN: WILHELM-NEY-STRASSE 22, 36160 DIPPERZ
TEL.: 06857 945-0
FAX: 06857 945-11
MAIL: TEAM@STURM-WARTZECK.DE

NUTZER: MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL

POSTFACH: 410420, 34096 KASSEL
TEL.: 0681 31680-0
FAX: 0681 31680-1
MAIL: INFO@MUSEUMKASSEL.DE

BAUHERR: LAND HESSEN
VERTRETEN DURCH DAS HESS. MINISTERIUM DER FINANZEN
VERTRETEN DURCH DEN LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN
NIEDERLASSUNG NORD
GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
TEL.: 0681 7203-0
FAX: 0681 7203-332
MAIL: INFO.NORD@LBH.HESSEN.DE

mhko
MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL
POSTFACH 410420, 34096 KASSEL
TEL.: 0681 31680-0
FAX: 0681 31680-1
MAIL: INFO@MUSEUMKASSEL.DE

HESSEN
LAND HESSEN
VERTRETEN DURCH DAS HESS. MINISTERIUM DER FINANZEN
VERTRETEN DURCH DEN LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN
NIEDERLASSUNG NORD
GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
TEL.: 0681 7203-0
FAX: 0681 7203-332
MAIL: INFO.NORD@LBH.HESSEN.DE

LBH
LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN

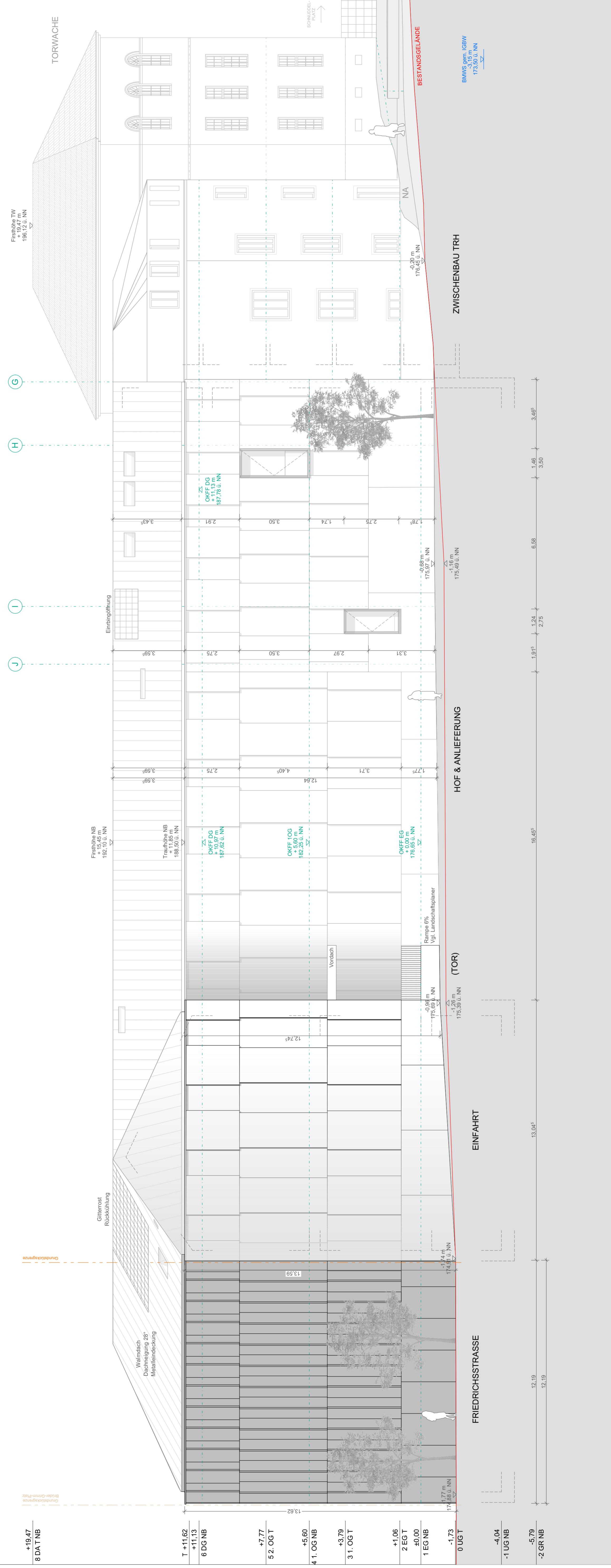
LEGENDE

- Betonfertigteil Fassade
- Stehtalzdach
- Ziegeldach
- Gitterrost
- Gelände
- Vorgenommene Änderungen

Grundstücksgrenze
Bestandsgelände
Achse
BMWS (Bemessungs-wasserstand)
Baugrube

Breite
Höhe

0 1 2 3 4 5 m



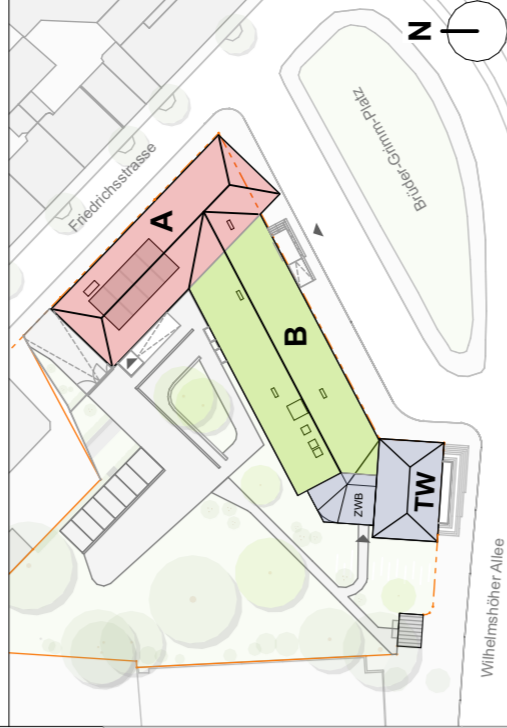
8 DAT NB	+19.47
T	+11.62
6 DG NB	+11.13
52. OGT	+7.77
41. OGNB	+5.60
31. OGT	+3.79
2 EGT	+1.06
1 EGNB	±0.00
0 UGT	-1.73
-1 UGNB	-4.04
-2 GR NB	-5.79

LEGENDE

- Betonfertigteil Fassade
- Steinfazdach
- Ziegeldach
- Gitterrost
- Gelände
- Vorgemommene Änderungen
- Grundstücksgrenze
- Bestandsgelände
- Achse
- BWWS (Bemessungswasserstand)
- Baugrube
- Breite
- Höhe

94 Freizeitanlage EG	ibu, sws	25.09.2020	b
ÄNDERUNGSVERMERKE	GEZ	DATUM	INDEX

LPH 3: ENTWURFSPLANUNG



BAUMASSNAHME: NEUBAU EINES MUSEUMS FÜR TAPETEN- UND RAUMKUNST KASSEL

PROJEKT - NR. / BM - NR.: A.0454.166660

FACHSICHT: ARCHITEKTUR

PLANINHALT: NEUPLANUNG ANSICHT_OST FRIEDRICHSTRASSE

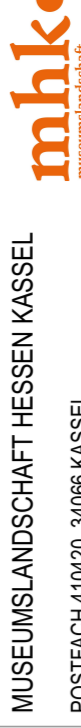
DATUM:	28.08.2020	MASSSTAB:	1:100
GEZEICHNET:	ibu, sws	BLATTGRÖSSE:	91,4 x 42,0
GENEHMIGT:		GESEHEN:	
PLAN-NR. / CODE:		PLANNR. / CODE:	3A_0_TN_42_302_b

ARCHITEKT: STURM UND WARTZECK GMBH
 ARCHITEKTEN BDA INNENARCHITEKTEN
 WILHELM-MEY-STRASSE 22, 36160 DIPPERZ
 TEL.: 06857 9145-0
 FAX: 06857 9145-11
 MAIL: TEAM@STURM-WARTZECK.DE

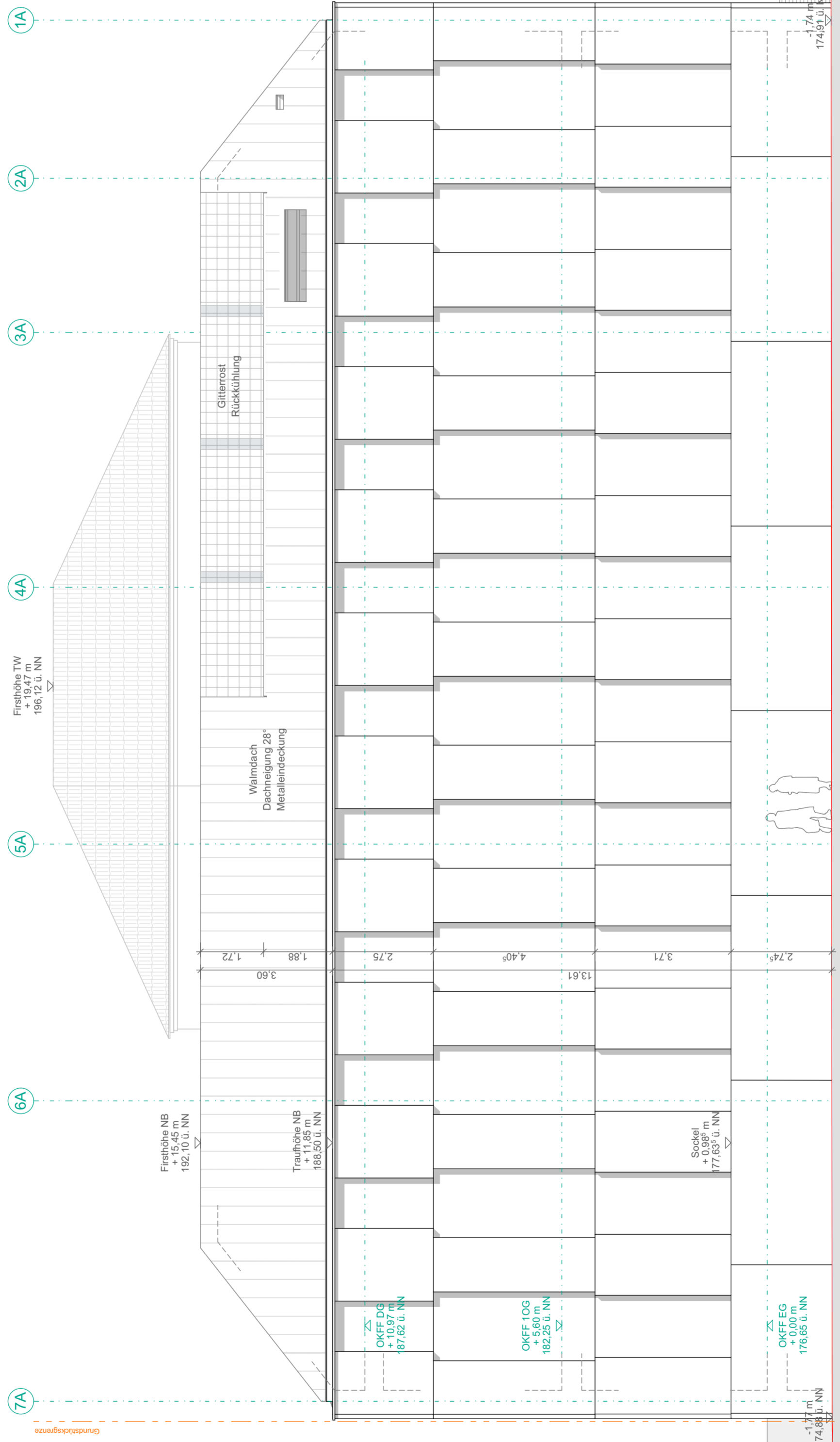
NUTZER: MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL
 POSTFACH 410420, 34096 KASSEL
 TEL.: 0561 31680-0
 FAX: 0561 31680-10
 MAIL: INFO@MUSEUMKASSEL.DE

BAUHERR: LAND HESSEN
 VERTRETEN DURCH DAS HESS. MINISTERIUM DER FINANZEN
 VERTRETEN DURCH DEN LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN

NIEDERLASSUNG NORD
 GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
 TEL.: 0561 7205-0
 FAX: 0561 7205-10
 MAIL: INFO.NORD@LBH.HESSEN.DE



Nachbargelände
 +16,60 m
 193,25 u. NN



+19.47	8 DAT NB
+11.62	T
+11.13	6 DG NB
+7.77	5.2. OG T
+5.60	4.1. OG NB
+3.79	3.1. OG T
+1.06	2. EG T
+0.00	1. EG NB
-1.73	0. UG T
-4.04	-1. UG NB
-5.79	-2. GR NB

BRÜDER-GRIMM-PLATZ

NEUBAU MUSEUM

HOFEINFAHRT (ELEKTR. TOR)

19.68	38.60
13.75 Rückkühlung	5.15°

BESTANDSGELÄNDE
 BMWs gem. IGBW
 -3,15 m
 173,50 u. NN

LEGENDE

- Betonfertigteil Fassade
- Steinfazdach
- Ziegeldach
- Gitterrost
- Gelände
- Vorgenommene Änderungen
- Grundstücksgrenze
- Bestandsgelände
- Achse
- BMWS (Bemessungswasserstand)
- Baugrube
- Breite
- Höhe



9r	Frühjahr	EG	Frühjahr	Vordach	Bil. sw	25.09.2020	b
ÄNDERUNGSVERMERKE					GEZ	DATUM	INDEX

LPH 3: ENTWURFSPLANUNG



BAUMASSNAHME:
NEUBAU EINES MUSEUMS
FÜR TAPETEN- UND RAUMKUNST
KASSEL

PROJEKT - NR. / BM - NR.:	A.0454.166660
FACHSICHT:	ARCHITEKTUR
PLANINHALT:	NEUPLANUNG ANSICHT_WEST ANLIEFERUNG_AUSRAGUNG
DATUM:	28.08.2020
MASSSTAB:	1:100
GEZEICHNET:	Bil. sw
BLATTGRÖSSE:	91,4 x 42,0
GENEHIGT:	GESEHEN:
PLAN-NR. - CODE:	3A_0_TN_43_303_b

ARCHITEKT:
STURM UND WARTZECK GMBH
ARCHITEKTEN BDA INNENARCHITEKTEN
WILHELM-NEY-STRASSE 22, 36160 DIPPERSZ
TEL.: 06857 945-0
FAX: 06857 945-11
MAIL: TEAM@STURM-WARTZECK.DE

NUTZER:
MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL
POSTFACH 410420, 34066 KASSEL
TEL.: 0561 31880-0
FAX: 0561 31880-1
MAIL: INFO@MUSEUMKASSEL.DE

BAUHERR:
LAND HESSEN
VERTRETEN DURCH DAS
HESSEN. MINISTERIUM DER FINANZEN
VERSTRETTEN DURCH DEN
LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN
NIEDERLASSUNG NORD
GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
TEL.: 0561 72003-0
FAX: 0561 72003-1
MAIL: INFO.NORD@LBH.HESSEN.DE



Vorlage Nr. 101.19.68

31. Mai 2021
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung
„Tapetenmuseum“
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Den Behandlungen der Anregungen aus der Beteiligung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung
„Tapetenmuseum“ wird zugestimmt.

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

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4), eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 5) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) sind beigelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 24. März 2021 und 31. Mai 2021 der Vorlage zugestimmt. Der Ortsbeirat Mitte hat die Vorlage in seiner Sitzung am 18. Mai 2021 behandelt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung
„Tapetenmuseum“
(Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)**

Begründung der Vorlage

1. Planungsanlass

Am ehemaligen Standort des im Jahr 2018 in die Goethestraße verlagerten Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) am Brüder-Grimm-Platz plant das Land Hessen, vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen den Neubau des Deutschen Tapetenmuseum – Museum für Raumkunst.

Der zukünftige Museumsstandort liegt auf der Nordwestseite des Brüder-Grimm-Platzes. Der Museumsneubau soll künftig nicht nur den Platz stärken, sondern ein wichtiger Baustein des „Museumsquartiers“ zwischen Brüder-Grimm-Platz, Weinberg und Schöner Aussicht, mit den bereits bestehenden Einrichtungen Hessisches Landesmuseum, Murhardsche Bibliothek, Grimmwelt, Museum für Sepulkralkultur sowie der Neuen Galerie werden. Rund 100 Jahre nach Museumsgründung werden erstmals angemessene Ausstellungsräume für eine Dauerpräsentation der einmaligen Sammlung des Deutschen Tapetenmuseums entstehen. Der geplante moderne Museumsbau wird an das denkmalgeschützte Bestandsgebäude des nördlichen Torwachen-Gebäudes angebaut und räumlich sowie inhaltlich in das Museums-konzept integriert. Darüber hinaus soll die in der nördlichen Torwache ehemals vorhandene Grimm-Wohnung in freier Rekonstruktion wiederhergestellt werden.

Der aus dem Wettbewerbsverfahren 2017 hervorgegangene Siegerentwurf sieht einen Neubau vor, der sich in Bezug auf Gebäudekubatur (Höhe und überbaute Fläche) sowie Gebäudefluchten an seinem Vorgängerbau orientiert, sich jedoch nicht nur in der geplanten Nutzung, sondern insbesondere in der äußeren Gestalt von diesem deutlich unterscheiden wird. Das Museum wird eine gleichberechtigte Stellung im Gesamtgefüge des vorhandenen Platzes einnehmen. Neben einer Auskragung ab dem 1. Obergeschoss des neuen Baukörpers in den öffentlichen Raum hinein wird sich der Neubau von der bisherigen Struktur durch die geplante Fassadengestaltung abheben: Vorgesehen ist wegen der lichtempfindlichen Tapeten eine weitestgehend fensterlose Fassade mit Elementen aus Foto-Beton und Aufdruck der ursprünglichen historischen Fassade des im 2. Weltkrieg zerstörten am Standort vorhandenen Fürstenhauses als Überlagerung von Fassadenstruktur und Fassadenbild des klassizistischen Gebäudes.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des neuen Museumsbaus auf der Grundlage des Ergebnisses des vorlaufenden Architektenwettbewerbes geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.000 m² liegt im Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Friedrichsstraße (Flurstück 16/1),
- im Südosten durch den Brüder-Grimm-Platz,
- im Süden durch die Wilhelmshöher Allee (Flurstück 1/24),
- im Westen durch eine Stellplätze (Flurstück 285/4) und ein Parkhaus (Flurstück 289/17).

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstücksnummern 293/1 und 293/2 sowie teilweise: 16/1 (Parzelle der Friedrichsstraße), 88/13 (Parzelle des Brüder-Grimm-Platzes), 1/24 (Parzelle der Wilhelmshöher Allee).

3. Heutige Situation

Das Plangebiet liegt an einer bedeutsamen städtebaulichen Schnittstelle zwischen Innenstadt und Wilhelmshöher Allee. Gemeinsam mit dem nördlichen Gebäude der Torwache bildet das künftige Museum den nordwestlichen Rand des Brüder-Grimm-Platzes, der in seiner ursprünglichen Grundgestalt und Randbebauung unverändert ist, jedoch zu verschiedenen Zeiten gestalterisch überformt wurde und vor einer umfassenden Neugestaltung im Rahmen des Bundesprogramms Nationale Projekte des Städtebaus steht. Das Programm fördert Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Bedeutung, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial.

An der Wilhelmshöher Allee und an der Friedrichsstraße grenzen geschlossene 4- bis 5-geschossige Gebäude als Blockrandbebauung des Innenstadtrandes an das Plangebiet an. Diese Gebäude wurden bis auf das unter Denkmalschutz stehende Haus Friedrichsstraße 20 weitestgehend nach dem 2. Weltkrieg neu errichtet.

Das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Museumsprojekt ist ein wichtiger Baustein zur Entwicklung der für Kassel bedeutsamen städtebaulichen Gesamtsituation.

4. Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/14, 1. Änderung „Tape-tenmuseum“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort herbeigeführt. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz“. Das im Bebauungsplan als zulässige Nutzung festgesetzte Justizzentrum und auch die an dessen Bestandsbau orientierten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Planungszielen für das geplante Museum. Es soll jedoch die Nutzungsart „Gemeinbedarf“ beibehalten werden.

Der am 01.11.2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1/14 soll nunmehr durch die vorliegende 1. Änderung „Tape-tenmuseum“ überschrieben werden. Im Wesentlichen ändern

sich neben der künftig zulässigen Museumsnutzung teilweise die bebaubaren Flächen sowie zulässigen Nutzungen und Zuschnitte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zur Begrünung und zum Grünerhalt.

5. Planverfahren

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten Museumsneubaus geschaffen werden. Es handelt sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung und Neubebauung eines bereits bebauten Grundstückes, für das eine Nachnutzung planungsrechtlich geregelt wird. Daher konnte das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden. Auch die anderen in § 13a BauGB hierzu genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage des Entwurfs- und Offenlageschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2019 durchgeführt:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, in Monatsfrist Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind und welche Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen zur Folge hatten. Auch die parallel weitergeführte Gebäude- und Freiflächenplanung erforderte Anpassungen und Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.

Im Wesentlichen wurde folgendes geändert: Anpassung der Planzeichnung aufgrund der fortgeschriebenen/geänderten Freiflächenplanung des Vorhabens bezüglich zu erhaltender und zu pflanzender Bäume, Anpassung der Grünfläche aufgrund der Veränderung der künftigen Hof- und Erschließungsfläche, Lage der Stellplätze und deren Zufahrt; geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen zu Lärmschutz (Anpassung an aktuelle DIN-Regelungen sowie Anforderungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen), grünordnerische Festsetzungen (Anforderungen an Baumpflanzungen), Ausführung der befestigten Flächen (Flächenbeläge, Versickerung, helle Farben), Anforderungen an die Beleuchtung von Werbeanlagen und Außenflächen (insektenfreundliche Leuchtmittel). Zusätzlich wurden einzelne Hinweise im Bebauungsplan ergänzt (zu Heilquellenschutzgebiet und zur vorhandenen Grundwassermessstelle) und Korrekturen / Ergänzungen nachrichtlicher und redaktioneller Art vorgenommen. Auch die Begründung des Bebauungsplans wurde aufgrund der vorgenannten inhaltlichen Änderungen sowie weiterer Informationen und Hinweisen aus den Stellungnahmen geringfügig aktualisiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplans wurde analog der Freiflächenplanung aktualisiert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde wegen vorgenannter inhaltlicher Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde das „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren wäh-

rend der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) erlassen. Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurde der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seiner Begründung in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 im Internet auf der Homepage der Stadt Kassel eingestellt. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde die zusätzliche Einsicht der Planunterlagen im Rathaus nach terminlicher Vereinbarung ermöglicht. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel (4. Jahrgang / 06. November 2020 / Nr. 062). Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Die erneute Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte weitestgehend parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12. November 2020 und Aufforderung zur Stellungnahme in Monatsfrist.

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 Begründung des Bebauungsplans. Im Wesentlichen enthielten die Stellungnahmen Hinweise für die Umsetzung des Vorhabens oder zu Regelungsinhalten des Durchführungsvertrags.

Einzelne Aspekte aus den verschiedenen Beteiligungsschritten haben zu verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag geführt.

Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist als Anlage 2 beigelegt.

6. Kosten

Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) hat als Vorhabenträger ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt. Sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, werden vom Vorhabenträger übernommen.

7. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger – Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen – ein Durchführungsvertrag zu schließen, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

In dem Durchführungsvertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

Es werden darüber hinaus u.a. folgende Aspekte aufgenommen:

- Versorgungsleitungen
- Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen
- Abstimmung Brandschutzkonzept
- Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen (Überbauung)
- Abstimmung des Bauablaufs mit den Maßnahmen der Gestaltung Brüder-Grimm-Platz

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 25. Februar 2021

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	3
2	Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB	4
A. Ämter		
2.1	Stadtreiniger Kassel	5
2.2	Bauverwaltungsamt.....	5
2.3	Seniorenbeirat	5
2.4	Kulturamt	6
2.5	KASSELWASSER	7
2.6	Liegenschaftsamt	7
2.7	Feuerwehr / Gefahrenvorbeugung	8
2.8	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	9
2.9	Umwelt und Gartenamt	11
2.10	Bauaufsicht.....	17
2.11	Jugendamt.....	18
2.12	Frauenbüro.....	18
2.13	Wirtschaftsförderung Region Kassel	18
2.14	Denkmalschutz	18
B. Träger öffentlicher Belange		
2.15	Landesamt für Denkmalpflege Hessen/Marburg	19
2.16	Regierungspräsidium Kassel	24
2.17	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	27
2.18	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-	28
2.19	Untere Naturschutzbehörde – 6725-	29
2.20	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel-Marburg	32
2.21	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH).....	33
2.22	Zweckverband Raum Kassel.....	33
2.23	Städtische Werke Netz + Service GmbH	34
2.24	KVG Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG.....	37
2.25	Telekom Deutschland GmbH.....	37
2.26	Unitymedia	38
2.27	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG.....	38

1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 04.11.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (3. Jahrgang / 15. November 2019 / Nr. 050) öffentlich ausgelegt vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020. Durch eingegangene Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs, die eine erneute Offenlage erforderlich machten. Diese Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs umfassten im Wesentlichen folgendes:

- a) Anpassung der Planzeichnung aufgrund der fortgeschriebenen/geänderten Freiflächenplanung des Vorhabens bezüglich:
 - zu erhaltende und zu pflanzende Bäume,
 - Anpassung der Grünfläche aufgrund der Veränderung der künftigen Hof- und Erschließungsfläche,
 - Lage der Stellplätze und deren Zufahrt.

- b) Geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen zu:
 - Lärmschutz (Anpassung an aktuelle DIN-Regelungen sowie Anforderungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen),
 - grünordnerischen Festsetzungen (Anforderungen an Baumpflanzungen),
 - Ausführung der befestigten Flächen (Flächenbeläge, Versickerung, helle Farben),
 - Anforderungen an die Beleuchtung von Werbeanlagen und Außenflächen (insektenfreundliche Leuchtmittel).

Zusätzlich wurden einzelne Hinweise im Bebauungsplan ergänzt (zu Heilquellenschutzgebiet und zur vorhandenen Grundwassermessstelle) und Korrekturen / Ergänzungen nachrichtlicher und redaktioneller Art vorgenommen. Auch die Begründung des Bebauungsplans wurde aufgrund der vorgenannten inhaltlichen Änderungen sowie weiterer Informationen und Hinweisen aus den Stellungnahmen geringfügig aktualisiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplans wurde analog der Freiflächenplanung aktualisiert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde wegen vorgenannter inhaltlicher Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde das „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) erlassen. Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurden der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seiner Begründung in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 im Internet auf der Homepage der Stadt Kassel eingestellt. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde die zusätzliche Einsicht der Planunterlagen im Rathaus nach terminlicher Vereinbarung ermöglicht. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel (4. Jahrgang / 06. November 2020 / Nr. 062).

Innerhalb der vorgenannten Zeiträume der Offenlegung und erneuten Offenlegung sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

2 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 04.11.2019 zugestimmt.

Die Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22. November 2019.

Es gingen Änderungen und Hinweise zum Bebauungsplan ein, die zu einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs führten (siehe vorherigen Punkt 1), 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 12. November 2020.

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 Begründung des Bebauungsplans. Im Wesentlichen enthielten die Stellungnahmen Hinweise für die Umsetzung des Vorhabens oder zu Regelungsinhalten des Durchführungsvertrags.

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

2.1 Stadtreiniger Kassel		
vom 29.11.2019	Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o. g. Bauvorhaben. Der Ortsbeirat hat Unterflurbehälter für dieses Areal ange-regt. Die Stadtreiniger Kassel befürworten diese Anregung.	<i>Die Hinweise zu Wertstoffsammelbehältern werden zur Kenntnis genommen und stellen kei-nen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar. Die Unterbringung von Unterflurbehältern ist aus Platzgründen, insbesondere aufgrund fehlender Anfahrmöglichkeiten nicht umsetzbar.</i> Keine Abwägung erforderlich.
vom 17.11.2020	Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o. g. Baubauungsplan, wenn nachfolgende Anforderungen für die Abfallentsor-gung gewährleistet sind: Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallsammelbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen für die Behälterstandplätze aller Abfallfraktionen (außer Glas). Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.	<i>Die Hinweise zu Wertstoffsammelbehältern werden zur Kenntnis genommen und stellen kei-nen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar, sie werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i> Keine Abwägung erforderlich.
2.2 Bauverwaltungsamt		
vom 19.11.2020	Zu diesem B-Plan haben wir beitragsrechtlich keine Anmerkungen.	Keine Abwägung erforderlich.
2.3 Seniorenbeirat		
vom 29.11.2019	Der Seniorenbeirat unterstützt die vorgesehenen Maßnahmen und begrüßt die Arrondierung des Ensembles. Wir regen an, den Fußgängerweg auf dem Gelände mit ausreichender Beleuchtung und mindestens zwei Bänken auszu-rüsten. Eine ausreichende Beleuchtung sollte auch der Fahrrad-Abstellplatz erhalten.	<i>Die Anregungen betreffen die Umsetzungsebene und stellen keine Regelungsinhalte des Be-bauungsplans dar. Beleuchtung und Sitzmöglichkeiten im Außenraum des künftigen Museums können in der Freiflächenplanung berücksichtigt werden, es handelt sich nicht um einen öffentlichen Durchgang, sondern um eine dem Museum zugeordnete Fläche (Garten-bereich mit Weg).</i> Keine Abwägung erforderlich.
vom 21.11.2020	Der Seniorenbeirat unterstützt die vorgesehene Änderung des Tapetenmu-seums. Insbesondere die leichte Verbesserung der Grünflächen und der	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Bepflanzung überzeugen. Darüber hinaus halten wir die Reduzierung der Stellplätze und die Verbesserung der Gehwegsituation sinnvoll.	Keine Abwägung erforderlich.
	Unter Abwägung mit der Gesamtkonzeption in Verbindung mit den vorhandenen Naturdenkmälern bitten wir zu prüfen, ob das Anbringen von Photovoltaik Anlagen auf dem zu erstellenden Neubau möglich und sinnvoll ist. Dies könnte die externe Versorgung von Energie reduzieren und damit, wenn auch im geringen Umfang, einen Beitrag zur Entlastung des Überwärmungsgebietes leisten.	<p><i>Photovoltaiknutzungen sind nicht vorgesehen, da diese mit den architektonischen Zielsetzungen für das Vorhaben nicht vereinbar sind, es kommt mit dem Vorhaben ein abgestimmtes Wettbewerbsergebnis zur Umsetzung. Photovoltaikanlagen sind auch unter Betrachtung der räumlichen Nähe zur denkmalgeschützten Torwache, zur stadtbildprägenden Achse der Wilhelmshöher Allee und der Vogelperspektive vom Turm des Landesmuseums nicht wünschenswert.</i></p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

2.4 Kulturamt		
<p>vom 04.12.2019</p>	<p>Wir unterstützen und begrüßen das geplante Vorhaben zum Neubau des Deutschen Tapetenmuseums sehr. Wir freuen uns, dass mit diesem Standort eine städtebaulich und historisch bedeutsame Lage, innenstadtnah und innerhalb der Museumsmeile gefunden werden konnte. Das Tapetenmuseum wird die Kulturlandschaft Kassels bereichern.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan haben wir den Entwurf des Bebauungsplans geprüft. Dort finden sich mit Bezug auf die Beeinträchtigung vorhandener Kulturgüter folgende Inhalte:</p> <p>5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p> <p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> - denkmalgeschützter Bergahorn im Flurstück 293/2 - denkmalgeschütztes Gebäude der Torwache - denkmalgeschützter durch Steinbalustrade gefasster Freisitz <p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden - die Festsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigen die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben - Herstellung historischer Bezüge (Fassade sowie Grimm-Wohnung) - keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes <p>Wechselwirkungen</p> <p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten 	<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
	<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes <p>Es wird festgestellt, dass das Kunstwerk 7000 Eichen vom Plan nicht betroffen wird.</p> <p>Die hier genannten Punkte führen aus Sicht des Kulturamtes nicht zu nachteiligen Beeinträchtigungen. Wir unterstützen das geplante Vorhaben.</p>	
<p>2.5 KASSELWASSER</p>		
<p>vom 06.12.2019</p>	<p>Seitens KASSELWASSER bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ vom 23.07.2019. Der vor den Gebäuden Brüder-Grimm-Platz 2 und 3 verlaufende öffentliche Kanal DN 200 ist schadhaft und soll im Zuge der Umgestaltung des Brüder-Grimm-Platzes erneuert werden. Da der Kanal in unmittelbarer Nähe zum geplanten Tapetenmuseum verläuft, sind die verschiedenen Baumaßnahmen zeitlich eng zu koordinieren.</p> <p>In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH direkt zu beteiligen.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>vom 24.11.2020</p>	<p>Seitens KASSELWASSER bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.12.2019.</p> <p>Zusätzlich ist anzumerken, dass die Gebäudeauskragung in den Bereich des dort verlaufenden Mischwasserkanal (DN 200) ragt.</p> <p>In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH direkt zu beteiligen.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p><i>Die Gebäudeauskragung des Obergeschosses erfolgt unter Einhaltung des erforderlichen Lichtraumes und ist im Rahmen einer Gestattungsvereinbarungen zu regeln. Überdies hinaus werden weitere Maßnahmen zum Umgang mit Versorgungsleitungen im Durchführungsvertrag geregelt.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.6 Liegenschaftsamt</p>		
<p>vom 12.12.2019</p>	<p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht von -23 – keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Für die Regelung der Überbauung im Bereich des Brüder-Grimm-Platzes ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages durch - 23 – erforderlich.</p>	<p><i>Der Hinweis bzgl. der geplanten Überbauung wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Umsetzungsebene, eine entsprechende Gestattungsvereinbarung ist abzuschließen, dies wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Das im beigefügten Lageplan gelb dargestellte städtische Flurstück 293/1, Flur 9, Gemarkung Kassel mit einer Größe von 4 m² soll im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden (Zeichnung angefügt). Es handelt sich um einen Teil der Treppe des Torhauses. Ob und welche Grunderwerbsregelungen bezüglich des Flurstücks 293/1 und der Treppenanlage des Tapetenmuseums zweckmäßig sind, werden wir verwaltungsintern abstimmen und danach mit dem Land Hessen (LBIH) erörtern.</p>	<p><i>Hinsichtlich der Anregung zu Flurstück 293/1 wurde die Planzeichnung wie folgt angepasst, das Flurstück wurde als Teil der Treppe der Torwache und somit als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.</i> <i>Mögliche Grunderwerbsregelungen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>vom 30.11.2020</p>	<p>Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/14 „Tapetenmuseum“ (Stand 7. Oktober 2020) nehmen wir wie folgt Stellung: Grundsätzlich bestehen aus Sicht von – 23 – keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Wir bitten <u>Ziffer 8. Bodenordnung</u> wie folgt zu ändern: Das als überbaubare Gemeinbedarfsfläche festgesetzte städtische Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstück 293/1 ist dem Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstück 293/2 eigentumsrechtlich zuzuordnen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, Kapitel 8 der Begründung „Bodenordnung“ wird mit folgendem Satz neu gefasst „Das als überbaubare Gemeinbedarfsfläche festgesetzte städtische Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstück 293/1 ist dem Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstück 293/2 eigentumsrechtlich zuzuordnen.“.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p><u>Anmerkung:</u> Für die Regelung der Überbauung im Bereich des Brüder-Grimm-Platzes ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages durch – 23 – erforderlich.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und stellt keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar, eine entsprechende Regelung zum Abschluss einer Gestattungsvereinbarung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.7</p>	<p>Feuerwehr / Gefahrenvorbeugung</p>	
<p>vom 16.12.2019</p>	<p>Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>vom 28.11.2020</p>	<p>Aus Sichtung der bereitgestellten Unterlagen nehme ich aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung (kursiv abgedruckter Text dient der Erläuterung):</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Begründung wird auf der Seite 42 um folgenden Satz ergänzt: „Das Fachblatt der Feuerwehr Kassel gibt die grundlegenden Anforderungen wieder. Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (H-VV TB, Anhang 14) auszuführen.“</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (H-VV TB, Anhang 14) auszuführen. Begründung / Hinweis: In der Begründung zu dem Bebauungsplan werden auf Seite 35 und 42 Anforderungen beschrieben. Das hier genannte Fachblatt der Feuerwehr Kassel gibt zwar die grundlegenden Anforderungen wieder, die in Hessen gültige Baubestimmung ist jedoch die o.g. Musterrichtlinie. Ich bitte den Text dahingehend anzupassen.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
	<p>Der zweite Rettungsweg aus den Obergeschossen der Torwache wird voraussichtlich (entsprechend eines vorherigen Abstimmungsgesprächs) teilweise oder vollständig über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt. Hierzu muss aufgrund der Geschosshöhe die Drehleiter (Hubrettungsfahrzeug) zum Einsatz kommen. Die vorgesehenen anleiterbaren Stellen müssen jederzeit frei zugänglich und erreichbar sein. Hierzu bedarf es eines regelmäßigen Baumschnittes und der Einrichtung von Flächen für die Feuerwehr. Nach meinem Kenntnisstand sollen die anleiterbaren Stellen bisher in Richtung Brüder-Grimm-Platz ausgewiesen werden. Dieser ist zwar in diesem Bebauungsplan nicht Gegenstand der Betrachtung, jedoch soll bereits hier auf eine entsprechende Berücksichtigung bei der Neugestaltung des Platzes hingewiesen werden. Sollen anleiterbare Stellen an der Westseite der Torwache vorgesehen werden, muss die ständige und dauerhafte Erreichbarkeit der Stellen sichergestellt werden. Das könnte sich auf die vorgesehene Freiraumplanung auswirken (Baumbestand). Die Sicherstellung des Rettungsweges aus der Torwache ist im Bauantrag / Brandschutzkonzept explizit darzustellen.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.8 vom 18.12.2019</p>	<p>Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Nachfolgend nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung: <u>Zeichnerischer Entwurf der Planung:</u> Die eingezeichneten Fahrradabstellplätze/Fahrräder sind maßstabsgetreu darzustellen.</p>	<p><i>Die auf den privaten Flächen im Plangebiet geplanten Fahrradabstellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Bebauungsplan dargestellt, dem der Vorentwurf der Freianlagenplanung des Vorhabens zugrunde liegt, welche wiederum Vertragsanlage des Durchführungsvertrages ist. In beiden Planwerken sind Abstellflächen mit Fahrradbügeln für jeweils 12 Fahrräder im Bereich des künftigen Museumshofes an der Nordseite des Museums</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Es sollen verschiedene Standorte zum Abstellen von Fahrrädern (Mitarbeiter und Besucher) vorgesehen werden. So beispielsweise im Bereich der Kfz-Stellplätze bzw. Grünbereich. Dort sollen überdachte, diebstahlgeschützte Fahrradabstellplätze für Mitarbeiter geschaffen werden.</p> <p>Für alle Fahrradabstellplätze sind Mindestmaße von 2,00 Länge und ein Abstand zwischen den einzelnen Fahrradbügeln von 1,50 m einzuhalten.</p>	<p><i>sowie im Bereich der Zufahrt an der Grenze zum Nachbargrundstück Friedrichsstraße 20 dargestellt. Eine zusätzliche oder weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</i></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
	<p><u>Textliche Festsetzungen:</u> Die Vorgaben der Kasseler „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ erscheint für Pkw-Stellplätze nicht erfüllt. Bei einer ausgelobten Ausstellungsfläche von 1.920 m² (Begründung S. 12) und einer erforderlichen Anzahl an Stellplätzen von je 200 m² Nutzfläche ein Stellplatz für Lager- räume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze wären aufgerundet 10 Stellplätze erforderlich. Im Entwurfsplan werden nur sechs Stellplätze ersichtlich. Daher soll die Anzahl der Fahrradabstellplätze erhöht werden. Sie soll sich nach der EAR oder Hinweise zum Fahrradparken (FGSV) richten. Es sind sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher Fahrradabstellplätze vorzusehen.</p> <p>Alle diese erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen leicht zugänglich, diebstahl- und witterungsgeschützt, ebenerdig und eingangsnah hergestellt werden.</p>	<p><i>Ein Bedarf für Pkw-Besucherstellplätze auf dem Museumsgrundstück ist nicht gegeben, da in der Umgebung hinreichend Stellplatz-Angebote für Besucher vorhanden sind (im öffentlichen Raum, in Parkhäusern/-tiefgaragen). Die Situation ist ähnlich zu beurteilen, wie im Bereich der Grimmwelt, hier sind – wie auch am Landesmuseum – keine gesonderten Besucherstellplätze vorhanden. Innerhalb des gesamten Museumsquartiers sind ausreichend Kapazitäten vorhanden. Zudem ist das Museum gut über öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Es sind daher im Hofbereich des Museums 7 Pkw-Stellplätze einschl. eines Behinderten-Stellplatzes vorgesehen als auf die geplante Nutzung abgestellter Bedarf. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird daher nicht gesehen. Die auf dem Vorhabengrundstück geplanten Fahrradabstellflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan dargestellt (im Bereich der Hoffläche), dem die Freianlagenplanung des Vorhabens zugrunde liegt, welche wiederum Vertragsanlage des Durchführungsvertrages ist. Es sind insgesamt 24 Fahrradabstellplätze im Hofbereich vorgesehen, die gut zugänglich sind, 12 Plätze sind überdacht. Eine zusätzliche oder weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</i></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
	<p><u>Durchführungsvertrag:</u> Hier bitten wir um Aufnahme folgender Aspekte: Damit die vorgesehene Fläche für die Nutzbarkeit von Fahrrädern ausreichend groß ist, sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Für einen Fahrradbügel (wir empfehlen Anlehnbügel), an den zwei Fahrräder angeschlossen werden können, wird eine Fläche von mindestens 1,50 m Breite und 2,00 m Länge benötigt. Die Zahl der Abstellmöglichkeiten richtet sich nach der EAR oder Hinweise zum Fahrradparken (FGSV).</p>	<p><i>Die Hinweise und Anregungen beziehen sich auf den Durchführungsvertrag. Die auf dem Vorhabengrundstück geplanten Fahrradabstellflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan dargestellt (zwei Flächen im Bereich der Hoffläche mit jeweils sechs Anlehnbügeln, somit 24 Abstellplätze), dem die Freianlagenplanung des Vorhabens zugrunde liegt, welche wiederum Vertragsanlage des Durchführungsvertrages ist.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Wenn der Parkscheinautomat im Baufeld steht und umgesetzt werden muss – wovon wir aufgrund des Standortes direkt am Tapetenmuseum ausgehen – müssen wir mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten Bescheid</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p> <i>Seitenfassade</i> IV 70 <i>Rückseitige Fassade</i> III 65 <i>Brüder-Grimm-Platz</i> <i>Straßenfassade</i> V 75 <i>Rückseitige Fassade</i> III 65 <i>Friedrichsstraße</i> <i>Straßenfassade</i> V 75 <i>Seitenfassade</i> IV 70 <i>Rückseitige Fassade</i> III 65 Nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 sind unter Beachtung der Raumarten das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile zu bestimmen. Diese sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (32) und (33) der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ darf 30 dB nicht unterschreiten.“ Es wird dringend empfohlen, zumindest in den schützenswerten Räumen im Lärmpegelbereich V, eine ausreichende, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Diese darf das bewertete Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern. </p>	<p> <i>Rückseitige Fassade</i> III 65 <i>Brüder-Grimm-Platz</i> <i>Straßenfassade</i> V 75 <i>Rückseitige Fassade</i> III 65 <i>Friedrichsstraße</i> <i>Straßenfassade</i> V 75 <i>Seitenfassade</i> IV 70 <i>Rückseitige Fassade</i> III 65 Nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 sind unter Beachtung der Raumarten das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile zu bestimmen. Diese sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (32) und (33) der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ darf 30 dB nicht unterschreiten. Es wird dringend empfohlen, zumindest in den schützenswerten Räumen im Lärmpegelbereich V, eine ausreichende, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Diese darf das bewertete Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern. </p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>
	<p>Auf Seite 1 der Begründung wird angegeben, dass auch Veranstaltungsflächen entstehen sollen. Wir gehen davon aus, dass es sich um in Museen übliche Veranstaltungen handelt. Sollten hier auch Konzerte stattfinden, ist dies genauer zu betrachten.</p>	<p>Bei den angesprochenen Veranstaltungsflächen handelt es sich um museumsbezogene Räumlichkeiten, daher wird der Begriff „Veranstaltungsflächen“ auf Seite 1 der Begründung ergänzt um den Begriff „museumsübliche“. Konzerte sind aus heutiger Sicht nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p>Umweltplanung -674- als Fachamt <u>Energieeffizienz</u> Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Das Plangebiet liegt im Überwärmungsbereich, die nähere Umgebung zeichnet sich durch eine extrem hohe Versiegelungsrate aus und bietet sich für die dort Wohnenden und Arbeitenden in direkter Nähe keinerlei Möglichkeiten</p>	<p>Der Hinweis auf den Überwärmungsbereich wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich steht einer Nutzung des Museumsfreiraums zur Pausenerholung nichts im Wege, jedoch handelt es sich nicht um einen öffentlichen Park o. ä. Der Gartenbereich bleibt auch künftig erhalten und wird durch das geplante Museum und die neue Hofanlage mit weiterer Begrünung ergänzt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>der Pausenerholung im Freiraum. Durch die öffentliche Nutzung des Tapetenmuseums bietet sich die Gelegenheit, hier eine kleine innerstädtische Klimaoase zu schaffen.</p> <p>Hierfür sollte auf die Herstellung oberirdischer Stellplätze zugunsten von mehr Grün verzichtet werden. Ein Bedarf an Stellplätzen könnte – auch vor dem Hintergrund des geplanten Abrisses des Parkhauses Garde du corps – in einer Tiefgarage unter dem Neubau gedeckt oder in vorhandenen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Ein Rückbau von Stellplätzen im Straßenraum kann zu einem Flächengewinn für neue Baumpflanzungen und zur Förderung des Fahrradverkehrs genutzt werden (vgl. hierzu die Satzung über die Einschränkung der Zahl von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main (Stellplatzeinschränkungsatzung).</p>	<p><i>Die Anregungen zu den oberirdischen Stellplätzen werden zur Kenntnis genommen. Ein Verzicht auf jegliche Stellplätze ist nicht möglich, jedoch ist eine Beschränkung auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß im Bebauungsplan bereits berücksichtigt: es werden zum einen nur maximal 7 Stellplätze für Mitarbeitende / Museumsnutzung / Anlieferung u.ä. als nachzuweisende Anzahl festgesetzt. Zum anderen werden wie in der Stellungnahme dargelegt keine Besucherstellplätze geschaffen, da ein ausreichendes Angebot im öffentlichen Raum und in Parkhäusern in der Umgebung vorhanden sind und der Standort sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erreichbar ist.</i></p> <p><i>Ein Rückbau von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht vorgesehen oder mit dem Bau des Museums verbunden. Die angrenzenden Straßenräume liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Hinweis auf die Satzung über die Einschränkung der Zahl von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main wird zur Kenntnis genommen und hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen sind teilweise bereits berücksichtigt.</p>
	<p>Aus unserer Sicht ist es auch denkbar, das Gebäude mit einem flachen oder flach geneigten Dach herzustellen und zu begrünen. Dachbegrünungen sind ökologisch und ökonomisch von großem Vorteil und eine sinnvolle Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel (Reduzierung der Aufheizung und vorbeugende Maßnahme zum Wasserrückhalt bei Starkregenereignissen).</p> <p>Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind zumindest zur Hofseite hin denkbar, insbesondere als gestaltete und begrünte Fassadenbereiche (z. B. living walls), quasi als „Vegetationstapete“ und neuartige Form der (Aussen)Wandgestaltung – passendes Thema zu einem Tapetenmuseum.</p>	<p><i>Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umsetzung eines der Bauleitplanung vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens. Eine Dachbegrünung ist gemäß des Wettbewerbsergebnisses nicht vorgesehen. Als Beitrag zur Verbesserung der hohen Versiegelung erfolgt im Zuge der Freiflächengestaltung eine – gegenüber der Bestandssituation – Verringerung der versiegelten Flächen im rückwärtigen Hofbereich des Vorhabens (Rücknahme des Anteils versiegelter/überbauter Flächen und Begrünung).</i></p> <p><i>Der prämierte Siegerentwurf für die Gebäudegestaltung sieht eine sehr hochwertige und technisch aufwendige Fassadengestaltung mit sog. Fotobeton vor. Eine Begrünung dieser repräsentativen „Schaufassaden“, die auf besondere Weise auf das Museum aufmerksam machen und zu einer Visitenkarte werden sollen, auch wenn sie in Teilen, dem Ausstellungszweck entsprechend fensterlos sind, ist nicht vorgesehen.</i></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Wir erlauben uns noch den Hinweis, dass das westlich angrenzende Grundstück ein potenzieller Standort für das Documenta-Archiv wäre.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die angesprochene Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs, der Vorschlag betrifft ein anderes Projekt, das mit dem geplanten Vorhaben und vorliegenden Bebauungsplan nicht in Zusammenhang steht.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>In der Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist auf Seite 19 unter Nr. 2.2.6 die Baumschutzsatzung zu ergänzen; - sollte auf Seite 21 unter Nr. 3.3 der Rückbau der vorhandenen Durchfahrten zu den Stellplätzen auf den westlich und nördlich angrenzenden Grundstücken erwähnt werden; - werden auf Seite 23 Stellplätze für zehn PKW genannt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind sechs Stellplätze dargestellt, die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung von sieben Stellplätzen; - die Anzahl der Stellplätze und der Fläche für die Feuerwehr sowie sonstige Flächenbefestigungen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden. Die Errichtung einer Tiefgarage – zur Ermöglichung des Verzichts oder Rückbaus oberirdischer Stellplätze – wird dringend empfohlen (siehe oben). Eine der Architektur und Nutzung angemessene hochwertige Gestaltung und Begrünung auch der nicht überbaubaren Gemeinbedarfsfläche ist anzustreben. Wenn an den oberirdischen Stellplätzen festgehalten werden soll, sollte die Fläche für Stellplätze von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden, und ein mindestens 2,50 m breiter Pflanzstreifen zeichnerisch festgesetzt werden. Für die Beschattung der Platz- und Hofflächen sind hier mindestens 2 Bäume zu pflanzen; - ist auf Seite 29 unter Nr. 4.5 für die Flächenbefestigungen die Verwendung heller Farben zur Reduzierung der Aufheizung vorzuschreiben; - soll auf Seite 30 die Begrenzung auf ausschließlich heimische Baumarten aufgehoben werden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Tatsache, dass diese Bäume vermutlich erst in nicht absehbarer Zeit ersetzt werden müssen, sollte die Ersatzpflanzung auch klimaangepasst sein und ggf. aus dem europäischen Verbreitungsraum stammen können; - empfehlen wir auf Seite 30 als Bezugsgröße die Grundstücksgröße und die Anpassung auf 1 Baum je angefangene 600 m². Damit wären sieben Bäume unter Berücksichtigung der vorhandenen und den nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume zu pflanzen. Die Bezeichnung „Grundstücksfreifläche“ wird häufig missverstanden (Vegetationsflächen und Verkehrsflächen). 	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><i>Die Anregungen zur Begründung des Bebauungsplans wurden geprüft. Mit den einzelnen Punkten der Stellungnahmen wurde vor erneuter Offenlage des Bebauungsplans wie folgt umgegangen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Unter Punkt 2.2.6 wurde auf Seite 21 ergänzt:</i> <i>Baumschutzsatzung</i> <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel, die den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (u. a. Ortsbezirk Mitte).</i> - <i>Unter Punkt 3.3. wurde im Abschnitt „Geplante interne Grundstückerschließung“ auf S. 25 eingefügt:</i> <i>Die im Bestand vorhandenen Durchfahrten zu den Stellplätzen auf den westlich und nördlich angrenzenden Grundstücken werden im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zurückgebaut.</i> - <i>Die geplanten befestigten Flächen sind bereits auf das für Feuerwehraufstellflächen, Anlieferung des Museums und Mitarbeiterstellplätze notwendige Maß beschränkt und wurden im Zuge der Fortschreibung der Freiflächenplanung nochmals optimiert. Eine hochwertige Gestaltung dieser Flächen (u. a. Befestigung der Hoffläche mit Natursteinpflaster, Anlage einer begrünten Pflanzfläche in der Hofmitte) sowie eine für die geplante Nutzung angemessene Begrünung sind vorgesehen. Der Bebauungsplan und seine Begründung wurden auf diesen Stand der Freiflächenplanung angepasst. Es wurde – wie in der Stellungnahme dargelegt – an den oberirdischen Stellplätzen festgehalten und keine Tiefgarage eingeplant, da ohnehin nur 7 Stellplätze vorgesehen sind. Jedoch wurde die Fläche für oberirdische Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze in Teilen beibehalten, um die notwendige Anfahrtsfläche so gering wie möglich zu halten. Anstelle des in der Stellungnahme angeregten mindestens 2,50 m breiten zeichnerisch festzusetzenden Pflanzstreifens ist zur Abschirmung eine Heckenpflanzung vorgesehen. Diese Gestaltung erfolgte in Abstimmung mit dem angrenzenden Nachbarn, der einer Platzierung der Stellplätze an der Grenze zustimmt. Zur Beschattung der Hoffläche sind zwei Baumpflanzungen auf einer Bauminsel sowie zusätzlich auf den Grünflächen, die in Teilen im Bestand noch versiegelte Flächen sind, vorgesehen. Die Freiflächenplanung ist dem entsprechend in der Begründung erläutert.</i> - <i>Der Begründungstext unter Punkt 4.5 wurde um den Zusatz „Für die Flächenbefestigungen der Stellplätze und auch der Wege innerhalb der Grünflächen sollen Materialien mit hellen Farben zur Reduzierung der Aufheizung verwendet werden.“ ergänzt. Dem entsprechend</i>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>wurde auch die textliche Festsetzung 9.2 angepasst, jedoch wurde für Fahr- und Hofflächen die Verwendung von Basaltpflaster als zulässig festgesetzt, da im Plangebiet vorhandenes Pflastermaterial sinnvollerweise wieder zum Einsatz kommen und nicht entsorgt werden soll.</p> <p>– Die Begrenzung auf ausschließlich heimische Baumarten wurde wie angeregt aufgehoben. Die textlichen Festsetzungen 7.1 und 9.1 (zu erhaltende und zu pflanzende Bäume) wurden – wie auch der Begründungstext in Kapitel 4.7 – geändert und ergänzt um folgende Inhalte: vorhandene Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte klimaangepasste Bäume, ggf. aus dem europäischen Verbreitungsraum zu ersetzen / für die Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische oder klimangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>– Da die in der Stellungnahme angesprochene textliche Festsetzung zur Anzahl der Bäume auf der Grundlage einer Flächen-Bezugsgröße geändert wurde in eine festgesetzte Mindestanzahl von 6 zu pflanzenden Bäumen als angemessene zusätzliche Begrünung inkl. Beibehaltung der Bestandsbäume, wurde der entsprechende Begründungstext wie folgt geändert: Zur Durchgrünung und gestalterischen Strukturierung der Grundstücksfreiflächen des Plangebiets sowie zur Erhaltung dieses historisch bedeutsamen Gartenbereiches sind gemäß § 91 Abs. 1 Hessischer Bauordnung (HBO) mindestens 6 Laubbäume standortgerechter heimischer oder klimaangepasster Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
	<p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan empfehlen wir, die Fahrradstellplätze nicht im historischen Kontext von Torhaus und Pavillon anzuordnen; zumindest die Bepflanzung der nördlichen Grundstücksgrenze und die Begrünung gemäß der Stellplatzsatzung zeichnerisch darzustellen.</p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde wie angeregt gemäß der fortgeschriebenen Freiflächenplanung angepasst Die geplanten Fahrradstellflächen befinden sich innerhalb der Museumshoffläche und somit nordöstlich in einer angemessenen Entfernung zu Torhaus und Pavillon. Die geplante Begrünung der Freiflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß Freiflächenplanung dargestellt.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>
	<p>In den textlichen Festsetzungen – ist unter Nr. 4.2 die Verwendung heller Flächenbeläge und für die Versickerung und Verdunstung die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge oder die Versickerung in seitlich angrenzende Vegetationsflächen festzusetzen;</p>	<p>Die Anregungen wurden geprüft: – Die textliche Festsetzung 4.2 wurde nicht wie angeregt ergänzt, da sich diese Festsetzung auf die Zulässigkeit von Anlagen in den nicht überbaubaren Flächen beschränkt. Jedoch</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>- sind unter Nr. 7.1 auch die zu pflanzenden Bäume als nachhaltig zu erhalten, artgerecht zu pflegen und zu ersetzen vorzuschreiben. Für zu ersetzende Bäume sind standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu verwenden;</p> <p>- sind unter Nr. 7.2 auch Vegetationsflächen außerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu fassen. Die Flächen sind artenreich und unter dem Aspekt der Biodiversität zu gestalten;</p> <p>- ist unter Nr. 9.1 als Bezugsgröße das Grundstück und die Anpassung auf 1 Baum je angefangene 600 m² zu ändern;</p> <p>- fehlen Pflanzenlisten mit Angaben zu den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern und der Pflanzqualität.</p> <p>Im Bebauungsplan soll an der nördlichen Grundstücksgrenze ein mindestens 2,50 m breiter Streifen mit Pflanzbindung zeichnerisch dargestellt werden.</p>	<p>wurde der Anregung dahingehend gefolgt, die Festsetzung 9.2 zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich der Flächen für Stellplätze sowie Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen um folgenden Zusatz zu ergänzen: Für diese Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Für die Anlage der Fahr- und Hofflächen ist die Verwendung von Basaltpflaster zulässig.</p> <p>Die vorgenannte Regelung bzgl. Basaltpflaster erfolgte, da das auf dem Grundstück bereits vorhandene Natursteinpflaster (Basalt) durch Wiedereinbau zum Einsatz kommen soll.</p> <p>- Die textliche Festsetzung 7.1 wurde hinsichtlich der vorhandenen Bäume und deren Ersatzpflanzungen im Falle des Abgangs wie angeregt um den Zusatz „durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen.“ ergänzt. Zusätzlich wurde der Anregung dahingehend gefolgt, die textliche Festsetzung 9.2 bzgl. der anzupflanzenden Bäume zu ergänzen um den Zusatz: „für die Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“</p> <p>- Bei den Vegetationsflächen außerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern handelt es sich um Erschließungsflächen, die zwingend erforderlich sind (Anlieferung, Stellplätze für Mitarbeitende, Rettungswege u. ä.), in Teilen aber gemäß Freiflächenplanung auch bepflanzt werden sollen (Pflanzinsel zur Gliederung der Hoffläche). Da die Freiflächenplanung auch Bestandteil des Durchführungsvertrages und somit hinsichtlich der Bepflanzung/Gestaltung vertraglich gesichert ist, wurde von weitergehenden Regelungen für die Gestaltung der Vegetationsflächen im Bebauungsplan aus Gründen der Angemessenheit abgesehen.</p> <p>- Die in der Stellungnahme angesprochene textliche Festsetzung zur Anzahl der Bäume auf der Grundlage einer Flächen-Bezugsgröße wurde geändert in eine festgesetzte Mindestanzahl von 6 zu pflanzenden Bäumen als angemessene zusätzliche Begrünung. Aufgrund des Erhalts von Bestandsbäumen ist die zur Verfügung stehende Fläche für Baumpflanzungen eingeschränkt. Grundsätzlich könnte die im B-Plan getroffene Festsetzung zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume (6 Stück) auch entfallen, da das Freiflächenkonzept ohnehin 6 Baumpflanzungen sowie weiteren Hecken- und Strauchpflanzungen vorsieht, die auch gemäß vertraglich vereinbarter Freiflächenplanung entsprechend umzusetzen sind. Hierbei ist der Bezug zur Grundstücksgröße unerheblich. Weitere Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen. Eine Artenliste wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht festgesetzt, da die Freiflächenplanung bereits hinreichend abgestimmt und Vertragsbestandteil ist.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>– Der Anregung eines in der Planzeichnung festzusetzenden 2,50 m breiten Pflanzstreifens an der nördlichen Grundstücksgrenze wurde nicht gefolgt. Zur Abschirmung der Stellplätze, die bis an die Grundstücksgrenze mit Einverständnis des Nachbarn heranrücken, ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Die restlichen Grünflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Flächen sind hingegen bereits vollflächig als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Grünstrukturen sind daher dauerhaft zu erhalten. Das Erfordernis weitergehender Regelungen ist nicht gegeben.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

2.10	Bauaufsicht	
<p>vom 08.01.2020</p>	<p>5. Stellplätze: Nach § 6 HBO sind an der Grenze nur max. 3 Stellplätze zulässig. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind zum Nachbargrundstück Nr. 20 jedoch 3,5 Stellplätze dargestellt. Eine andere Anordnung wäre möglich.</p> <p>8.1 Werbeanlagen: Dieser Punkt sollte um die Größe, Anzahl und Ausführung der Werbeanlagen ergänzt werden.</p> <p>Im BPlan sollte der Bereich für die Fahrradabstellplätze festgesetzt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Fläche im Bereich der privaten Grünfläche dargestellt.</p> <p>Da es in der Stellplatzsatzung keine Ansätze für Museen gibt, sollte eine Regelung in den BPlan aufgenommen werden. Ein genereller Verzicht wie bei dem BPlan „Grimmwelt“ oder eine entsprechende Stellplatzforderung.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft:</p> <p>– zu Punkt 5. Stellplätze: Bei der Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um eine mit dem angrenzenden Nachbarn abgestimmte Planung, die auch mit einer Übertragung einer Teilfläche verbunden ist. Die Stellplätze sollen wie dargestellt angeordnet/errichtet und über Baulast gesichert werden. Diese Regelung erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, der Stellplatzflächen an dieser Stelle zulässt.</p> <p>– zu Punkt 8.1: Die Festsetzung zu Werbeanlagen wurde geringfügig hinsichtlich des Einsatzes von Beleuchtung und Leuchtmittel angepasst. Ein weitergehender Regelungsbedarf zu Größe, Anzahl und Ausführung von Werbeanlagen wird nicht gesehen, es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine gewerbliche Nutzung, sondern ein öffentliches Museum mit aufwändiger Fassadengestaltung. Temporäre Werbemaßnahmen zu Ausstellungen sollen zulässig sein und können zum jetzigen Zeitpunkt hinsichtlich Größe und Anzahl nicht näher definiert werden.</p> <p>– zu Fahrradabstellplätzen: Die gemäß Freiflächenplanung und Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fahrradabstellanlagen befinden sich innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans dort zulässig, daher erfolgt keine gesonderte / zusätzliche Flächenfestsetzung.</p> <p>Zur Stellplatzsatzung: Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen zur Herstellung der auf den Bedarf des Vorhabens abgestellten notwendig herzustellenden Stellplätze (mind. 7 Stellplätze). Darüber hinaus sind keine Regelungen im Bebauungsplan vorgesehen, da ein ausreichendes Stellplatzangebot für Besucher im öffentlichen Raum und</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>in Parkhäusern in der Umgebung vorhanden ist und der Standort sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erreichbar ist.</i></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
<p>2.11 Jugendamt</p>		
<p>vom 19.12.2019</p>	<p>Aus Sicht von Kindern, Jugendlichen und Familien bestehen keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>vom 6.11.2020</p>	<p>Aus Sicht von -51- bestehen keine Einwände und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.12 Frauenbüro</p>		
<p>vom 15.12.2020</p>	<p>Zu den Bebauungsplänen Nr. 1/14, 1. Änderung, Tapetenmuseum habe ich keine Anmerkungen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.13 Wirtschaftsförderung Region Kassel</p>		
<p>vom 20.12.2019</p>	<p>Das Vorhaben, das Gelände des ehemaligen Verwaltungsgerichtshofs als Standort für das neue Tapetenmuseum zu entwickeln, wird von uns begrüßt. Die Planung ermöglicht es, die Gebäude zu sanieren bzw. neu zu errichten, dadurch Investitionen auszulösen und attraktive Nachfolgenutzungen zu schaffen. Im Weiteren gehen wir davon aus, dass der B-Plan in enger Abstimmung mit dem Bauherrn bearbeitet wurde und haben darüber hinaus keine Anmerkungen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.14 Denkmalschutz</p>		
<p>vom 13.12.2019</p>	<p>Aus Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben. Hinweis: Wir bitten um Ergänzung der Schutzwürdigkeit des Brüder-Grimm-Platzes unter der Nr. 2.2.6. Hierzu siehe Anlage des LfDH vom 5.12.19.</p>	<p><i>Der Hinweis wurde wie folgt berücksichtigt: in die Begründung wurde die Aussage zum Denkmalwert des an das Plangebiet angrenzenden Brüder Grimm-Platzes unter dem Punkt 2.2.6 Schutzausweisungen, Unterpunkt Denkmalschutz aufgenommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 08.12.2020	<p>Im Teil der textlichen Festsetzung ist der § zu den Bodenfunden falsch. Dieser lautet 21 nicht 20.</p>	<p><i>Der Hinweis wird berücksichtigt, die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell angepasst (Änderung § 21 anstelle § 20 unter Hinweise, Punkt 1. Kulturdenkmal).</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
	<p>Textliche Aussagen zum Denkmalwert des 50er Jahre des Treppenhauses und Gartenpavillons/Steinbalustrade stimmen in den zeichnerischen Festlegungen und im Text nicht überein!</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege sind das Torhaus, das 50er Jahre Treppenhaus und der Gartenpavillon mit Steinbalustrade denkmalgeschützt. Wir bitten im Text und möglichst auch in der Planzeichnung eine entsprechende Titulierung und Markierung vorzunehmen.</p> <p>Im Textteil S. 20, "2.2.6. Schutzausweisung Denkmalschutz", wird das Treppenhaus und der Gartenpavillon/Steinbalustrade überhaupt nicht erwähnt. Dies bitten wir zu korrigieren.</p>	<p><i>Die Hinweise wurden bereits teilweise wie folgt berücksichtigt: der Pavillon ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmal in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet, eine entsprechende Kennzeichnung des Treppenhauses wird in der Planzeichnung ergänzt. Eine Integration des Treppenhauses in den künftigen Neubau ist zudem im Rahmen des Vorhabens auch geplant.</i></p> <p><i>Bezüglich der Schutzausweisung 2.2.6 der Begründung wird die entsprechende Textpassage der Begründung redaktionell wie folgt ergänzt: [...] „das 50er Jahre Treppenhaus und der Gartenpavillon mit Steinbalustrade“ [...] sind als Kulturdenkmale in die Denkmaltopografie Kassel Stadt eingetragen.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

B. Träger öffentlicher Belange

2.15	Landesamt für Denkmalpflege Hessen/Marburg	
vom 05.12.2019	<p><u>Vorbemerkung</u></p> <p>Anlässlich des anstehenden Planungswettbewerbs zur Neugestaltung des Brüder-Grimm-Platzes wurden Platzanlage und Bestand vor dem Hintergrund der stadträumlichen Entwicklung der Stadt Kassel hinsichtlich ihrer Denkmalqualität betrachtet und bewertet (Die Bewertung baut zu großen Teilen auf den Ergebnissen eines vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel in Auftrag gegebenen Gutachtens auf: Jutta Curtius, Brüder-Grimm-Platz in Kassel. Gutachten zur Denkmalbewertung, Januar 2019.) Die Bewertung ergibt, dass sowohl die Platzanlage als auch die</p>	<p><i>Die Hinweise beziehen sich auf den Brüder-Grimm-Platz, sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Freiraumgestaltung der 1960er Jahre Denkmalwert im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) besitzen. Die konkrete Ansprache des Platzes und die Abgrenzung werden im Rahmen einer systematischen Überprüfung des Denkmalbestandes der Kasseler Innenstadt, die voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2020 stattfinden wird, erfolgen.</p>	
	<p><u>Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Entwicklung</u> Die Anfänge des heutigen Brüder-Grimm-Platzes liegen in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts. 1776 wurde am oberen Ende der Königsstraße und jenseits des Königstors von Simon Louis du Ry der Weißensteiner Platz angelegt. Diese erste planmäßige Platzanlage, ein Rondell mit umlaufender Baumreihe, verband die Königsstraße mit der Weißensteiner Allee. Ab 1778 erfolgte die Bebauung der Platzkanten, so wurde 1799 durch du Ry das Koppische Haus errichtet, welches später dem Bau des Landesmuseums weichen musste. Nach Vollendung von Schloss Wilhelmshöhe 1798 wurde die Weißensteiner Allee in Wilhelmshöher Allee umbenannt, der Platz hieß nun Wilhelmshöher Platz. 1805 begann unter Oberbaudirektor Heinrich Christoph Jussow der sukzessive Ausbau des Platzes in Form eines ungleichseitigen Sechsecks mit der Königsstraße als Symmetrieachse. Der Platz wurde weiter baulich gefasst, im Innern blieb das Baumrondell bis 1877 bestehen. Den repräsentativen Auftakt der Platzkantenbebauung bildeten die beiden von Jussow entworfenen Torwachthäuser (KDs) an der Westseite. In napoleonischer Zeit von 1807 bis 1813 entstand an der Südostecke ein Wohnbau, die spätere Arnoldsche Papier-Tapeten-Fabrik, ab 1926 Kasseler Post (KD). Ihr Gegenstück bildete das gegenüber liegende Fürstenhaus, ebenfalls nach einem Entwurf von Jussow errichtet. Mitte des 19. Jahrhunderts waren die Platzkanten baulich arrondiert. Mit der Erschließung durch eine Straßenbahnlinie 1877 und dem Bau der Weinbergstraße 1878 setzte der Wandel von einem Repräsentationsplatz zu einem Platz mit Durchgangsverkehr ein. Die Binnenflächen des Platzes wurden im Zuge dessen dreigeteilt. Eine entscheidende städtebauliche Umwertung erfuhr der Platz durch den Bau des Hessischen Landesmuseums (KD) von Theodor Fischer 1910-13. Der Bau wurde so platziert, dass das Sechseck zu einem asymmetrischen</p>	<p><i>Die Hinweise beziehen sich auf den Brüder-Grimm-Platz, sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Fünfeck umgestaltet und der mittige Turm des Museums axial auf die Königsstraße ausgerichtet wurde. Durch eine neue Grüngestaltung des Platzsegments im Vorfeld des Museums gelang auch eine Aufwertung des Platzes.</p> <p>Nach dem Zweiten Weltkrieg waren sämtliche Gebäude am Wilhelmshöher Platz zerstört oder teilzerstört und mussten wiederaufgebaut werden, darunter das Hessische Verwaltungsgericht anstelle des ehemaligen Fürstenhauses. Am östlichen Platzrand entstand zwischen 1952-53 mit dem Parkhotel Hessenland (KD) von Paul Bode ein markanter Nachkriegsbau. Gemäß dem Leitbild der autogerechten Stadt wurden die Straßenquerschnitte verbreitert und sowohl dem fließenden als auch dem ruhenden Straßenverkehr große Flächen eingeräumt. Parallel zum raschen Wiederaufbau der umliegenden Gebäude wurde ab 1948 auch mit einer planmäßigen Grüngestaltung begonnen, nicht zuletzt im Hinblick auf die nahende Bundesgartenschau 1955.</p> <p>1964 wurde durch den Leiter des Stadtgartenamts Albrecht von Eichel-Streiber eine ortsangepasste und zeitgemäße Gestaltung für den seit 1961 so genannten Brüder-Grimm-Platz entwickelt und umgesetzt. Durch Anhebung von Teilflächen in den Bereichen vor dem Verwaltungsgericht und dem Hotel Hessenland konnte die Basis für eine Grüngestaltung gelegt werden, die eine höhere Aufenthaltsqualität und bessere Nutzung des Platzes gegenüber dem vorherigen Charakter eines Verkehrsplatzes erlaubte. Seitdem erfolgt eine regelmäßige Pflege des nur wenig veränderten Bestandes in der ab 1964 bestehenden Form und Gestaltung. Die später hinzugefügten Denkmäler (Brüder-Grimm-Denkmal, 1985 und Ich-Denkmal, 2007) fügen sich in die Gestaltung ein.</p>	
	<p><u>Anmerkung zu den architektonischen und städtebaulichen Qualitäten</u></p> <p>Als Ort platzbildender Kulturdenkmäler insbesondere des Landesmuseums und der Torwachtgebäude mit ihrer platzübergreifenden und stadtbildprägenden Wirkung steht der Brüder-Grimm-Platz städtebaulich und geschichtlich auf einer Stufe mit dem Königs- und dem Friedrichsplatz. Für die Anlage des Platzes an einer Ausfallstraße außerhalb eines Stadttors in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts gibt es prominente Vergleichsbeispiele. So wurde in Berlin in den 1730er Jahren die</p>	<p><i>Die Hinweise beziehen sich auf den Brüder-Grimm-Platz, sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Friedrichsstadt großzügig erweitert und an ihren Stadttoren, dem Brandenburger, dem Potsdamer und dem Halleschen Tor drei neue Plätze, das Karree, das Oktogon und das Rondell (heute Pariser Platz, Potsdamer Platz und Mehringplatz) angelegt. Eine vergleichbare Platzabfolge findet sich in Kassel mit dem Königsplatz, dem Friedrichsplatz und dem Brüder-Grimm-Platz. Dieser bildet das Gelenkstück zwischen der nordöstlich in den Platz einlaufenden Königstraße und der nach Westen verschwenkten Achse der Wilhelmshöher Allee. Damit besitzt der Platz eine wichtige städtebauliche Stellung in der Erschließung der Kasseler Innenstadt.</p> <p>Spätestens seit den 1870er Jahren hat der Platz als Gelenkstück am westlichen Eingang in die Kasseler Innenstadt vorrangig die Funktion eines Verkehrsknotenpunkts. Diese Kontinuität hat er bis heute bewahrt, gleichzeitig wurde der Platz in der Nachkriegszeit durch neue, repräsentative Bauten aufgewertet. Das Leitbild der autogerechten Stadt, ausgerichtet auf die Perspektive des Autofahrers, zeigt sich in der Abfolge von Gebäuden und Räumen: die Achse der Wilhelmshöher Allee, die Torwachtgebäude, die eigentliche Platzanlage mitsamt dem Landesmuseum, der Hotelbau und die Achse der Königsstraße. Diese Perspektive gilt auch für die Gegenrichtung. Durch die Freiraumgestaltung der 1960er Jahre und die Anlage von Wegen und Sitzmöglichkeiten auf den vorherigen Grünflächen bietet sich gleichzeitig für den Fußgänger die Möglichkeit des Verweilens auf der Platzanlage.</p>	
	<p><u>Anmerkungen zur Freiraumgestaltung und zum Grünflächenbestand</u></p> <p>Die Gestaltung von 1964 wertet die Grünflächen gegenüber den Verkehrsflächen deutlich auf und zeigt das steigende Bewusstsein für innerstädtische Grünflächen nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Gestaltung folgt dem (wieder) aufkommenden Typ von Stadtplatz, der mit Sitzbänken zur Erholung Ruhepausen für die Passanten ermöglicht. Diese Funktion als nutzbare Grünfläche im Wohnumfeld für die Bevölkerung erfüllt der Platz durch die innenstadtnahe Lage, das nahegelegene Krankenhaus oder auch das Museum nach wie vor.</p> <p>Die Gestaltungsprinzipien in der Verbindung der Stilmittel und der verwendeten Materialien sind zeittypisch. Die drei Segmente des Platzes sind jeweils mit Wegeflächen, Treppen und Sitzbereichen versehen, die zusammen mit den recht aufwändigen Pflanzbeeten für Aufenthaltsqualität und</p>	<p><i>Die Hinweise beziehen sich auf den Brüder-Grimm-Platz, sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>eine optische Bereicherung beim Verweilen sorgen. Bei übergeordneter Betrachtung greifen die Laufwege durch ihre Anordnung Ansätze des historischen Rondells auf und ziehen so die drei durch Straßen getrennten Bereiche gestalterisch zusammen.</p> <p>Die Laufflächen zeigen die unterschiedlichen verwendeten Materialien in zeittypischer qualitätvoller Ausführung. Hier sind Plattenbeläge und Natursteinpflasterbeläge kombiniert. Die verwendeten Waschbetonplatten sind als Besonderheit hervorzuheben, da sie mit Zuschlagsstoffen aus regionalem Material individuell gefertigt wurden. Die Treppenstufen und Stützmauern sind aus Wesersandstein und ebenso zeittypisch mit bossierten Steinen aufgeschichtet. Die Flächen sind in gutem, punktuell reparaturbedürftigem und reparaturfähigem Erhaltungszustand.</p> <p>Der Brüder-Grimm-Platz stellt ein hervorzuhebendes Beispiel für einen erhaltenen grünen Stadtplatz aus der Zeit der Nachkriegsmoderne dar. Beispiele für solche Plätze der Moderne sind bundesweit selten. Durch Aufrechterhalten der Pflege bis in die aufwändigen Schmuckpflanzungen zeigt sich die Qualität der Idee des Platzes als Rückzugsort trotz des umgebenden Verkehrs.</p>	
	<p>Zusammenfassende Bewertung</p> <p>Für die Entwicklung der Stadt Kassel sind die planmäßige barocke Erweiterung der Residenzstadt des 18./19. Jahrhunderts und der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg besonders prägend. Beide Phasen sind im Stadtbild nach wie vor abzulesen und überlagern sich am heutigen Brüder-Grimm-Platz. Vergleichbar dem Friedrichsplatz und dem Königsplatz ist er als städtebauliche Figur von Bedeutung. Die tradierte Funktion als Verkehrsknotenpunkt wurde beim Wiederauf- und Ausbau Kassels zur autogerechten Stadt beibehalten, mit der zeittypischen Neugestaltung der 1960er Jahre wurden dem Platz neue Aufenthaltsqualitäten verliehen. Der Brüder-Grimm-Platz stellt somit ein bedeutendes Stück Stadtgeschichte dar. Seine Qualitäten liegen nicht nur in der städtebaulichen Anlage, sondern auch in dem erhaltenen Bestand der Grünflächen- und Freiraumgestaltung.</p>	<p><i>Die Hinweise beziehen sich auf den Brüder-Grimm-Platz, sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan und werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>vom 07.12.20</p>	<p>In der Denkmaldatenbank ist die Einfriedung mit dem Pavillon als Kulturdenkmal markiert. Dies entspricht sicherlich den historischen und städtebaulichen Gegebenheiten, da der Pavillon als Ecke und durch die Lage</p>	<p><i>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt, der Pavillon ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmal gekennzeichnet.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	gegenüber der Einmündung der Humboldtstraße eine städtebauliche Bedeutung im Sinne des HDSchG besitzt.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
2.16	Regierungspräsidium Kassel	
vom 12.12.2019	Regionalplanung, Siedlungswesen (Dezernat 21/2L) Der vorgelegten Planung stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 10.12.2020	Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft Eine erneute regionalplanerische Stellungnahme zu der o.g. Bauleitplanung ist verzichtbar.	Keine Abwägung erforderlich.
Vom 01.12.2020	Naturschutz und Landschaftspflege: Nach den vorliegenden Unterlagen sind, die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich und dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Museumsquartiers auf dem Grundstück des ehemaligen Hessischen Verwaltungsgerichtshofs und des nördlichen Rand des Brüder-Grimm Platzes. Beabsichtigt ist die Realisierung des Neubaus des Deutschen Tapetenmuseums- Museum für Raumkunst einschließlich der Sicherung des Baudenkmals Torwache sowie des Erhalts des Bergahorns (<i>Acer pseudoplatanus</i>) auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Brüder Grimm-Platz 3, der als Naturdenkmal ausgewiesen ist.	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i> Keine Abwägung erforderlich.
	Hinweis: Die westliche Fläche des Geltungsbereichs (im Bestand teilweise Grünfläche und teilweise befestigte Parkplatzfläche) ist im NATUREG-Viewer für das Verfahren des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1/14 "Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz" (2011) als Fläche für Kompensation im Siedlungsbereich dargestellt. Daher genießen sämtliche Vegetationsstrukturen auf dieser Fläche Bestandsschutz. Sollten einzelne Strukturen des Grünbestandes im Zuge der hier vorgesehenen Maßnahmen beeinträchtigt oder beseitigt werden müssen, ist hierfür entsprechend adäquater Ersatz vorzusehen.	<i>Die Hinweise zur vorhandenen Grün- und Parkplatzfläche wurden geprüft: Die vorhandenen Bäume liegen deutlich außerhalb der geplanten befestigten Flächen und innerhalb der gemäß Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan zukünftigen Gartenflächen. Einem Schutz und Erhalt der Bäume steht somit planungsrechtlich nichts entgegen und ist entsprechend auch in der Planzeichnung festgesetzt. Mit der Planung wird der Anteil der überbauten und versiegelten Fläche gegenüber der Bestandssituation deutlich verringert, da als Ausgleich für die Inanspruchnahme eines geringen Teilbereichs der vorhandenen Grünfläche für die Stellplatzflächen größere bislang mit Asphalt bzw. Basaltplaster versiegelte</i>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit §1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p>	<p><i>Wege- und Hofflächen künftig beseitigt und begrünt werden. Dies kann im Zuge der Genehmigungsplanung und weiter konkretisierten Freiflächenplanung im Abgleich mit der gemäß Stellungnahme angesprochenen NATUREG-Fläche nochmals im Detail nachgewiesen werden. Es sind zudem gemäß Freiflächenplanung, die als Anlage des Durchführungsvertrages vertraglich gesichert ist, weitere Pflanzungen in geringem Umfang vorgesehen (Sträucher, Hecken, Einzelbäume), die einen Ersatz für ggf. teilräumig entfallende Strauchpflanzungen darstellen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>vom 11.12.2019</p>	<p>Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz (Dernat 31.1) Grundwasserschutz, Wasserversorgung</p> <p>Der Geltungsbereich des o.a. Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 –äußere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.</p> <p>Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung ergab jedoch, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.</p> <p>Innerhalb der Zone B 2 bedürfen lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen der vorherigen Genehmigung. Solche Eingriffe werden bei der geplanten Baumaßnahme jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Die bei Abrissarbeiten von derzeit bestehenden Gebäuden anfallenden Bau-schuttmaterialien sind ordnungsgemäß unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen bzw. zu verwerten.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweistext zum Heilquellenschutzgebiet wurde in die Hinweise des Bebauungsplans als Punkt 6. Heilquellenschutzgebiet übernommen.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>vom 11.12.2019</p>	<p>Altlasten</p> <p>In der beim HNLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.</p>	<p><i>Die Hinweise zu dem in der Stellungnahme genannten Altstandort werden zur Kenntnis genommen und wurden in das Kapitel 5.1.1 Schutzgut Boden in die Begründung übernommen. Eine historische Recherche wurde wie in der Stellungnahme aufgeführt erstellt und liegt inzwischen vor. Der Altstandort ist bekannt, im Zuge der Umsetzung werden entsprechende</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es im v. g. Planungsraum folgenden Eintrag im ALTIS gibt: ALTIS-Nummer: 611.000.011-000.287 Arbeitsname: Fuhrgeschäfte, Koch Status: Adresse / Lage überprüft (validiert) Flächenart: Altstandort Straße: Brüder-Grimm-Platz 3 UTM-Ost: 534167,868 UTM-Nord: 568461,212 Max. WZ-Klasse: 4</p> <p>Insofern bitte ich Kapitel „5.1.1. Schutzgut Boden“ der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit dieser Information entsprechend zu ergänzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus dieser Nutzung schädliche Bodenveränderungen entstanden sind. Da Abriss und Neubau (incl. Kellergeschoss) bodeneingreifende Maßnahmen erfordern, ist vor Überplanung eine historische Recherche erforderlich, um die Auswirkungen auf das Vorhaben zu beurteilen. Diese stellt eine Ergänzung zu den bereits im Bebauungsplan geschilderten Eckdaten zur Standorthistorie dar (Kapitel „3.1 Standorthistorie“), die sich mit den altlastenrelevanten Daten des o.g. Betriebes befasst. Das Ergebnis der altlastenfachlichen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, zur Beurteilung und Ableitung daraus ggf. folgender Maßnahmen vorzulegen.</p> <p>Bodenschutz Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden ausreichend berücksichtigt.</p>	<p><i>Maßnahmen im Rahmen der bodeneingreifenden Arbeiten getroffen, es erfolgt fachgutachterliche Begleitung. Die Ergebnisse der Untersuchungen haben keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</i></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>vom 26.11.2020</p>	<p>Altlasten, Bodenschutz: Meinen Anregungen und Hinweise in meiner Stellungnahme vom 05.12.2019 wurde im Entwurf der Begründung (Datum: 07.10.2020) unter Punkt 5.1.1 "Schutzgut Boden" sowie mit Vorlage der historischen Recherche ausreichend Rechnung getragen. Aufgrund der Ergebnisse der historischen Recherche gilt, dass alle bodeneingreifende Maßnahmen fachgutachterlich zu begleiten sind.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>vom 11.12.2019</p>	<p>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (Dezernat 31.3)</p>	

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Die Belange des Dezernates 31.3 werden in Bezug auf o.g. Vorhaben nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 01.12.2020	Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (Dezernat 31.3) Durch das Vorhaben werden die durch mich zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange nicht berührt. Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen daher meinerseits nicht.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 11.12.2019	Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe (Dezernat 31.5) <u>Kommunales Abwasser, Gewässergüte</u> Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o.g. Vorhaben keine Bedenken. <u>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</u> Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf das o.g. Vorhaben nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 20.11.2020	Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe (Dezernat 31.5) <u>Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte:</u> Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen. <u>Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe:</u> Belange werden nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.
vom 05.12.2019 und vom 19.11.2020	Bergaufsicht (Dezernat 34) Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.	Keine Abwägung erforderlich.
2.17 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement		
vom 05.12.2019	Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Kassel und wird im Nordosten durch die Friedrichsstraße, im Südosten durch den Brüder-Grimm-Platz, im Süden durch die Wilhelmshöher Allee und im Westen durch ein Parkhaus, sowie Stellplätze begrenzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt an das innerstädtische Verkehrsnetz. Die angrenzende Kreisstraße – K 32 (Wilhelmshöher Allee) befindet sich in der Baulast der Stadt.	Keine Abwägung erforderlich.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Gegen den Plan bestehen aus Sicht von Hessen Mobil aufgrund der innerstädtischen Lage keine Einwände.	
vom 20.11.2020	Hiermit verweise ich auf die Stellungnahme von Hessen Mobil vom 05.12.2019 mit dem Aktenzeichen 34 c 2 - 2019/15214 - BE 1 0.01.2. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen den Plan bestehen aus Sicht von Hessen Mobil aufgrund der innerstädtischen Lage weiterhin keine Einwände. Fachliche Informationen und Hinweise habe ich aktuell nicht vorzubringen.	Keine Abwägung erforderlich.

2.18	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722-	
vom 19.12.2019	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde -6722- als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser. Jedoch muss immer folgendes beachtet werden: Das Anlegen / der Bau von versickerungsfähigen Stellplatzflächen geht immer einher mit einer Verdichtung des Untergrunds, was eine Versickerungswirkung von Anfang an mindert. Hinzu kommt die Tücke, dass sich die Zwischenräume / Fugen der entsprechenden Materialien (Pflaster, Rasengittersteine etc.) im Lauf der Zeit zusetzen können mit Sand, Staub, Straßenschmutz, verrottende Pflanzenreste, Zigarettenkippen etc., so dass mit der Zeit die anfangs vorhandene Versickerungsrate stetig abnehmen kann.</p> <p>Wichtig wäre, dass nicht nur Materialien verwendet werden, die für die beabsichtigte Nutzung geeignet und ökologisch sind, sondern dass diese auch auf eine bodenschonende Art und Weise eingebaut und die Flächen hinterher sauber gehalten werden. Nur dadurch ist eine dauerhafte schadlose Versickerung gewährleistet.</p> <p>Aus diesem Grund regen wir an, die Ziffern 4.5 der Begründung und Ziffer 5.2 der Textlichen Festsetzungen wie folgt oder sinngemäß zu formulieren: „Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können.“</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die angeregte Anpassung der Festsetzung 5.2 für Stellplatzflächen wurde in den Bebauungsplan übernommen und wie folgt geändert:</i></p> <p><i>Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können.</i></p> <p><i>Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Entwässerung der Flächen auch in angrenzende Pflanzflächen erfolgen kann.</i></p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Im nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans (Museumsgarten) befindet sich eine Grundwassermessstelle, die im Jahr 2010 im Rahmen des städtischen Grundwasserüberwachungsprogramms errichtet und beprobt worden ist. Während diese Beprobung geringfügige Belastungen des Grundwassers mit Schadstoffen aufzeigte, ergab die letzte Beprobung im Jahr 2016 keine auffälligen Gehalte mehr, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die Messstelle ist jedoch zu erhalten und bei Bauarbeiten in diesem Bereich vor Beschädigung zu schützen (Lageplan und Foto sind zur Information beigelegt).</p>	<p><i>Der Hinweis auf die vorhandene Grundwassermessstelle und Notwendigkeit des Erhalts bzw. Schutz im Zuge der Bauarbeiten wurde als Hinweis Nr. 9 Grundwassermessstelle in den Bebauungsplan aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>vom 03.12.2020</p>	<p>Zu dem Durchführungsvertrag bestehen unsererseits weder Einwände noch Anregungen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

2.19 Untere Naturschutzbehörde – 6725-		
<p>vom 19.12.2019</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde -6725- als Träger öffentlicher Belange Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem Verfahren nach §13a BauGB nicht zur Anwendung. Bei den artenschutzrechtlichen Belangen gehen wir davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG bei der Planverwirklichung nicht tangiert werden.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Da es sich hier um einen stark versiegelten Bereich handelt, ist es zu begrüßen, dass mit der B-Plan Änderung die bereits vorhandene Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 gesichert und erhalten werden soll.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Außer den beiden festgesetzten Bäumen befinden sich noch 4 weitere erhaltenswerte Bäume auf der künftigen Gartenanlage, deren Festsetzung im B-Plan erfolgen sollte. Bei ihnen handelt es sich, wie bei dem Naturdenkmal, um Acer pseudoplatanus. Drei dieser Bäume befinden sich in einer Dreiergruppe in unmittelbarer Nähe des Naturdenkmals mit Stammumfängen von ca. 1,40 m. Der vierte Baum ist stark mit Efeu bewachsen und befindet sich in der Nähe der Torwache. Er hat einen Stammumfang von ca. 3 m. Der <i>Erhalt und die Festsetzung</i> der Ahornbäume bilden einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas im Innenstadtbereich. Neu gepflanzte Bäume können auf Grund ihrer kleineren Krone erst nach langer Zeit eine</p>	<p><i>Die in der Stellungnahme angesprochenen zu erhaltenden Bäume wurden im Bebauungsplan wie in der Stellungnahme angeregt als zu erhaltende Bestandsbäume zeichnerisch festgesetzt und es wurde textlich als Grünfestsetzung 7.1 festgesetzt, dass die gemäß Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen sind.</i> <i>Die in der Stellungnahme angesprochenen drei weiteren Bestandsbäume wurden wie angeregt nicht als zu erhaltend festgesetzt</i></p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>annähernd ähnliche ökosystemare Leistung erbringen. Ein Erhalt der Alt-bäume bildet somit einen guten Rahmen für die geplante Gestaltung. Außerdem sind in diesem überwärmten und versiegelten Innenstadt nahen Bereich wenig entsprechend große Bäume im Rahmen einer Grünfläche vorhanden, um eine Überleitung zu der Grünfläche des Brüder-Grimm-Platzes zu bilden.</p> <p>Die Vitalität von drei weiteren auf dem Grundstück befindlichen Bäumen (Sorbus) konnte wegen des starken Efeubewuchses nicht eindeutig überprüft werden. Wegen des Standortes an der Grundstücksgrenze sollten diese nicht als zu erhalten festgesetzt werden, da dies bei einer potentiellen späteren Bebauung des Nachbargrundstückes zu Problemen führen kann.</p>	
	<p>Empfehlenswert zur Festsetzung der Baumpflanzungen wäre außerdem die Änderung der textlichen Festsetzung (9.1) statt <i>Grundstücksfreifläche auf Grundstücksfläche und ein Baum je 600 m²</i>.</p>	<p><i>Die in der Stellungnahme angesprochene textliche Festsetzung zur Anzahl der Bäume auf der Grundlage einer Flächen-Bezugsgröße wurde geändert in eine festgesetzte Mindestanzahl von 6 zu pflanzenden Bäumen als angemessene zusätzliche Begrünung. Aufgrund des Erhalts von Bestandsbäumen ist die zur Verfügung stehende Fläche für Baumpflanzungen eingeschränkt. Grundsätzlich könnte diese im B-Plan getroffene Festsetzung zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume (6 Stück) auch entfallen, da das Freiflächenkonzept ohnehin 6 Baumpflanzungen sowie weiteren Hecken- und Strauchpflanzungen vorsieht, die auch gemäß vertraglich vereinbarter Freiflächenplanung entsprechend umzusetzen sind. Hierbei ist der Bezug zur Grundstücksgröße unerheblich. Weitere Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen.</i></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Im Innenhof ist die Festlegung von Fassadenbegrünung wünschenswert, um mittels vertikaler Begrünung weitere klimatisch günstigere Bedingungen zu schaffen.</p>	<p><i>Bei dem Fassadenentwurf des geplanten Gebäudes handelt es sich um ein Wettbewerbsergebnis, welches in dieser Form umgesetzt werden soll. Der prämierte Siegerentwurf sieht eine sehr hochwertige und technisch aufwendige Fassadengestaltung mit sog. Fotobeton vor. Eine Begrünung dieser repräsentativen „Schaufassaden“, die auf besondere Weise auf das Museum aufmerksam machen und zu einer Visitenkarte werden sollen, auch wenn sie in Teilen, dem Ausstellungszweck entsprechend fensterlos sind, ist nicht vorgesehen. Auch eine Dachbegrünung sowie Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik ist gemäß Wettbewerbsergebnis nicht vorgesehen. Als Beitrag zur Verbesserung der hohen Versiegelung erfolgt eine – gegenüber der Bestandssituation – Verringerung der versiegelten Flächen im rückwärtigen Hofbereich des Vorhabens (Rücknahme des Anteils versiegelter/überbauter Flächen und Begrünung).</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>vom 03.12.2020</p>	<p>§ 4 Beschreibung des Vorhabens - letzter Absatz: "Die z.Zt. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit wie möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neupflanzungen ersetzt, das Naturdenkmal Bergahorn wird geschützt und bleibt erhalten. Alle als zu erhalten eingetragenen Bäume, insbesondere das Naturdenkmal, sind während der Abriss- und Bauphase gemäß RAS-LP 4 und Din 18920 nachhaltig gegen Beschädigung sowohl im oberirdischen- als auch im unterirdischen Bereich (Überfahrungschutz) zu schützen. Sollten Eingriffe notwendig werden, so sind diese mit dem Umwelt- und Gartenamt und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Am vorgesehenen späteren Kranstandort ist die Baumart so zu wählen, dass auch nach längeren Wachstumsperioden eine Schädigung der Bäume auszuschließen ist. Um die Überwärmung innerstädtischer Bereiche weiterhin zu senken, ist insbesondere zum Innenhof hin, an möglichst vielen Flächen vertikale Begrünung (Fassadenbegrünung) anzubringen und zu erhalten. § 6 Versorgungsleitungen - 7 2. Absatz, letzte Zeile: "Sollte bei einem höheren Leistungsbedarf eine zusätzliche Trafostation notwendig werden, so ist der potentielle Standort bereits jetzt auf dem befestigten Teil des Grundstücks vorzusehen."</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern den Durchführungsvertrag und wurden dort aufgenommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Zu den vorgelegten Entwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplans nimmt das Umwelt- und Gartenamt als Fachamt aus Sicht der Umweltplanung wie folgt Stellung: Als Bestandteil des Durchführungsvertrages wird der Bebauungsplan (Anlage 2) mit Planungsstand vom 06.10.2020 genannt. Uns liegt jedoch der Planungsstand vom 07.10.2020 vor. Wir bitten; dies zu korrigieren.</p>	<p><i>Der Hinweis wurde geprüft. Der Plan mit Stand vom 06.10.2020 ist der aktuelle und soll entsprechend beibehalten werden. Er liegt so auch dem Durchführungsvertrag als Bestandteil bei. Es erfolgt keine Änderung des Planstandes, sondern es wird zum Satzungsbeschluss ein endgültiger entsprechend datierter Stand vorliegen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Auf Seite 3 ist die Dachneigung mit 3° vermutlich fehlerhaft angegeben.</p>	<p><i>Der Hinweis betrifft den Durchführungsvertrag, die Dachneigung wurde dort korrigiert.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>§ 5 Außenanlagen ist wie folgt zu ergänzen: "Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode fachgerecht auszuführen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	<p><i>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern den Durchführungsvertrag und wurde dort unter § 6 aufgenommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Wir regen an, die oberirdischen Stellplätze mit Carports zu überstellen und diese Dachflächen zu begrünen. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der klimatisch und lufthygienisch belastete Standort von weiteren Begrünungsmaßnahmen profitieren würde.</p> <p>Wir empfehlen – auch gerade vor dem Hintergrund der Nutzung als Tapetenmuseum – die Begrünung mittels "Living walls" als künstlerisches Element und zur Verbesserung des Mikroklimas. Diese Maßnahmen so sollten im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gesichert werden.</p>	<p><i>Da Stellplätze in der geplanten Form an der Nachbargrenze bauordnungsrechtlich das Einverständnis des Nachbarn erfordern, wurde die Planung des Vorhabens im Vorfeld entsprechend abgestimmt. Eine Überdachung von Stellplätzen ist nicht Bestandteil der Planung, da dadurch aufgrund der sieben hier vorgesehenen Stellplätze eine bauliche Anlage mit nicht gewünschten Auswirkungen auf das Nachbargrundstück entstehen würde (Verschattung der Freifläche, Auswirkungen auf die Belichtung des Erdgeschosses). Die Begrünung der Stellplätze erfolgt daher durch entsprechend festgesetzte Heckenpflanzungen.</i></p> <p><i>Bei dem Fassadenentwurf des geplanten Gebäudes handelt es sich um ein Wettbewerbsergebnis, welches in dieser Form umgesetzt werden soll. Der prämierte Siegerentwurf sieht eine sehr hochwertige und technisch aufwendige Fassadengestaltung mit sog. Fotobeton vor. Eine Begrünung (z. B. als „Living walls“) dieser repräsentativen „Schaufassaden“, die auf besondere Weise auf das Museum aufmerksam machen und zu einer Visitenkarte werden sollen, auch wenn sie in Teilen, dem Ausstellungszweck entsprechend fensterlos sind, ist nicht vorgesehen.</i></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>2.20 <i>vom 18.12.2019 und vom 14.12.2020</i></p>	<p>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel-Marburg</p> <p>Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<p>2.21</p> <p><i>vom</i> 25.11.2020</p>	<p>Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH)</p> <p>In der Änderung zum B-Plan 1/14 Tapetenmuseum besteht ein Widerspruch. Unter 1.6.2 steht auf S. 15 Eine öffentliche Durchwegung des Museumgrundstückes (Fußwegverbindung o. ä.) ist nicht vorgesehen. Die steht entgegen der unter 2.2.2 referierten S. 18 referierten Feststellung: kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von ihm ausgehenden Belastungen. Daher sollte eine fußläufige Querung der Grünfläche ermöglicht werden und ist ein entsprechendes Wegerecht in den B-Plan einzutragen.</p>	<p><i>Bei der Freifläche auf dem Museumsgrundstück handelt es sich nicht um eine öffentliche Park- oder Grünanlage, sondern um eine dem Museum zugeordnete Gartenfläche (Gartenbereich mit Weg). Der an diese Grünfläche angrenzende Hofbereich ist Anlieferungsfläche und rückwärtiger Zugang zum Museum (nicht für Besucher). Daher ist öffentlicher Publikumsverkehr oder eine ständige öffentliche Zugänglichkeit sowie ein Wegerecht nicht vorgesehen und auch nicht möglich.</i></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>2.22</p> <p><i>vom</i> 13.12.2019</p>	<p>Zweckverband Raum Kassel</p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Kassel (ZRK) als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Die im Süden angrenzenden Flächen des Brüder-Grimm-Platzes und der Wilhelmshöher Allee sind als „Straßenverkehrsflächen“ dargestellt, auf der die Tram verläuft. Nordöstlich ist eine Hauptwasserleitung nachrichtlich dargestellt. Die Fläche grenzt nördlich und östlich an das „Kerngebiet“ der Innenstadt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Anpassung des FNP. Hierbei handelt es sich nur um die Änderung der Zweckbestimmung.</p> <p>Weiterhin regen wir seitens der Landschaftsplanung an zu prüfen, inwiefern eine Dach- und Fassadenbegrünung möglich sind, da das Gebiet nach der Klimafunktionskarte 2009 aufgrund seiner hohen Versiegelung überwärmt ist.</p> <p>Weiterhin könnten die Dachflächen sich für die Nutzung von Photovoltaik eignen, da sich diese auch Ost-/West- und Nord-Dächer (bis 30°) eignen.</p>	<p><i>Die Hinweise betreffen das Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplans sowie die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans und werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><i>Bei dem Fassadenentwurf des geplanten Gebäudes handelt es sich um ein Wettbewerbsergebnis, welches in dieser Form umgesetzt werden soll. Der prämierte Siegerentwurf sieht eine sehr hochwertige und technisch aufwendige Fassadengestaltung mit sog. Fotobeton vor. Eine Begrünung dieser repräsentativen „Schaufassaden“, die auf besondere Weise auf das Museum aufmerksam machen und zu einer Visitenkarte werden sollen, auch wenn sie in Teilen, dem Ausstellungszweck entsprechend fensterlos sind, ist nicht vorgesehen. Auch eine Dachbegrünung sowie Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik ist gemäß Wettbewerbsergebnis nicht vorgesehen. Als Beitrag zur Verbesserung der hohen Versiegelung erfolgt eine – gegenüber der Bestandssituation – Verringerung der versiegelten Flächen im rückwärtigen Hofbereich des Vorhabens (Rücknahme des Anteils versiegelter/überbauter Flächen und Begrünung).</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Bei der Beleuchtungsplanung im Außenbereich besonders zur Grünfläche hin sollte auf insektenfreundliches Leuchtmittel geachtet werden (kein Blauanteil).</p>	<p><i>Die Anregung wurde in die textliche Festsetzung 8.1 Werbeanlagen aufgenommen und auf die Beleuchtung der Weg- und Hofflächen erweitert.</i></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>Die westliche Fläche ist im Natureg Viewer des HLNUG für das Verfahren des Bebauungsplans Nr. I/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz“ (2011) als Kompensation im Siedlungsbereich dargestellt. Wir bitten zu prüfen, ob dies bei der Planung berücksichtigt wurde.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt ist bekannt. Mit der Planung wird der Anteil der überbauten und versiegelten Fläche gegenüber der Bestandssituation deutlich verringert, denn es werden mit der Umsetzung der Planung größere bislang mit Asphalt bzw. Basaltpflaster versiegelte Wege- und Hofflächen künftig beseitigt und begrünt. Dies gleicht auch die Inanspruchnahme eines geringen Teilbereichs der vorhandenen Grünfläche für die benötigten Stellplatzflächen in gewissem Maße aus.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>Weiterhin möchten wir anregen, die vorhandene Möglichkeit der Fernwärmenutzung in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen.</p>	<p><i>Eine Versorgung des Vorhabens über Fernwärme ist vorgesehen, Festsetzungen zur energetischen Versorgung sind nicht erforderlich.</i></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>vom 08.12.2020</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.12.2019. Dass einige Punkte der Stellungnahme bei dem aktuellen B-Planentwurf berücksichtigt wurden, begrüßen wir. Wir möchten erneut anregen den Einsatz von Photovoltaik auf der Dachfläche des Neubaus zu prüfen. Die Fläche bietet sich auf Grund ihrer Größe und Neigung dafür an. Durch eine flexible Farbgestaltung lassen sich moderne Solarmodule meist problemlos auch in anspruchsvolle architektonische Entwürfe integrieren.</p>	<p><i>Photovoltaiknutzungen sind nicht vorgesehen, da diese mit den architektonischen Zielsetzungen für das Vorhaben nicht vereinbar sind, es kommt ein abgestimmtes Wettbewerbsergebnis zur Umsetzung. Photovoltaikanlagen sind auch unter Betrachtung der räumlichen Nähe zur denkmalgeschützten Torwache, zur stadtbildprägenden Achse der Wilhelmshöher Allee und der Vogelperspektive vom Turm des Landesmuseums nicht wünschenswert.</i></p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>2.23 Städtische Werke Netz + Service GmbH</p>		
<p>Vom 05.12.2019</p>	<p>Seitens der Städtischen Werke Netz + Service GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass ein Ergebnisprotokoll aus dem Ämtertermin vom 14.03.2019 vorliegt und nach wie vor Bestand hat.</p> <p>Auszug aus dem Ergebnisprotokoll: „3.2 Städtische Werke Netz + Service GmbH Die vorhandenen Versorgungsleitungen müssen rechtzeitig vor Abbruch des Bestandsgebäudes getrennt und zurückgebaut werden, dies betrifft insbesondere die private Unterversorgung mit Strom sowie Gas und Wasser (die Wasserleitung ist nach Abtrennung zu spülen). Für das geplante Gebäude bzw. dessen Nutzung sind Leistungsangaben erforderlich, insbesondere der Stromleistungsbedarf sollte unter Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit möglichst genau ermittelt werden, um den Aufwand für die Bereitstellung gering halten zu können. Gegenwärtig steht in diesem Bereich nur eine 1-kV-Leitung zur Verfügung. Sollte der Bedarf höher sein wir die Anlage einer Trafostation empfohlen, hierfür ist ein Standort auf dem Museumsgrundstück (nicht im Gebäude) einzuplanen. Die Anmeldung der Netzanschlüsse und Leistungsbedarfe sollte zwecks geregelter Abwicklung zu gegebener Zeit bzw. sobald diese vorliegen (z. B. im Rahmen der Bauantragsphase) erfolgen und zwar online über das Geoportal Nordhessen: www.geoportal-nordhessen.de. In den an das vorgesehene Baufeld angrenzenden öffentlichen Flächen sind verschiedene Leitungen im Untergrund vorhanden. Sollte in diesem Bereich in den Untergrund eingegriffen werden, muss entsprechende Baufreiheit hergestellt werden bzw. ist im Vorfeld zu prüfen und abzustimmen, ob Leitungsverläufe ggf. verändert/umgelegt werden müssen. Insbesondere ist die vorhandene 110kV-Trasse zu beachten. Im Bereich Brüder-Grimm-Platz ist eine Glasfaserleitung (FTT) vorhanden, das Bestandsgebäude war bislang hieran nicht angeschlossen, für das Museum soll jedoch nach Angabe des LBIH ein Anschluss vorgesehen werden.“ Außerdem ist zu klären, ob die Kabel im Gehweg der Friedrichsstraße verbleiben können oder ob es hier bei der Gründung des Neubaus Schwierigkeiten (z. B. durch Bohrpfähle) geben könnte. Aus Vorsorgersicht bestehen ansonsten keine Bedenken, das Projekt ist bekannt und es ist ausreichend zeitlicher Vorlauf gegeben. Stellungnahmen der</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>einzelnen Sparten der Städtischen Werke liegen bereits vor und werden im Rahmen der weiteren Beteiligung und Abstimmung noch vorgelegt.</p>	
<p>Vom 02.12.2020</p>	<p>Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf, 1. Änderung, jedoch folgende Anmerkungen und Anforderungen:</p> <p>Torwache: Unmittelbar vor der Treppe ist eine Gasleitung DN200 aus dem Jahr 1964 verlegt. Falls die Treppe saniert oder verändert wird, muss die Leitung gesichert, bzw. an anderer Stelle neu verlegt werden. Erschütterungen oder Bewegungen führen ansonsten zu Schäden an der alten Gasleitung. Dies betrifft auch eine parallel verlaufende Wasserleitung DN150, die ebenfalls 1964 verlegt wurde.</p> <p>Weiterhin gibt es im Treppenbereich 1964 und 1965 verlegte Niederspannungs- und Beleuchtungskabel, die ggf. in anderer Trassenführung neu verlegt werden müssen, falls sie nicht geschützt werden können.</p> <p>Friedrichstraße: Zur Herstellung der Baufreiheit müssen zwei Lichtpunkte der Straßenbeleuchtung abgebaut und das Beleuchtungskabel aus dem Baubereich entfernt werden. Mit dem Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel ist zu klären ob eine Ersatzbeleuchtung während der Bauzeit gefordert wird. Die 1972-1975 errichtete Beleuchtungsanlage muss in den nächsten 5-10 Jahren erneuert werden.</p> <p>Brüder-Grimm-Platz 1-3: Die vorhandenen Hausanschlüsse müssen vor Baubeginn abgetrennt werden. Die Versorgung des Neubaus mit Strom, Gas, Wasser und Glasfaser sollte frühzeitig mit der NSG abgestimmt werden. Beispielsweise könnte bei einer hohen elektrischen Anschlussleistung eine Trafostation erforderlich werden.</p> <p>Rückverankerungen im Bereich Friedrichstraße: Einer möglichen Rückverankerung als Sicherungsmaßnahme bei den Gründungsarbeiten können wir nicht ohne weiteres zustimmen. In der Friedrichstraße verlaufen versorgungskritische Kabel und Leitungen. Unter anderem eine Hochspannungstrasse (11 0 kV), mehrere Hauptwasserleitungen und Fernwärmeleitungen. Vor der Ausführung von Bohrungen ist zwingend die Tiefenlage der Leitungen durch Schürfgruben zu ermitteln. Eine mögliche</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Beschädigung der Kabel und Leitungen durch die Erdanker muss ausgeschlossen werden. Nach Möglichkeit sollte eine andere Form der Baugrubensicherung gewählt werden.	
2.24 KVG Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG		
vom 19.12.2019	Grundsätzlich bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan-entwurf unsererseits keine Bedenken. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Fahrleitungsmasten an der Wilhelmshöher Allee von der Maßnahme unberührt bleiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Umsetzungsebene, er stellt keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich.
vom 25.11.2020	Gegen den o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht der KVG weiterhin keine Bedenken vorzulegen. Wir weisen- wie in unserer Stellungnahme vom 19.12.19- darauf hin, dass die Fahrleitungsmasten in der Wilhelmshöher Allee von der Maßnahme unberührt bleiben müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Umsetzungsebene, er stellt keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich.
2.25 Telekom Deutschland GmbH		
vom 20.12.2019	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich.

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
vom 10.12.2020	<p><i>Im Planbereich befinden sich im Bereich der südlichen Randzone hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Lage, der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</i></p> <p><i>Sollen bauliche Veränderungen am bisherigen Gebäude vorgenommen werden (Abbau des Hausanschlusses wegen Abriss des Gebäudes oder telefonische Versorgung des neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn – an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.</i></p> <p><i>Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Umsetzungsebene, sie stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.26 Unitymedia</p>		
vom 20.12.2019	<p><i>Gegen o.g. Planung haben wir keine Einwände.</i></p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.27 Vodafone Hessen GmbH & Co. KG</p>		
vom 10.12.2020	<p><i>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie:</i></p> <p><i>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<i>Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</i>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“

Begründung

Stand: 22. Februar 2021

Kassel documenta Stadt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“

Begründung

Stand: 22. Februar 2021

Kassel **documenta Stadt**

Vorhabenträger:

Land Hessen
vertreten durch das
Hessische Ministerium der Finanzen

HESSEN



vertreten durch den
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Niederlassung Nord
Goethestraße 46
34119 Kassel



Bearbeitung:

Architektur•Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karthäuserstraße 7–9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

Michael Linker
Sebastian Stürzel

INHALT

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren	7
1.2.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	7
1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
1.2.3 Satzungsbeschluss	8
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
1.4 Planungsalternativen	9
1.5 Bauleitplanerische Ziele	10
1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Beschreibung des geplanten Vorhabens	10
1.6.1 Geplante Gebäudenutzungen	13
1.6.2 Freiraumkonzept	15
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes	16
1.7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung	16
1.7.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	16
1.7.3 Durchführungsvertrag	16
2 Planungsrechtliche Situation	17
2.1 Räumliche Lage	17
2.2 Übergeordnete Planungen	18
2.2.1 Regionalplan Nordhessen	18
2.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des ZRK	18
2.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	19
2.2.4 Klimafunktionskarte	19
2.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	20
2.2.6 Schutzausweisungen	20
2.3 Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet	21
2.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	22
3 Bestandssituation und mögliche Auswirkungen	23
3.1 Standorthistorie	23
3.2 Städtebauliche Ausgangssituation	24
3.3 Verkehrliche Erschließung	24
3.4 Immissionsbelastungen	26
3.5 Natur und Landschaft	27
3.6 Klima/Lufthygiene	28
3.7 Eigentumsverhältnisse	28
4 Inhalte des Bebauungsplans und Abwägung	29
4.1 Wesentlicher Planinhalt	29
4.2 Art der baulichen Nutzung	29
4.2.1 Fläche für Gemeinbedarf	29
4.3 Maß der baulichen Nutzung	30
4.3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ)	30
4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen	31
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	31
4.4.1 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien	31
4.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	32
4.5 Stellplätze	32
4.6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	33
4.7 Grünfestsetzungen	33

4.8 Gebäudegestaltung	34
4.8.1 Werbeanlagen	34
4.8.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	35
4.9 Hinweise	35
5 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	36
5.1 Umweltschutz, Schutzgüter	36
5.1.1 Schutzgut Boden	36
5.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	36
5.1.3 Schutzgut Klima/ Luft	37
5.1.4 Schutzgut Mensch	37
5.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	38
5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
5.1.8 Wechselwirkungen	38
5.2 Eingriffsregelung, Baumschutzsatzung	39
5.3 Klimaschutz	39
5.3.1 Zielsetzung	39
5.4 Immissionsschutz	39
5.5 Gesamtabwägung	40
6 Technische Infrastruktur	42
6.1 Verkehrliche Erschließung	42
6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	42
6.3 Brandschutz/Gefahrenvorbeugung	42
7 Kosten	43
8 Bodenordnung	43
9 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung	43
10 Anhang	44

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass

Im Juli 2017 hat das Land Hessen, vertreten durch den Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen – Niederlassung Nord (LBIH) in Kassel einen nicht-offenen Wettbewerb für den Neubau des Deutschen Tapetenmuseums – Museum für Raumkunst ausgelobt, in dem der Beitrag des Büros Harry Gugger Studio aus Basel im November 2017 mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde. Der nach den Plänen des Wettbewerbssiegers vorgesehene Neubau soll erstmals angemessene Ausstellungsräume für eine Dauerpräsentation der Sammlung des Museums schaffen, die den hohen Anforderungen dieser Exponate gerecht werden. Neben dem Bau eines modernen Museumsgebäudes gilt es, denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudeteile (Torwache, Treppenhaus des Bestandsgebäudes aus den 1950er Jahren) am vorgesehenen Standort in das Nutzungskonzept und die Gebäudestruktur einzubinden. Das Raumprogramm sieht Ausstellungs-, Depot- und museumsübliche Veranstaltungsflächen auf rund 3.140 m² Nutzfläche vor.

Das Deutsche Tapetenmuseum wurde 1923 auf Initiative des Tapetenhändlers Gustav Iven in Kassel gegründet, mit dem Ziel, Tapeten jeglicher Art und Zeit zu sammeln und in einem Museum als Zeugnisse der Wohnkultur zu präsentieren, zu dokumentieren und wissenschaftlich zu erschließen. Drei Jahre zuvor war von verschiedenen Tapetenhändlern und -herstellern der Verein Deutsches Tapetenmuseum e.V. mit Sitz in Kassel gegründet worden, um ein entsprechendes Museum in Kassel aufzubauen. Der Verein unterstützte das Museum durch Schenkung von Sammlungen und kostbarer Exponate, die zunächst im Residenzpalais am Friedrichplatz und in Folge der Vergrößerung der Ausstellungsflächen im benachbarten „Weißen Palais“ präsentiert und zusammengetragen wurden. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde ab 1948 eine verkleinerte Tapetensammlung im Weißensteinflügel von Schloss Wilhelmshöhe gezeigt, bevor 1976 der Umzug in den ersten Stock des 1913 errichteten Hessischen Landesmuseum am Brüder-Grimm-Platz als provisorischer Standort erfolgte.¹ In 2008 wurde das Landesmuseum für eine umfangreiche Sanierung und einen Umbau, mit dem Ziel einer Neustrukturierung sowie Konzentration auf hessische Kultur- und Landesgeschichte geschlossen und schließlich 2016 neu eröffnet – jedoch ohne Räumlichkeiten für das Tapetenmuseum, das somit seit der Sanierungs- und Umbauphase des Landesmuseums über keine Ausstellungsräume verfügt. Die Sammlung des Tapetenmuseum, die für den Museums- und Kulturstandort Kassel aufgrund der weltweiten Einmaligkeit eine herausragende Bedeutung und große Anziehungskraft hat, ist daher seit 2008 eingelagert bzw. nur in Sonderausstellungen in anderen Einrichtungen der Museumslandschaft Hessen Kassel sowie über einen Online-Katalog zugänglich. Die Sammlung umfasst mehr als 23.000 seltene Objekte aus 500 Jahren Tapetengeschichte. Neben zeitgenössischen Tapeten gehören hierzu insbesondere historisch bedeutende Goldlederarbeiten der Renaissance, des Barock und Rokoko sowie Flock- und Leinwandtapeten des 18. Jahrhunderts und handgedruckte französische Panoramatapeten des 19. Jahrhunderts. Das Museum ist seit seiner Gründung auch als wichtige Anlaufstelle von Bedeutung für Denkmalämter, Schlösserverwaltungen, Tapetenhistoriker und Privatpersonen, die Unterstützung finden bei der Identifizierung und Rekonstruktion historischer Tapeten.

Mit der Planung der zwischenzeitlich in 2018 auch vollzogenen Verlagerung des Hessischen Verwaltungsgerichtshof von seinem bisherigen Standort am Brüder-Grimm-Platz an andere Stelle im Stadtgebiet, wurde die Entscheidung getroffen, auf diesem in Besitz des Landes Hessen befindlichen Grundstück, einen Neubau für das Deutsche Tapetenmuseum vorzusehen. Das hier vorhandene und seit der Standortverlagerung leerstehende Justizgebäude stellt ein Zeugnis der in Details und einzelnen Bauformen typischen repräsentativen Architektur der frühen 50er Jahre dar, eignet sich jedoch nicht für eine museale Nachnutzung und soll daher, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Treppenhauses, das in den Neubau integriert wird, abgerissen werden.

Das künftige Museums-Grundstück bildet den nordwestlichen Rand des Brüder-Grimm-Platzes (früher Wilhelmshöher Platz), der um 1805 als Gelenk zwischen der zu dieser Zeit noch vorstädtischen Wilhelmshöher Allee und der innerstädtischen Königsstraße angelegt wurde. Der Platz bildet mit dem südlichen „Wilhelmshöher Tor“ – das als für diese Zeit modernes Stadttor geplant war, jedoch nicht mit einem zwischen den identischen sich gegenüberliegenden Torhäusern gespannten Triumphbogen vollendet wurde – den Auftakt zur Wilhelmshöher Allee. Die beiden Torhäuser markieren den Beginn dieser Sicht- und Verbindungssachse zur 560

¹ vgl. www.tapeten.museum-kassel.de

Hektar großen Welterbestätte des Bergparks Wilhelmshöhe. Dem Brüder-Grimm-Platz kommt hierbei eine besondere verknüpfende Funktion von Weltkulturerbe und Innenstadt zu. Als Gelenk verbindet er die beiden städtebaulich für Kassel bedeutendsten Achsen der Wilhelmshöher Allee und der Königsstraße, die hier am südlichen Kopf der Innenstadt in einem stumpfen Winkel aufeinandertreffen.

Der geplante Standort für das neue Tapetenmuseum liegt auf der Nordwestseite des Platzes. Das hier zu Beginn des 19. Jahrhunderts errichtete und im Zweiten Weltkrieg zerstörte Gebäude war zunächst in der siebenjährigen Phase des Westfälischen Königreichs („Franzosenzeit“) Standort der Amortisationskasse, einer unter französischer Verwaltung geschaffenen Institution zur Auflösung kirchlichen Vermögens zur Tilgung von Staatsschulden und Armeeausgaben. Das Gebäude diente nach dieser Zeit unter anderem auch als Palais der Kurfürstin von Hessen und als Fürstenhaus zur Aufnahme hoher Gäste und verschiedener Mitglieder der kurfürstlichen Familie, nach 1866 auch als Oberpräsidium der neugebildeten preußischen Provinz Hessen-Nassau. Neben der in seiner Historie vorwiegend repräsentativen und staatlichen Nutzung, hat der Standort für Kassel insbesondere eine hohe Bedeutung aufgrund seiner Verbindung mit den Brüdern Grimm, da in der Zeit der Nutzung als kurfürstliches Palais, hier die Kammerfrau Henriette Zimmer, eine Tante der Brüder Grimm wohnte („Tante Zimmer“), die diese zur schulischen Ausbildung nach Kassel holte. In den Jahren 1814 bis 1822 bewohnten die Brüder Grimm das 2. Obergeschoss der angrenzenden nördlichen Torwache, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit dem Fürstenhaus verbunden war. Die hier ehemals vorhandene Grimm-Wohnung ist die am besten dokumentierte Kasseler Wohnung der in Kassel wirkenden Sprachwissenschaftler und Volkskundler, die hier u. a. die zweite Auflage ihrer „Kinder- und Hausmärchen“ bearbeiteten, deren in Kassel aufbewahrte Handexemplare zum UNESCO Weltokumentenerbe zählen². Der Standort ist darüber hinaus für das geplante Tapetenmuseum von Bedeutung, da er dem Gebäude Brüder-Grimm-Platz Nr. 4 gegenüber liegt, einem klassizistischen Gebäude, in dem die erste Kasseler Tapetenfabrik („Arnoldsche Tapetenfabrik“) eingerichtet war und das im 19. Jahrhundert als Treffpunkt der kulturellen Elite Kassels galt.

Das Tapetenmuseum ist somit wichtiger Baustein im räumlichen Gefüge des Brüder-Grimm-Platzes, der städtebaulich und geschichtlich ähnlich bedeutsam für die Kasseler Innenstadt ist, wie die beiden barocken Plätze Königs- und Friedrichsplatz. Neben seiner stadträumlichen Funktion als „Gelenkstück“ zwischen Königsstraße und Wilhelmshöher Allee hat er die Funktion eines Verkehrsknotenpunktes, wurde durch repräsentative Neubauten in der Nachkriegszeit aufgewertet und gemäß dem Leitbild der autogerechten Stadt durch breite Straßenquerschnitte für den fließenden und ruhenden Verkehr umgestaltet. Die Freiraumgestaltung der 1960er Jahre prägt den Platz bis heute maßgeblich.

Aufgrund dieser oben geschilderten sowohl städtebaulich als auch historisch bedeutsamen Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt eignet sich der Standort am Brüder-Grimm-Platz in besonderer Weise für die Errichtung eines Neubaus für das Deutsche Tapetenmuseum, welches eine große Anziehungskraft für den Kulturtourismus besitzt und das nunmehr dauerhaft im „Museumsquartier“ zwischen Brüder-Grimm-Platz, Weinberg und Schöner Aussicht, mit den bereits bestehenden Einrichtungen Hessisches Landesmuseum, Hochschul- und Landesbibliothek, Grimmwelt, Museum für Sepulkralkultur sowie der Neuen Galerie entwickelt werden soll. Durch die Nähe zu den beiden Standorten der Museumslandschaft Hessen Kassel (MHK), dem Hessischen Landesmuseum und der Neuen Galerie, ergeben sich zahlreiche Synergieeffekte (z. B. personelle Betreuung durch die MHK). Der geplante Bau des Tapetenmuseums soll zudem das „Museumsquartier“ ergänzen und nachhaltig stärken sowie erstmals angemessene Ausstellungsräume für eine Dauerpräsentation der weltweit einmaligen Sammlung des Deutschen Tapetenmuseums erhalten. Der geplante moderne Museumsbau wird an das denkmalgeschützte Bestandsgebäude des nördlichen Torwachen-Gebäudes angebaut und räumlich sowie inhaltlich in das Museumskonzept integriert. Darüber hinaus soll die in der nördlichen Torwache ehemals vorhandene Grimm-Wohnung in musealer Weise wiederhergestellt werden.

Für die geplante Maßnahme wurden bereits die erforderlichen Fachplanungen durch den Bauherrn vergeben, ein abgestimmtes Planungskonzept liegt vor und soll entsprechend umgesetzt werden. Um dies

² vgl. Dipl.-Ing. Dr. Christian Presche, Dokumentation und Stellungnahme zum Areal Brüder-Grimm-Platz 1–3 und Wilhelmshöher Allee 2–4 in Kassel, 2017

planungsrechtlich zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (siehe nachfolgenden Punkt).

1.2 Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan I/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz“, der seit 8.11.2011 rechtskräftig ist und vorwiegend der Sicherung der ursprünglich geplanten Standorterweiterung „Justizzentrum 2“ diene. Dieses Planungsziel wird nicht weiterverfolgt.

Die planungsrechtliche Sicherung der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung des ehemaligen VGH-Standortes mit angrenzender Torwache soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag erfolgen. Mit der Neuentwicklung des ehemaligen Hessischen Verwaltungsgereichtshofs zum Museum für Tapeten- und Raumkunst („Tapetenmuseum“) soll dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung des 2018 frei gewordenen Standortes des Verwaltungsgerichtes.

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Dies ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Fall.

Es werden durch das geplante Vorhaben keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Das geplante Vorhaben ist 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 nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Aufgrund der vorgenannten Bedingungen ist geplant, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem entsprechend des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 abgesehen von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1
- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB;
- § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

1.2.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 04.11.2019 der Aufstellung und dem Entwurf des obigen Bebauungsplanes zugestimmt.

1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, in Monatsfrist Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

Aufgrund einzelner Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie wegen Änderung der Freiflächenplanung des Vorhabens wurde der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan geändert.

Dieser geänderte Entwurf wurde mit Schreiben vom 12.11.2020 im Rahmen einer erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an die von der geänderten Planung betroffenen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Aufforderung versandt, in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 erneut Stellung zu nehmen.

Die erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde das „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) erlassen. Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurden der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seiner Begründung im vorgenannten Zeitraum in das Internet auf der Homepage der Stadt Kassel eingestellt. Nach § 3 Abs. 2 PlanSiG wurde die zusätzliche Einsicht der Planunterlagen im Rathaus nach terminlicher Vereinbarung ermöglicht. Die Veröffentlichung der erneuten Offenlegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel (4. Jahrgang / 06. November 2020 / Nr. 062).

1.2.3 Satzungsbeschluss

– noch zu ergänzen –

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.000 m² liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 9.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Friedrichsstraße (Flurstück 16/1),
- im Südosten durch den Brüder-Grimm-Platz,
- im Süden durch die Wilhelmshöher Allee (Flurstück 1/24),
- im Westen durch Stellplätze (Flurstück 285/4) und ein Parkhaus (Flurstück 289/17).

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstücksnummern 293/1 und 293/2 sowie teilweise: 16/1 (Parzelle der Friedrichsstraße), 88/13 (Parzelle des Brüder-Grimm-Platzes), 1/24 (Parzelle der Wilhelmshöher Allee).

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Kassel, ausgegeben im September 2018.

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

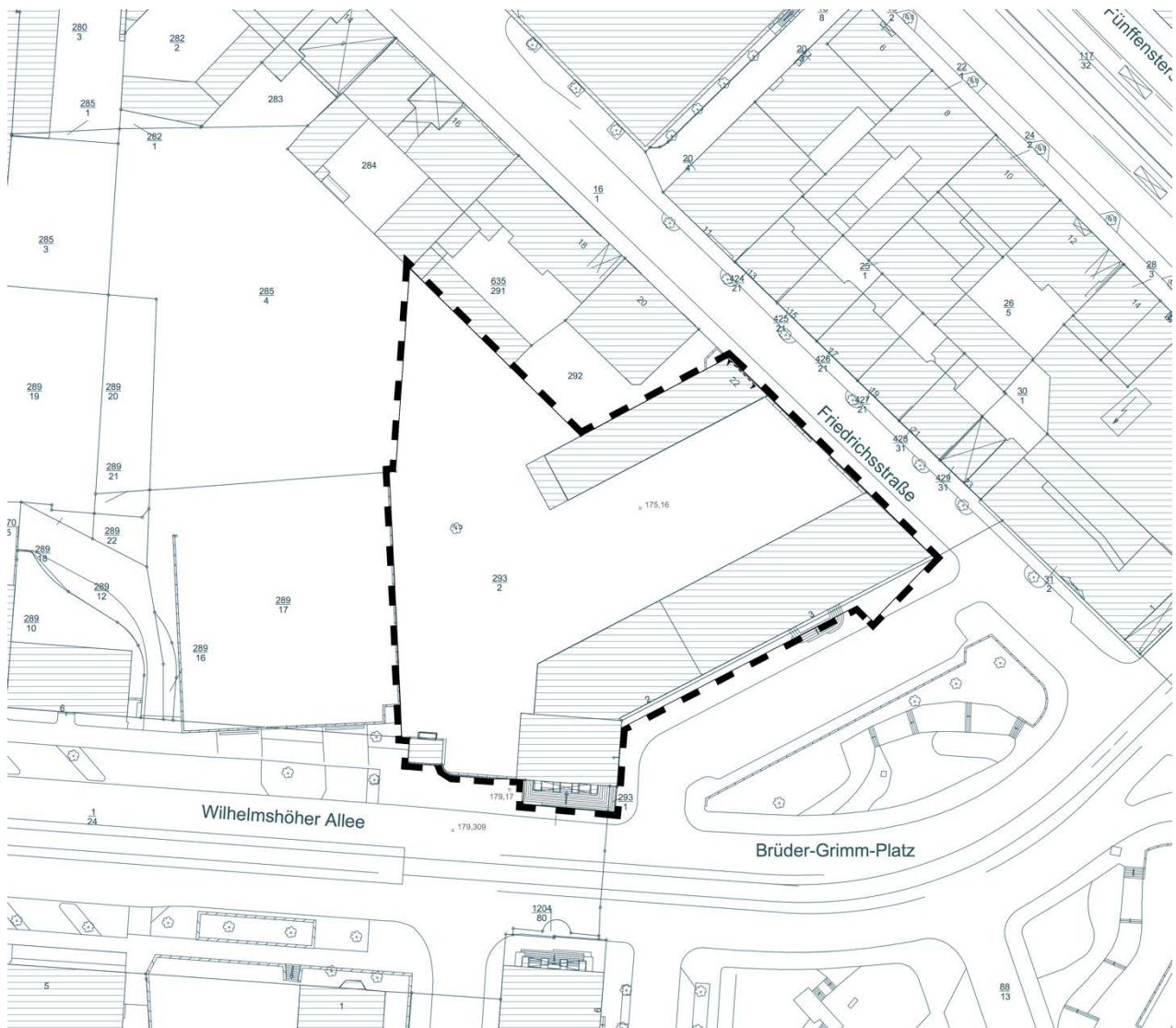


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (Kartengrundlage: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

1.4 Planungsalternativen

Alternativen zum geplanten Standort des Vorhabens sind aufgrund der unter Punkt 1.1 dargestellten Rahmenbedingungen nicht vorhanden. Die Entwicklung des Standortes von einer ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Justizzentrum zum Museumsstandort erfolgt insbesondere, um die durch Standortverlagerung freigewordene landeseigene Liegenschaft einer neuen öffentlichen Nutzung als Museum zuzuführen und um eine denkmalgerechte Nutzung der vorhandenen erhaltenswerten historischen Gebäude und Gebäudeteile zu ermöglichen.

Die kulturelle Nutzung dieses Standortes dient der sinnvollen Abrundung und inhaltlichen Verknüpfung bereits vorhandener Kultur- bzw. Museumseinrichtungen in der näheren Umgebung. Das Projekt dient daher neben der Erzeugung von Synergieeffekten unter diesen Einrichtungen insbesondere der Stärkung der documenta-Stadt Kassel als bedeutender Kulturstandort in Deutschland. Der geplante Neubau ist zudem ein wichtiger Baustein für den Brüder-Grimm-Platz in seiner Bedeutung im Stadtgefüge – sowohl baulich-räumlich, als auch aufgrund der Schaffung eines weiteren Publikumsmagneten, der zur Belebung des Platzes und der umliegenden Quartiere, Funktionen und Nutzungen dient, insbesondere in Hinblick auf die geplante Neugestaltung des Platzes im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“.

Des Weiteren wird mit der Maßnahme die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen- und Wegeerschließung,

ÖPNV, Ver- und Entsorgungsleitungen) weitergenutzt, der Erschließungsaufwand im Rahmen der Umsetzung des Projektes ist entsprechend gering. Der Standort ist auch in Hinblick auf Verfügbarkeit, Konfliktpotential mit benachbarten Nutzungen und Naturschutz, Topographie, Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit in besonderer Weise für die Planung geeignet. Die Maßnahme stellt in sehr hohem Maße eine durch das gemäß § 1 BauGB gebotene Innenentwicklung durch Nachnutzung und Revitalisierung von Standorten dar.

Sonstige Grundstücke im innerstädtischen Kontext, die derartig günstige Voraussetzungen für eine Museumsnutzung und den Aufbau eines dauerhaften Standortes für das in der Nähe vorher provisorisch untergebrachte Tapetenmuseum aufweisen, sind innerhalb des Stadtgebietes Kassels nicht vorhanden, so dass eine umfassende Alternativenprüfung nicht erforderlich ist und dem entsprechend nicht erfolgte.

1.5 Bauleitplanerische Ziele

Für das Gebiet ist eine Nutzung als Museum geplant. Es werden folgende bauleitplanerische Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Aktivierung eines durch Wegfall der bisherigen Gemeinbedarfsnutzung (Justiz) freiwerdenden Baulandpotentials zur Schaffung einer neuen Gemeinbedarfsnutzung (Museum).
- Erhalt und Einbindung der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz (Torwache) in das geplante Bauvorhaben des Tapetenmuseums.
- Erhalt der Fluchtlinien und Sichtachsen sowie die Integration der Raumkanten und Gebäudehöhen in das bauliche Umfeld.
- Sicherung der städtebaulichen Einbindung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens.

1.6 Städtebauliche Zielsetzung und Beschreibung des geplanten Vorhabens

Mit dem geplanten Neubau des Museums ist neben der Schaffung eines eigenständigen Neubaus eine stimmige Integration von teilweise denkmalgeschützten Bestandsgebäuden in das Gesamtkonzept dieses neu zu entwickelnden Museumsstandortes vorgesehen. Die bestehenden städtebaulichen Bezüge des Brüder-Grimm-Platzes sollen aufgenommen und ein städtebauliches und architektonisches Gesamtensemble zur Platzseite und zur Friedrichsstraße hin gestaltet werden.

Gemäß der Auslobung des Wettbewerbs sind u. a. folgende Parameter für die Einfügung in die städtebauliche Struktur von Bedeutung:

„Entscheidend ist hierbei die Fassadengestaltung des Neubaus zum Brüder-Grimm-Platz, der in seiner Ensemble-Wirkung nicht beeinträchtigt werden darf. Der Neubau des Tapetenmuseums soll sich an diesem historischen Ort in sensibler Art und Weise eingliedern. Das neue Gebäude soll sich als Museum an prominentem Standort präsentieren und entsprechend seiner Orientierung zum Platz hin erhalten. Dabei ist eine Fassade zu entwickeln, die nicht nur der inneren Nutzung Rechnung trägt, sondern gleichzeitig ein Gesicht zum Brüder-Grimm-Platz zeigt. Durch die öffentliche Nutzung des Gebäudes ist – soweit es mit den raumklimatischen Anforderungen vereinbar ist – eine gewisse Transparenz und Kommunikation zum Platz hin gewünscht. Das Gebäude muss seiner besonderen Lage am Platz gerecht werden und sich mit diesem verbinden.

Zur Erhaltung der Platzkante ist dabei die Lage der vorderen Gebäudekante unmittelbar am Brüder-Grimm-Platz und an der Friedrichsstraße zwingend erforderlich. Weiterhin ist die Anordnung des Haupteingangs zum Platz und somit die Erschließung des neuen Gebäudes maßgeblich von Süden aus wünschenswert. Neben der Platzfassade ist aber auch der Gebäudeansicht zur Friedrichsstraße und der dort noch vorhandenen historischen Bebauung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.“³

³ Land Hessen (LBIH / FSW), Auslobung Wettbewerb Neubau für das Deutsche Tapetenmuseum – Museum für Raumkunst, Juli 2017

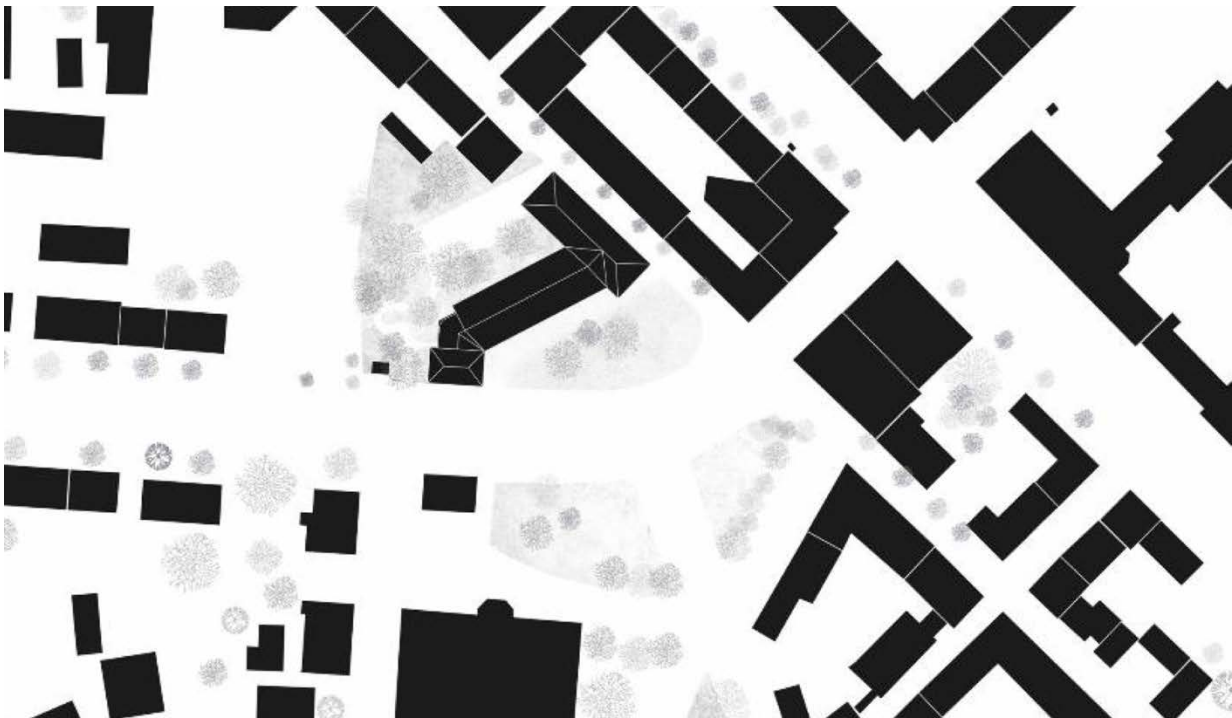


Abbildung 2: Schwarzplan der geplanten Situation (Quelle: Harry Gugger Studio, Basel)

Weitere städtebaulich relevante Vorgaben aus der Wettbewerbsauslobung des 2017 durchgeführten Architekturwettbewerbs sind:

- Orientierung des Neubaus an der Kubatur seines Vorgängerbaus (Trauf- und Gebäudehöhen des bisherigen VGH-Gebäudes, insbesondere unter Wahrung der Torwachen-Gebäude als städtebaulich markanter Beginn der Wilhelmshöher Allee),
- Einhaltung der vorhandenen Gebäudefluchten an Brüder-Grimm-Platz und Friedrichsstraße,
- Schaffung eines funktionalen Gesamtensembles aus Torwache, denkmalgeschütztem Treppenhaus des ehemaligen VGH und dem Neubau, mit klarer Orientierung zum Brüder-Grimm-Platz,
- sowie insbesondere eine Architektursprache, die sich repräsentativ und selbstbewusst ins Stadtbild einfügt.

Als Ergebnis des Wettbewerbs soll auf dem ca. 2.400 m² großen Areal des bisherigen Gebäudes des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH) am Brüder-Grimm-Platz ein Neubau für ‚Das deutsche Tapetenmuseum – Museum für Raumkunst‘ errichtet werden. Ziel ist die Umsetzung des mit dem ersten Preis im Wettbewerb ausgezeichneten Entwurf des Büros Harry Gugger Studio aus Basel.

Zusammen mit der Torwache, in deren Dachgeschoss die historisch überlieferte Struktur der Brüder-Grimm-Wohnung museal rekonstruiert werden soll, dem denkmalgeschützten Treppenhaus des ehemaligen VGH-Gebäudes aus den 1950er Jahren und dem geplanten Museumsneubau wird durch den Museumsneubau ein funktionales und städtebaulich prägendes Gesamtensemble geschaffen, dessen Elemente sensibel aufeinander reagieren, sich gegenseitig respektieren, ohne in Konkurrenz zueinander zu treten. Der im Rahmen des Wettbewerbs prämierte und nunmehr zur Realisierung kommende Neubau fügt sich in seiner baulich-räumlichen Struktur, insbesondere hinsichtlich Trauf- und Gebäudehöhe, Bauflucht und äußerlichen Gestalt in den denkmalgeschützten Bestand und in die städtebauliche Struktur gut ein; er folgt der stringenten Grundstruktur des Brüder-Grimm-Platzes. Die Erhaltung der Platzkante am Brüder-Grimm-Platz ist in der Planung vorgesehen, jedoch kragt der Neubau in den Obergeschossen leicht aus, um die Verbindung in die Friedrichsstraße und ein Gegenüber zum imposanten Baukörper der Torwache herzustellen. Durch den hier geplanten nordöstlichen Gebäudeteil des Neubaus wird eine deutlichere und städtebaulich besser wahrnehmbare Raumkante erzeugt, als bislang im Bestand gegeben.

Der geplante Neubau, der sich in Bezug auf Gebäudekubatur (Gebäudehöhe und überbaute Fläche) sowie Gebäudefluchten an seinem Vorgängerbau orientiert, wird sich nicht nur in der geplanten Nutzung, sondern

insbesondere in der äußeren Gestalt von diesem deutlich unterscheiden sowie eine gleichberechtigte Stellung im Gesamtgefüge des vorhandenen Platzes einnehmen. Hierzu trägt zum einen die Auskrugung ab dem 1. Obergeschoss des neuen Baukörpers in den öffentlichen Raum hinein bei (Bereich Friedrichsstraße / Ecke Brüder-Grimm-Platz). Zum anderen setzt sich der Neubau von der bisherigen Struktur durch die geplante Fassadengestaltung ab: Vorgesehen ist wegen der lichtempfindlichen Tapeten eine weitestgehend fensterlose Fassade mit Elementen aus Foto-Beton und Aufdruck der ursprünglichen historischen Fassade des im 2. Weltkrieg zerstörten Fürstenhauses als Überlagerung von Fassadenstruktur und Fassadenbild des klassizistischen Gebäudes.



Abbildung 3: Prämierter Wettbewerbsbeitrag – Städtebauliches Modell (Quelle: Harry Guger Studio, Basel)



Abbildungen 4: Prämierter Wettbewerbsbeitrag – Visualisierung (Blick von Osten, Quelle: Harry Guger Studio, Basel)

1.6.1 Geplante Gebäudenutzungen

Gegenwärtig sind im Untergeschoss des geplanten Neubaus vorwiegend Nebennutzungen (Depotflächen, Werkstätten, Lagerflächen u. ä.) geplant. Museumsleitung und Verwaltung werden nicht im Gebäude untergebracht sein, sondern an anderer Stelle. In der Torwache wird die Brüder-Grimm-Wohnung im Dachgeschoss wiederhergestellt, im 2. OG sollen Räumlichkeiten als Informationsraum zum Thema Brüder-Grimm, im 1. OG für Informationen zur MHK sowie für die Museumspädagogik und Veranstaltungen entstehen, im Erdgeschoss der Torwache sind Foyer, Garderoben, WC-Anlagen und ein Museumsshop vorgesehen. Im Rahmen der Wettbewerbsvorgaben wurden 1.920 m² Ausstellungsfläche ausgelobt, die auch der weiter zu konkretisierenden Gebäudeplanung zugrunde gelegt sind. Die aus dem Wettbewerb hervorgegangene Planung wurde konkretisiert, zwischenzeitlich liegt der Entwurf des Gebäudes vor (siehe Anhang dieser Begründung).



Abbildung 5: Prämierter Wettbewerbsbeitrag – Ansicht Süd/Ost (Quelle: Harry Guger Studio, Basel)

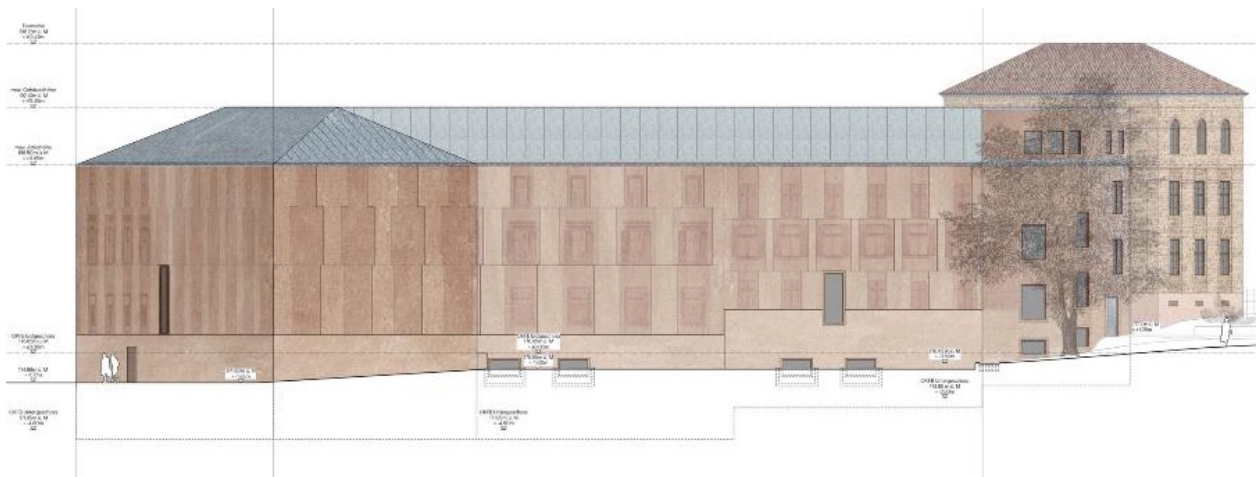


Abbildung 6: Prämierter Wettbewerbsbeitrag – Ansicht Nord/Ost (Quelle: Harry Guger Studio, Basel)



Abbildung 7: Geplante Fassade, Ausschnitt im Bereich Brüder-Grimm-Platz / Museumseingan, (Quelle: Sturm und Wartzack GmbH, Architekten BDA Innenarchitekten, Dipperz, Stand: September 2020)

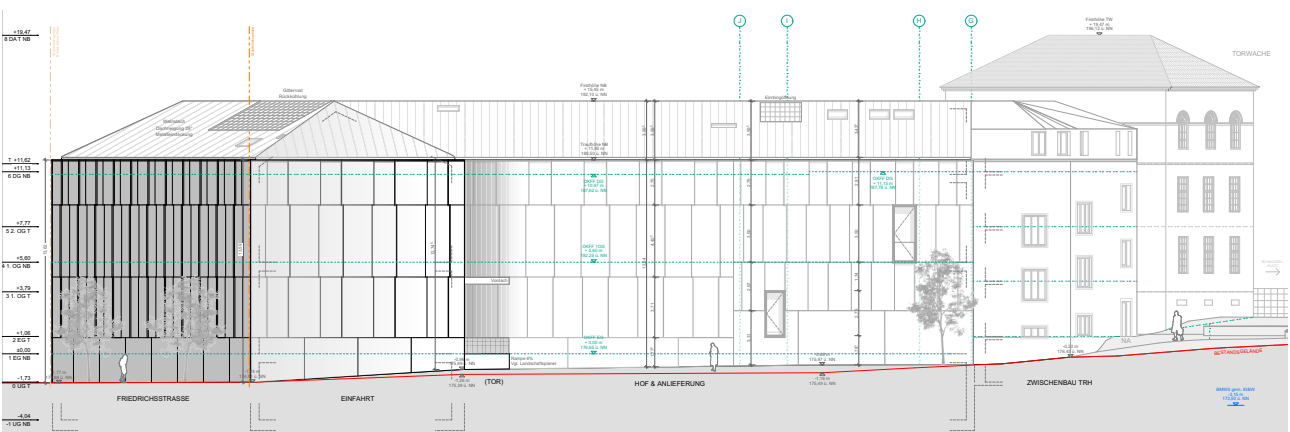
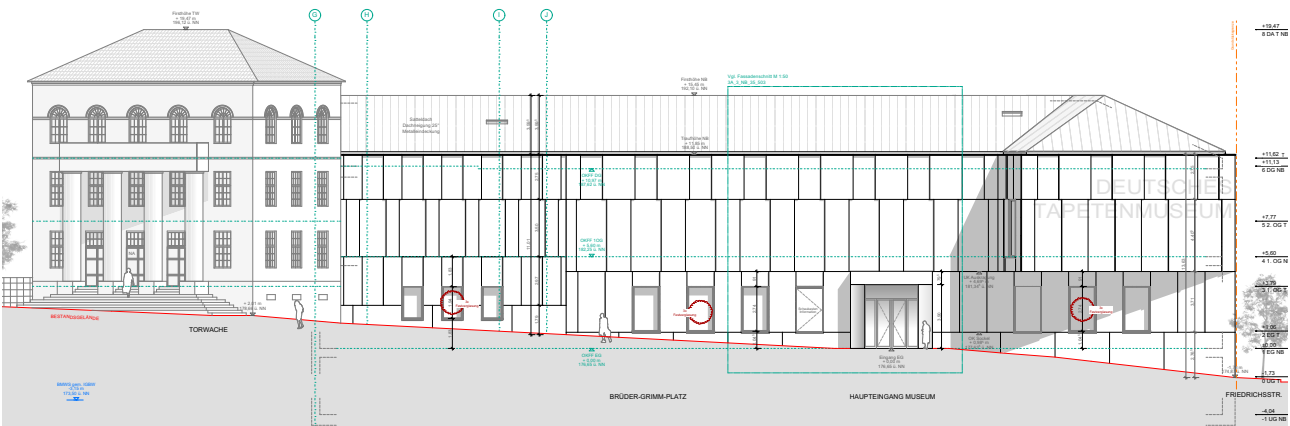


Abbildung 8 und 9: Gebäudeplanung, Ansicht Süd / Brüder-Grimm-Platz (oben), Ansicht Nord / Hofseite (unten) (Quelle: Sturm und Wartzack GmbH, Architekten BDA Innenarchitekten, Dipperz, Stand September 2020), Darstellung ohne Maßstab

1.6.2 Freiraumkonzept

Die nördlich und westlich an den Neubau des Tapetenmuseums anschließenden Freiflächen sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Geplant ist eine parkartig angelegte zusammenhängende Grünfläche, die den erhaltenen Baumbestand weitestgehend integriert und durch einzelne Neupflanzungen ergänzt. Der im Nordwesten vorhandene Bergahorn bleibt ebenso wie weitere prägende Bestandsbäume erhalten. Das Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept für die Freianlage ist im Freiflächenplan zum Vorhaben dargestellt (siehe Abbildung 10).

Die nördlich des Neubaus vorgesehenen Außenbereich des Museums (nach Süden und Osten grenzt das Plangebiet an öffentliche Erschließungsflächen, westlich an private Grundstücke) sind ausschließlich als in Landeseigentum befindliche private, dem Museum zugeordnete Grün- und Hofflächen vorgesehen, die während der Museumsöffnungszeiten auch für Besucher zugänglich sein sollen. Der Hofbereich dient insbesondere der Anlieferung des Museums. Öffentliche, in Besitz der Stadt Kassel übergehende (Frei-)Flächen sind nicht geplant. Eine öffentliche Durchwegung des Museumsgrundstückes (Fußwegverbindung o. ä.) ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt an der Friedrichstraße und voraussichtlich auch der Zugang im Bereich des Gartenpavillons westlich der Torwache an der Wilhelmshöher Allee sollen durch verschließbare Tore/Türen gesichert werden.

Für die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen an der Nordseite am Brüder-Grimm-Platz, an den das Gebäude unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließt, für Überbauung (Auskrantung im 1. OG) oder ggf. notwendige Erschließung (Hauptzugang), werden Regelungen im Durchführungsvertrag und/oder im Rahmen von Gestattungsverträgen zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger getroffen. Der Freiflächenplan des Vorhabens (s. Abbildung 10) im Maßstab 1:250 ist dem Durchführungsvertrag sowie dieser Begründung als Anlage beigefügt und Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.



Abbildung 10: Lageplan Freianlagen, Vorentwurf (Quelle/Verfasser: foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdl, Stand 28.9.20), Darstellung ohne Maßstab

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 BauGB aus den nachfolgend dargestellten Bestandteilen.

1.7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung ist auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den gemäß § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erstellt. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.

1.7.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus einem Lageplan mit Darstellung der Erschließung und grundsätzlichen Grundstücksflächennutzung. Die Ansichten und ein Ausschnitt der Fassadengestaltung des Vorhabens sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

1.7.3 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der oben genannten Planwerke die Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Kassel verpflichtet hat.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Räumliche Lage

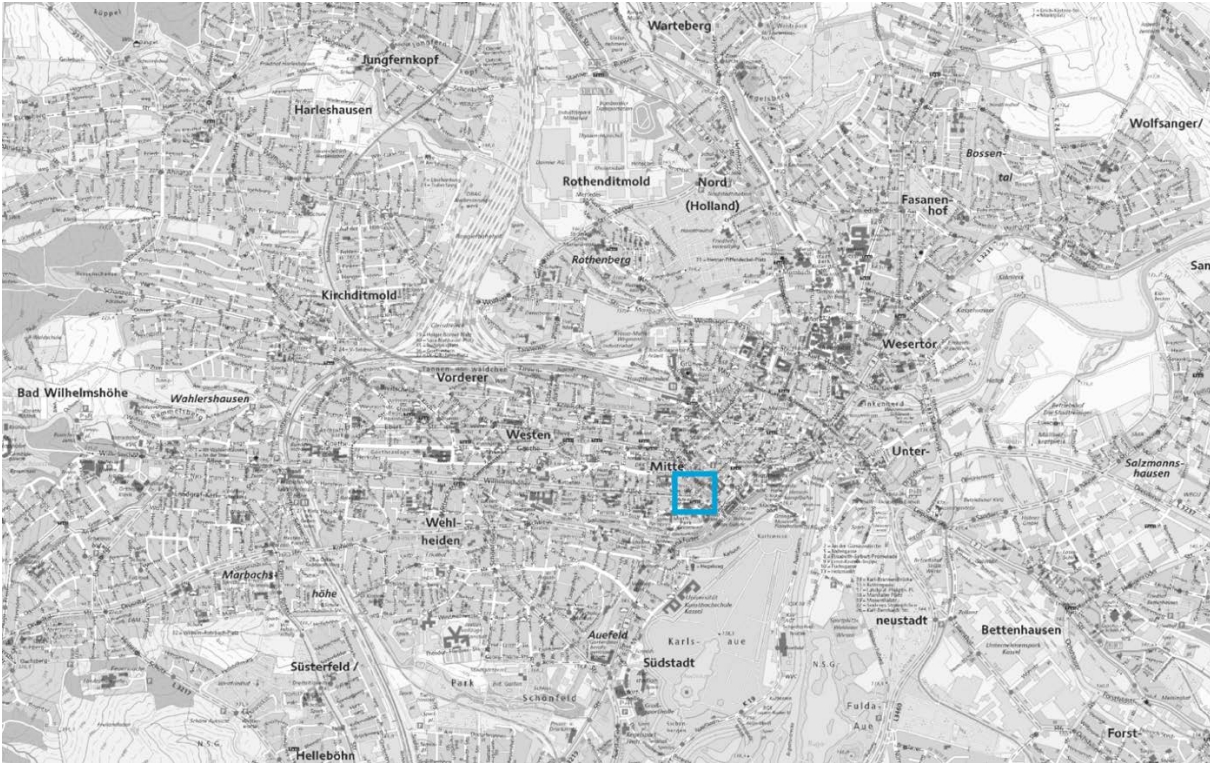


Abbildung 11: Lage im Stadtgebiet (Quelle der Kartengrundlage: Geportal der documenta-Stadt Kassel)

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der durch den Innenstadtring begrenzten Kasseler Innenstadt im Stadtteil Mitte, der mit rund 7.000 Einwohnern das Zentrum Kassels darstellt, mit von der Zerstörung des Zweiten Weltkriegs vereinzelt noch erhaltenen historischen Gebäuden sowie großen und kleineren Kultureinrichtungen, Geschäften, Kaufhäusern, Einkaufsgalerien, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen. Die bis ins 18. Jahrhundert durch Festungswerke begrenzte ehemalige Altstadt wurde mit Aufnahme der Hugenoten ab 1685 durch die südlich an die Altstadt angrenzende Oberneustadt außerhalb der Wälle und Gräben erweitert. Erst nach 1866 wuchs die Stadt zwischen Kölnischer Straße und Wilhelmshöher Allee nach Westen.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Brüder-Grimm-Platz und befindet sich in fußläufiger Nähe zur zentralen Fußgängerzone Kassels. Im Westen schließen nach dem Rückbau eines Parkdecks gegenwärtig unbebaute Flächen (Baulücke), nach Nordwesten eine Grünfläche sowie ein Wohngebäude an. Das Plangebiet wird im Nordosten sowie im Süden durch öffentliche Verkehrsflächen begrenzt: nördlich durch die Friedrichsstraße, nach Süden hin durch die Wilhelmshöher Allee bzw. den Brüder-Grimm-Platz.

Der Brüder-Grimm-Platz stellt als Gelenk zwischen Innenstadt und Wilhelmshöher Allee sowie in der Platzfolge mit Friedrichsplatz und Königsplatz einen der wichtigsten Plätze Kassels dar. Zudem ist dieser Bereich einer der wenigen Orte in der Kasseler Innenstadt, der noch über prägende historische Bebauung verfügt. Das weitere städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist durch eine geschlossene, vier- bis fünfgeschossige Blockbebauung geprägt. Diese wird heute entsprechend der innenstadtnahen Lage überwiegend gemischt durch Wohnen, Büros, Gewerbe und Einzelhandel genutzt. In den Innenbereichen dieser Blöcke sind überwiegend Werkstattgebäude, Lager- oder Stellplatzflächen sowie Grünbereiche bzw. Freiflächen zu finden.

Die Bedeutung des Brüder-Grimm-Platzes liegt neben der Verbindung der kulturellen Schwerpunkte Innenstadt und Bergpark in seiner zentralen Lage innerhalb des sich zum Museumsquartier entwickelnden Stadtbezirks mit Landesmuseum und künftigen Tapetenmuseum, der Grimmwelt und dem Museum für Sepulkralkultur am Weinberg sowie der Museen an der schönen Aussicht und dem nur 800 m entfernten Friedrichsplatz.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan Nordhessen



Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

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, nördlich verlaufende Friedrich-Ebert-Straße und die im Nordosten verlaufende Fünffensterstraße sind als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ dargestellt. Im Süden verläuft außerdem die Frankfurter Straße, die als „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand“ dargestellt ist.

2.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des ZRK

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015⁴ sowie der Flächennutzungsplan des ZRK (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016⁵ konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel.

Wesentliches Ziel des Siedlungsrahmenkonzepts und des Flächennutzungsplans ist es, innerhalb des Verbandsgebietes eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und eine ausgewogene Alters- und Sozialstruktur zu erreichen. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Umnutzung von gewerblichen oder militärischen Brachflächen, durch Baulückenschluss usw.). Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete. Die Zielsetzungen des FNP orientieren sich am Leitziel einer kompakten, durchmischten und vernetzten Struktur, die am ehesten dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und anderen Naturgütern entspricht. Durch maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur geringgehalten; kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von ihm ausgehenden Belastungen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet – abgesehen von dem als Straßenverkehrsfläche dargestellten Brüder-Grimm-Platz – als Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) dargestellt. Diese Darstellung ist im Zuge der Berichtigung anzupassen in Fläche für den Gemeinbedarf (kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen). Nördlich / östlich des Plangebiets ist der Verlauf von Hauptwasserleitungen im FNP dargestellt

⁴ Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 wurde am 15.03.2006 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen

⁵ Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016

(entlang der Friedrichsstraße). Im Süden befindet sich die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Wilhelmshöher Allee mit Tramtrasse. Das Plangebiet ist von einer weiteren Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) im Westen und von Kerngebieten westlich und nördlich umgeben.

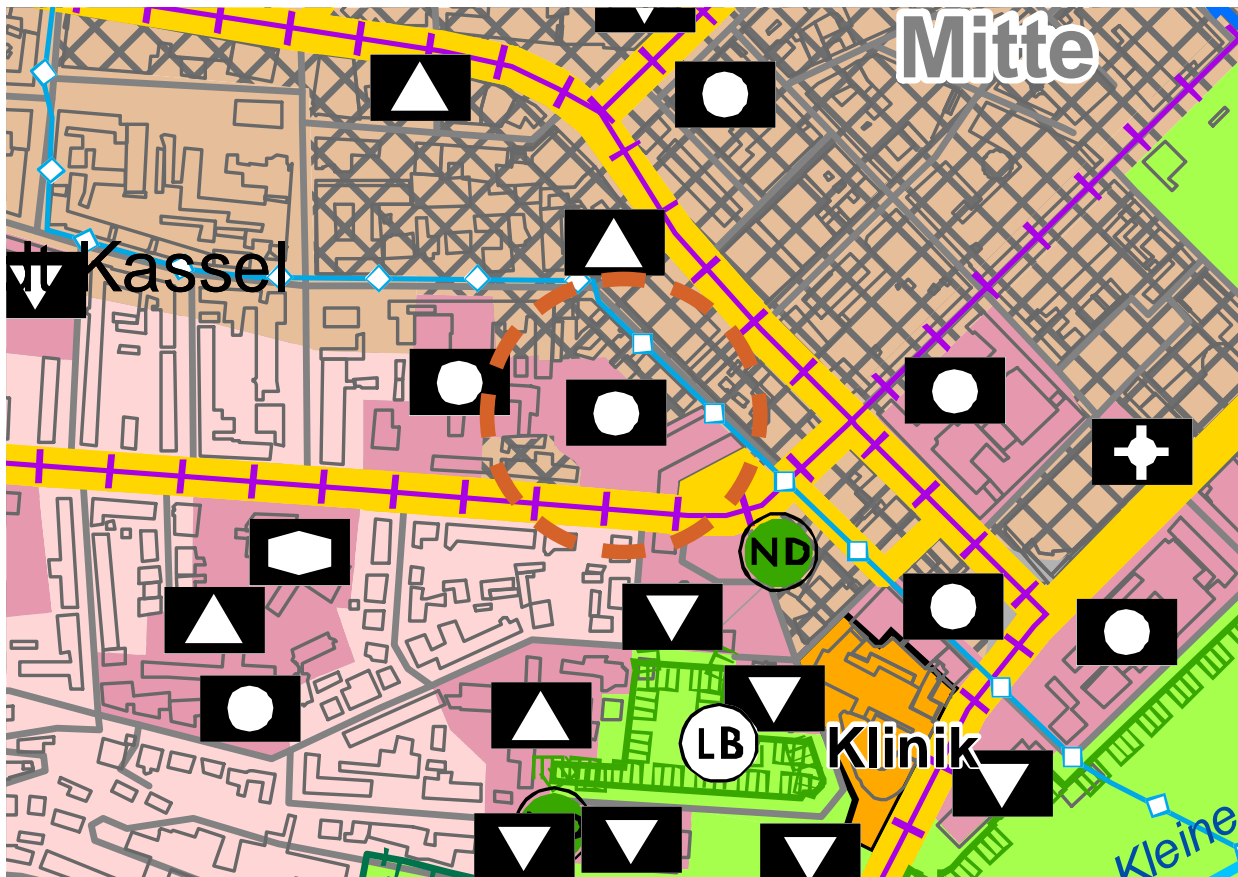


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Fassung der Neubeckanntmachung vom 10. Dezember 2016 – mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

2.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan⁶ Nordhessen 2000 enthält keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet, das aufgrund seiner Lage in der Stadt Kassel dem Naturraum Westhessische Senke zuzurechnen ist. Für diesen Landschaftsraum trifft der Landschaftsrahmenplan die für das Plangebiet bedeutsame naturraumbezogene Zielaussage einer Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung.

Der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel⁷, der in den FNP integriert ist, beinhaltet keine Darstellungen, welche die beabsichtigten baulichen Entwicklungen für das Bebauungsplangebiet oder die Erweiterungsfläche wesentlich beeinträchtigen würden.

2.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel⁸ im Bestand (2009) in einem Überwärmungsgebiet der Kategorie 1 (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen), das

⁶ Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 27, über: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/naturschutz/landschaftsrahmenplan-nordhessen>, abgerufen am 27.2.2017

⁷ Landschaftsplan des ZRK, Stand: 30.März 2007

⁸ Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Stand: Januar 2010

thermisch und lufthygienisch hohe Defizite aufweist mit potentiell steigendem Hitzestress. Nachverdichtungen sollten daher auf Hitzestress beurteilt, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Prognose 2020 (Szenario Durchführung des FNP) und 2030 (Szenario Klimaverschiebungen durch Zunahme Wärmeinsel Stadt) jeweils unverändert dargestellt.

2.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes⁹ 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 bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen in städtebaulichen Verträgen und in Verträgen für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Optimaler Weise sind Gebäude in Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. 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.

Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele ist der Ausbau der Fernwärme (Handlungsfeld H 10 der Maßnahme „Erneuerbare Energie und Energieeffizienz“), da dieser Energieträger eines der energetischen Hauptpotenziale darstellt zur Senkung der Emissionen, insbesondere von CO₂. Da die Fernwärme weitestgehend durch Kraft-Wärme-Kopplung produziert wird, ist sie sehr effizient mit einem Wirkungsgrad von 85 – 90 %. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der Fernwärmeleitung Friedrichsstraße. Ein Anschluss des geplanten Gebäudes und die Versorgung über Fernwärme sind vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Überwärmungsbereich, die nähere Umgebung zeichnet sich durch eine extrem hohe Versiegelungsrate aus. Ziel der Freiflächenplanung des Vorhabens ist es daher, die Herstellung oberirdischer Stellplätze auf das notwendige Maß zugunsten von mehr Grünflächen und den Baumbestand ergänzende Baumpflanzungen zu begrenzen. Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) wurden geprüft, sind jedoch aufgrund der aus dem Wettbewerb für das Vorhaben hervorgegangenen architektonischen Lösung für den prägnanten Museums-Neubau nicht vorgesehen, ebenso nicht für den denkmalgeschützten Bestand (Torwache und Verbindungstreppehaus).

2.2.6 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegende Gebäude am Brüder-Grimm-Platz 1 (Torwache), das 50er Jahre Treppenhaus und der Gartenpavillon mit Steinbalustrade sowie das nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Gebäude Friedrichsstraße 20 sind als Kulturdenkmale in die Denkmaltopografie Kassel Stadt eingetragen.

Der an das Plangebiet angrenzende Brüder-Grimm-Platz besitzt als Platzanlage und Freiraumgestaltung der 1960er Jahre Denkmalwert im Sinne des § 2 des HDSchG.

⁹ Stadt Kassel Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen, Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand: März 2012

UNESCO Weltkulturerbe

Der Bergpark Wilhelmshöhe zählt seit 2013 zum UNESCO-Weltkulturerbe. Der Weltkulturerbe-Bereich besteht aus einer Kernzone und einer Pufferzone, die die Kernzone zum Schutz der Kulturdenkmale umgibt. Das Plangebiet grenzt an die Wilhelmshöher Allee, die der Pufferzone angehört.

Eingriffe in die Pufferzone, wie z. B. Neubaumaßnahmen müssen bezüglich ihrer Verträglichkeit mit den denkmalschutzrelevanten Belangen des Weltkulturerbes betrachtet werden. In diesem Zusammenhang spielt die Torwache als stadtgestalterisch markanter Ausgangspunkt der Wilhelmshöher Allee und auch in der Fernsicht vom Bergpark aus eine herausragende Rolle. Darüber hinaus ist die Sicherung und Vervollständigung der Baufluchten an der Wilhelmshöher Allee von Belang.

Landschaftsschutz, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen

Der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

Die westliche Fläche des Geltungsbereichs (im Bestand teilweise Grünfläche und teilweise befestigte Parkplatfläche) ist im NATUREG-Viewer für das Verfahren des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. I/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz“ (2011) als Fläche für Kompensation im Siedlungsbereich dargestellt. Diese Fläche für Kompensation wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig als private Grünfläche festgesetzt sowie als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen.

Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel. Diese Verordnung bzw. Satzung regelt u.a. wie viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder beim Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden müssen.

Gesamtkunstwerk 7000 Eichen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt nicht das Kunstwerk 7000 Eichen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel, die den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (u. a. Ortsbezirk Mitte).

Bombenabwurfgebiet

Die im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgte Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder 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. 5 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind 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.

2.3 Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ wird der rechtskräftige

Bebauungsplan Nr. 1/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/14, 1. Änderung tritt der am 01.11.2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1/14 in dessen überlagerten Bereichen außer Kraft.

2.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mitte“ vom 25.10.1985 (Bebauungsplan Innenstadt (Spielhallen)) grenzt östlich an das Plangebiet an und setzt für den Bereich Friedrichsstraße Kerngebiet mit Ausschluss von Spielhallen im Erdgeschoss, straßenseitig fest.

3 Bestandssituation und mögliche Auswirkungen

3.1 Standorthistorie

Im Jahr 1776 wurde außerhalb der Zollmauer am Weißensteiner Tor, im Bereich, in dem die Wilhelmshöher Allee auf die damalige Stadtgrenze traf, der damals kreisrunde „Weißensteiner Platz“ angelegt. 1799 wurde von Simon Louis du Ry das erste Haus am Platz errichtet.

1805 erteilte der Kurfürst Wilhelm I. seinem Oberbaudirektor Heinrich Christoph Jussow den Auftrag, eine repräsentative geschlossene Randbebauung zu planen und im selben Jahr begannen Arbeiten für eine sechseckige Randbebauung mit den beiden Seitenflügeln des Wilhelmshöher Tores, den Torwachen. Bis heute ist allerdings keine geschlossene Randbebauung entstanden. Die beiden dreigeschossigen klassizistische Torwachegebäude bilden das Wilhelmshöher Tor als Beginn der Wilhelmshöher Allee Richtung Westen bis zum Schloss Wilhelmshöhe und darüber hinaus mit dem auf der Höhe gelegenen Oktagon und seiner Herkules-Statue als weithin sichtbarer Abschluss dieser Achse.

Angrenzend an die nördliche Torwache befindet sich an der Wilhelmshöher Allee ein durch Steinbalustrade gefasster Freisitz aus der Erbauungszeit, über den durch ein Eisentor der nördlich der Torwache vorhandene private Gartenbereich zugänglich ist.

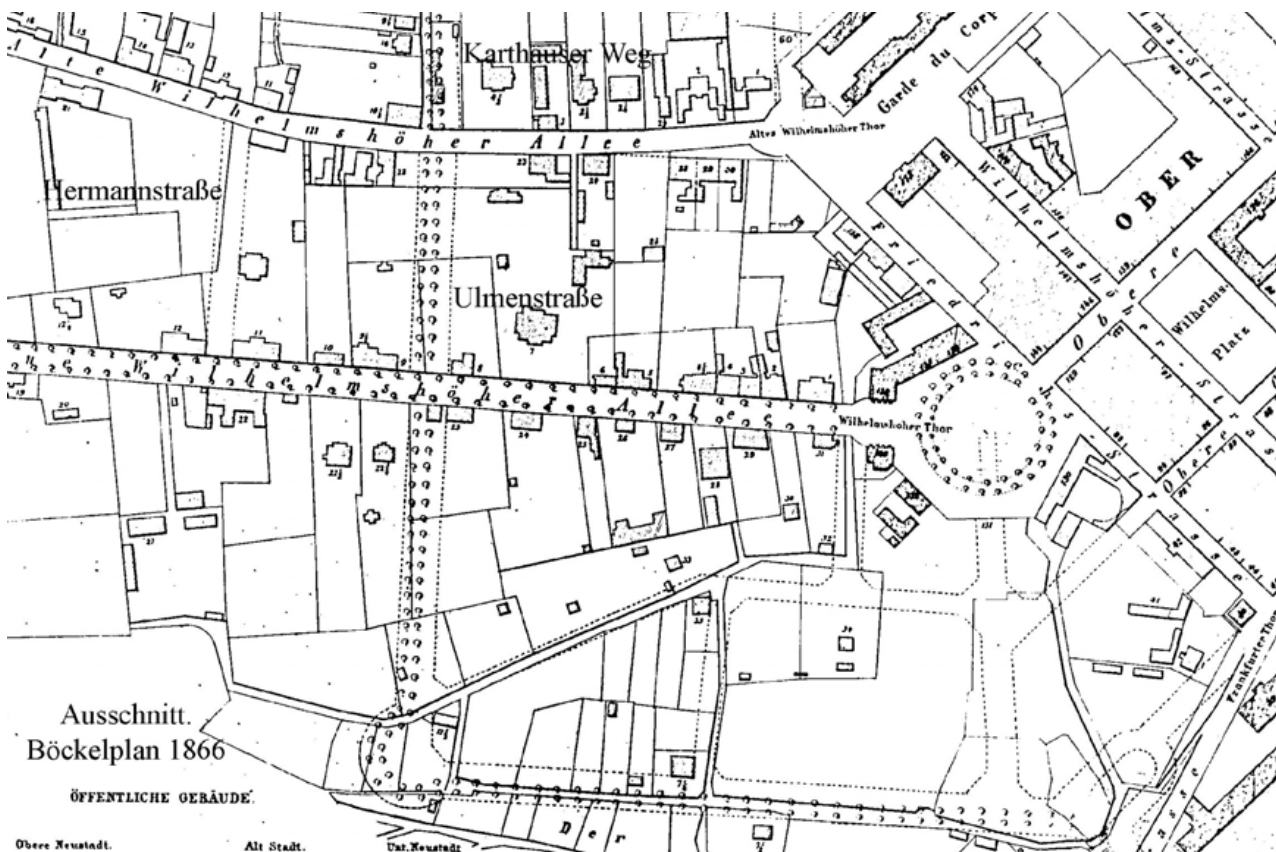


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Fluchtlinienplan Nr. 10 (sogenannter Böckelplan von 1866) mit Darstellung des in seiner Form bereits vorhandenen späteren Brüder-Grimm-Platzes am „Wilhelmshöher Thor“ (Quelle: R. Demme, *Der jüdische Kaufmann, Verleger und Stadtplaner Sigmund Aschrott – eine Persönlichkeit des 19. Jahrhunderts*, Dissertation, Kassel 2006)

Der Brüder-Grimm-Platz wechselte häufiger seinen Namen. Anfänglich trug der Platz den Namen „Weißensteiner Platz“, nach dem Vorgängerbau des heutigen Schlosses Wilhelmshöhe. Nach dem Schlossneubau wurde der Platz in „Wilhelmshöher Platz“ umbenannt. Zur Gründerzeit findet man auch die Bezeichnung „Rondel-Platz“. Im Dritten Reich trug er den Namen „Adolf-Hitler-Platz“. Erst seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs heißt die Anlage „Brüder-Grimm-Platz“, weil die Brüder Grimm zeitweilig hier ihre Wohnung hatten.

Die nördliche Begrenzung des ursprünglich sechseckig geplanten Brüder-Grimm-Platzes bildete das Fürstenhaus, das zwischen 1803 und 1806 entstand und kurfürstlichen Wohnzwecken diente. Das Gebäude grenzte

direkt an die Torwache und war mit ihr durch ein Treppenhaus verbunden.

An gleicher Stelle wurde 1952 das dreigeschossige Verwaltungsgerichtsgebäude errichtet, in das auch die Torwache integriert wurde und das bis zuletzt vom Verwaltungsgerichtshof Hessen Kassel genutzt wurde. Als Vornutzung ist gemäß der beim HNLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen eine Nutzung des Grundstückes durch ein Fuhrgeschäft bekannt.

Das im Bestandsgebäude des Verwaltungsgerichts vorhandene Treppenhaus als Verbindung zur Torwache soll aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten und in den Museumsneubau integriert werden. Hinter dem Hauptgebäude des Verwaltungsgerichtshofes befindet sich eine zweigeschossige „Remise“, die von der EDV-Abteilung des VGH genutzt wurde und nicht erhalten wird.

3.2 Städtebauliche Ausgangssituation

An das Plangebiet grenzen an der Wilhelmshöher Allee und an der Friedrichsstraße geschlossene 4- bis 5-geschossige Gebäude als Blockrandbebauung an. Die Gebäude wurden bis auf das unter Denkmalschutz stehende Haus Friedrichsstraße 20 nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Dieses stammt aus den Jahren 1866/67 und wurde im 2. Weltkrieg nur wenig beschädigt. In der Folge der gemischten Nutzungen mit Einzelhandel und Gewerbe in den Erdgeschossen dieser Gebäude, sind die Grundstücke im rückwärtigen Bereich weitgehend mit Werkstattgebäuden, Lagern und Stellplätzen überbaut.

Der Brüder-Grimm-Platz ist in seiner ursprünglichen Grundgestalt und Randbebauung unverändert, wurde jedoch zu verschiedenen Zeiten gestalterisch überformt. Prägend sind gegenwärtig Elemente und Materialien der Wiederaufbauzeit der 1950er und 1960er Jahre. Eine Neugestaltung soll im Rahmen des Bundesprogramms Nationale Projekte des Städtebaus erfolgen, in dem investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert werden.

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Museumsprojekt ist ein wichtiger Baustein zur Entwicklung dieser für Kassel bedeutsamen städtebaulichen Gesamtsituation.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt östlich und südlich an öffentliche Straßenverkehrsflächen und ist daher voll erschlossen. In der Friedrichsstraße befindet sich eine Zufahrt, die auch künftig beibehalten, jedoch etwas nach Norden verschoben wird und für Anlieferungen und zur Nutzung der geplanten Stellplätze dient (s.u.). Der Besuchereingang des geplanten Neubaus des Tapetenmuseums ist am Brüder-Grimm-Platz vorgesehen im Bereich des Eingangs des vorherigen Baukörpers des Verwaltungsgerichts, jedoch als barrierefreier niveaugleicher Zugang ohne vorgelagerte Treppenanlage. Die Erschließungssituation der Torwache wird unverändert beibehalten.

Entsprechend seiner innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Rathaus“ liegt in ca. 100 m Entfernung.

Geplante interne Grundstückerschließung:

Das Grundstück wird von Westen fußläufig erschlossen – über den westlich der Torwache gelegenen Eingangsbereich, an dem sich ein mit Steinbalustrade gefasster Freisitz mit Gartenpavillon befindet, der als Teil der gründerzeitlich typischen Gartenarchitektur unverändert beibehalten wird. Diese interne Wegeverbindung quert das Grundstück Richtung Osten und schließt hier an den Zufahrts- und Zugangsbereich an der Friedrichsstraße an. Die bisherige Zufahrt des ehemaligen VGH wird etwas weiter nach Norden an die Grenze des Nachbargrundstückes verlegt und mündet in einen kleinen Erschließungshof, über den zum einen die „rückwärtige“ Anlieferung des Museums erfolgt und zum anderen sieben Pkw-Stellplätze für Mitarbeitende (einschließlich Stellplatz für Behinderte) sowie Fahrradabstellplätze vorgesehen sind. Das im Bestand vorhandene an die Nachbargrenze zum Grundstück Friedrichsstraße 20 angebaute Hofgebäude (Ersatzbau aus den 1950er Jahren für die hier ursprünglich vorhandene Remise), wird abgebrochen, so dass hier eine hofartige Fläche ausgebildet

werden kann, die der Erschließung und Anlieferung ebenso dient, wie ggf. dem Aufenthalt oder als Außensitzbereich. Die im Bestand vorhandenen Durchfahrten zu den Stellplätzen auf den westlich und nördlich angrenzenden Grundstücken werden im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zurückgebaut.

Das geplante Gebäude soll am Brüder-Grimm-Platz/Ecke Friedrichsstraße ab dem 1. Obergeschoss auskragen und wird hiermit in den öffentlichen Raum hineinreichen. Das erforderliche Lichtraumprofil sowie ein Sicherheits-Abstand von mindestens 0,50 m von der Bordanlage des öffentlichen Gehwegs wird hierbei eingehalten. Das Museumsgrundstück verfügt zum Brüder Grimm-Platz nicht über eine vorgelagerte Freifläche und schließt daher unmittelbar an den Gehwegbereich an. Eine im Wettbewerb zum Museumsbau vorgeschlagene repräsentative Neugestaltung der Platz-Fläche kann ggf. im Kontext der geplanten Neugestaltung des gesamten Brüder-Grimm-Platzes erfolgen, ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens. Dem entsprechend ist der im öffentlichen Raum liegende Gebäudevorbereich des künftigen Museums somit – abgesehen von den Anschlussflächen, die entsprechend wiederherzustellen sind – nicht Gegenstand der Planung.



Abbildung 15: Darstellung des geplanten Vorhabens hinsichtlich Nutzung und Erschließung

Pkw-Stellplätze:

Da das geplante Museum unmittelbar an den öffentlichen Raum grenzt, sind in diesem Bereich keinerlei private bzw. museumseigene Flächen vorhanden, die für die Anlage von Stellplätzen Raum bieten. Der künftige Museums Hof dient der Anlieferung und der Vorhaltung von Pkw-Stellplätzen für Mitarbeiter der Museumslandschaft Hessen Kassel (MHK), für Menschen mit Behinderung (ein gesondert auszuweisender und entsprechend dimensionierter Stellplatz) sowie Stellplätze z. B. für Handwerker/Restauratoren oder Lieferanten.

Des Weiteren sind im Hofbereich Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzuhalten, die nicht als Pkw-Stellplätze oder für sonstige Abstellbedarfe genutzt werden können und daher ständig für den Einsatzfall freizuhalten sind (Betreiberpflicht). Ein gesonderter Bedarf für Pkw-Besucherstellplätze auf dem Museumsgrundstück ist aufgrund der zentralen Lage, guten ÖPNV-Erreichbarkeit und der in der Umgebung sowie im gesamten Museumsquartier hinreichend vorhandenen Stellplatz-Angebote für Besucher im öffentlichen Raum, in Parkhäusern/-tiefgaragen, nicht gegeben. Es befinden sich in fußläufig gut erreichbarer Nähe (maximal 300 m Entfernung) neben den Stellplätzen in den umgebenden Straßen- und Platzräumen u. a. 980 Stellplätze in der Tiefgarage am Friedrichsplatz, 298 Stellplätze im Parkhaus am Rathaus sowie 360 Stellplätze im Parkhaus Garde-Corps, ebenso 322 Stellplätze im Parkhaus Wilhelmsstraße (Neue Fahrt).

Insgesamt sollen daher sieben Stellplätze als für die geplante Museumsnutzung notwendige Stellplätze errichtet werden, ein Bedarf an weiteren Stellplätzen wird nicht gesehen und ist daher nicht Bestandteil der Planung. Die Anzahl der Stellplätze und der Fläche für die Feuerwehr sowie sonstige Flächenbefestigungen werden gemäß Freiflächenplanung des Vorhabens auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt, um einen zusammenhängenden Grünbereich erhalten und in Teilen neu gestalten / anlegen zu können. Hierzu gehört auch eine entsiegelte Fläche mit Baumpflanzungen innerhalb der befestigten Hofflächen, die der Gliederung und Auflockerung sowie Beschattung des Hofbereichs dienen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Nutzung gegenüber der bisherigen Nutzung kein oder kein erheblicher Verkehrszuwachs zu erwarten ist, der die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte verschlechtern wird. Verkehrserzeuger werden Besucherinnen und Besucher des geplanten Museums sowie Beschäftigte dieses Museums sein. Auch die Bestandsnutzung war von Besucher- und Beschäftigtenverkehren geprägt. Besucherstarke Tage des Museums werden an Wochenenden, insbesondere Sonn- und Feiertagen zu erwarten sein. Zu diesen Zeiten ist nicht von einem Parkplatzdefizit in den bestehenden, im Nahbereich des Museums gut erreichbaren öffentlich zugänglichen Parkplatzflächen und Parkhäusern/Tiefgaragen auszugehen. Somit wird ein ausreichendes Kontingent freier Stellplätze im Umfeld zur Verfügung stehen.

Erhebliche Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr sowie den Fahrradverkehr werden durch die Planung nicht erwartet, ebenso werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung infolge der geplanten Museumsnutzung erwartet. Gesonderte Maßnahmen zur Errichtung von Besucher-Pkw-Stellplätzen und -Abstellflächen für Fahrräder sind daher aus gewärtiger Sicht nicht erforderlich.

3.4 Immissionsbelastungen

Im Rahmen der Aufstellung des bislang für das Plangebiet rechtsgültigen Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung für das zu dieser Zeit geplante Justizzentrum erstellt¹⁰. Darin wurden die seinerzeit durch die Planung voraussichtlich zu erwartenden resultierenden Lärmemissionen (Gewerbelärm durch Stellplätze für Bedienstete und Besucher, Anlieferverkehre) sowie die bestehenden Lärmbelastungen aufgrund von Verkehrsgeräuschen (Straßen- und Schienenverkehr) untersucht und dargestellt. Für die seinerzeitige Planung mit umfangreichen Stellplatzanlagen sowie Durchfahrtsbereichen in der Nähe zu Gebäudeseiten mit Wohnnutzungen, wurde für die Immissionsorte im Bereich der Friedrichsstraße (insbesondere Friedrichsstraße 18 (Gebäuderückseite) sowie Friedrichsstraße 19 (Straßenseite)) die zu erwartenden Lärmimmissionen berechnet.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete weder tags noch nachts

¹⁰ Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer part of Dekra Industrial GmbH, Bielefeld, mit einer Prognose von Schallimmissionen, Gutachten Nr. 553003137 vom 29.06.2010

überschritten werden. Die Spitzenpegel wurden jedoch an einzelnen Immissionsorten zur Nachtzeit um 5 bzw. 3 dB(A) überschritten.

Für den Bereich des Vorhabengrundstückes waren hierbei Emissionen erwartet worden aus einer Stellplatzanlage mit bis zu 25 Stellplätzen sowie zusätzlich aus den westlich daran angrenzenden Flächen mit zwei weiteren Stellplatzanlagen von 100 und 48 Stellplätzen. Diese Planungen sind gegenwärtig nicht mehr vorgesehen. Im Bereich des Vorhabengrundstückes bzw. des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anlage einer Stellplatzfläche von 7 Pkw für Bedienstete (kein Besucherverkehr) sowie eine Zufahrt für Anlieferverkehr vorgesehen. Somit ist hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm von einer erheblichen Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand auszugehen. Dem entsprechend wurde diese Situation nicht erneut schalltechnisch beurteilt, jedoch wird gemäß dem Stand des rechtsgültigen Bebauungsplans, eine Anlieferung im Bereich des Vorhabengrundstückes in der Nachtzeit ausgeschlossen.

Die Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr wurden in o. g. Gutachten mit einer Ausbreitungsberechnung für die angrenzenden Straßenräume und den Block-Innenbereich untersucht, basierend auf Verkehrszahlen zum Planungszeitpunkt 2010. Im Plangebiet ergaben sich danach an den Außenfassaden zur Friedrichsstraße und zur Wilhelmshöher Allee Beurteilungspegel von 65–72 dB(A) tags und 55–60 dB(A) nachts. Im Block-Innenbereich lagen die Beurteilungspegel bei 45–60 dB(A) tags und 35–50 dB(A) nachts. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf Verkehrsgeräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Kerngebiete an den Außenfassaden zu öffentlichen Straßen in einigen Bereichen zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Im Block-Innenbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten. Für verschiedene Fassadenabschnitte von Neu- und Ersatzbauten im Plangebiet wurden Schalldämmmaße von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 festgesetzt. An den Gebäudefassaden ergeben sich unterschiedliche Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel, die tabellarisch in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind (Lärmpegelbereiche III – V, Außenlärmpegel von 65 – 75 dB(A)). Nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 sind unter Beachtung der Raumarten das bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile zu bestimmen. Diese sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (32) und (33) der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Das bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ darf 30 dB nicht unterschreiten. Es wird zudem empfohlen, zumindest in den schützenswerten Räumen im Lärmpegelbereich V, eine ausreichende, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Diese darf das bewertete Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.

3.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlichen Lage und ist durch die bereits bestehende Bebauung städtebaulich geprägt und weist den Charakter eines Kerngebiets auf. Die Planung sieht den Ersatz eines bestehenden Gebäudes durch einen in Kubatur und überbauter Fläche ähnlichen Neubau vor. Ein bislang im Hofbereich des Vorgängerbaus vorhandenes Nebengebäude soll künftig entfallen. Das vorhandene denkmalgeschützte Torwachen-Gebäude bleibt erhalten und wird in die Planung integriert und ist wichtiger Bestandteil des Vorhabens. Die bestehende Grünanlage mit dem hier vorhandenen Naturdenkmal sowie weiterem Grünbestand, bleibt ebenfalls erhalten und wird ebenfalls in die Gesamtgestaltung des künftigen Museums integriert.

Die Nachnutzung des vormaligen Justiz-Standortes entspricht dem im BauGB verankerten Primat des flächenschonenden Bauens, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen, wie leitungsgebundene Anlagen und Erschließungsflächen, genutzt und für das geplante Vorhaben optimal angepasst werden können.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB bereitet bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor, da dieser aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist. Aufgrund dieses Aufstellungsverfahrens und der oben beschriebenen Planungsabsichten, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Mögliche baubedingte Auswirkungen, wie ggf. das Abschieben von Oberboden im Bereich der geplanten Freianlagen sowie Bodenaushub zur Gründung des Neubaus, werden als gering eingestuft, da keine wertvollen Biotoptypen betroffen sind und der Standort bereits insbesondere im Bereich der geplanten Bauflächen anthropogen geprägt ist.

3.6 Klima/Lufthygiene

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Überwärmungsgebiet der höchsten (3.) Stufe dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in Stufe 8 eingeordnet. Aufgrund der kumulierten Problemlage sollte von Nachverdichtungen abgesehen werden bzw. deren Verträglichkeit geprüft werden. Klimaökologische Sanierungsmaßnahmen zur Überwärmungsminderung, Durchlüftungsförderung und Emissionsminimierung sollten angegangen werden.

Die Sanierungsmaßnahme Nr. 10166 S des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan (6) sieht für die hochverdichteten und zu starker Überwärmung neigenden zentralen Bereiche der Innenstadt die Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vor, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc.

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen stark auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor.

Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des geplanten Museums befindet sich in Eigentum des Landes Hessen als Vorhabenträger. Die von der Maßnahme geringfügig berührten öffentlichen Flächen (Auskragung des Gebäudes im Gehwegbereich Brüder-Grimm-Platz / Ecke Friedrichsstraße ab dem 1. OG) verbleiben im Eigentum der Stadt Kassel. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Überbauung des Gehwegs ist vertraglich über einen Gestattungsvertrag zu regeln. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält einen Verweis auf diesen abzuschließenden Gestattungsvertrag.

Flächenerwerb oder -tausch/-umlegung sind nicht vorgesehen.

4 Inhalte des Bebauungsplans und Abwägung

4.1 Wesentlicher Planinhalt

Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ ist die planungsrechtliche Sicherung des zur Umsetzung kommenden Ergebnisses des Wettbewerbsverfahrens für den Neubau des Deutschen Tapetenmuseums – Museum für Raumkunst einschließlich Sicherung des Baudenkmals Torwache, die Sicherung des Erhalts des vorhandenen Naturdenkmals (Ahorn) und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen wichtigen Bereich des Museumsquartiers und nördlichen Rand des Brüder-Grimm-Platzes.

Im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die funktionale und architektonische Strukturierung und Gestaltung sowie die städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung des geplanten Museumsneubaus auf der Fläche der landeseigenen Liegenschaft des ehemaligen Verwaltungsgerichts planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden somit vorwiegend folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung und Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kulturelle Gebäude und Einrichtungen: Museum",
- Festsetzung von überbaubaren Flächen und maximal zulässigen Höhen für die Errichtung des Museumsneubaus gemäß den Ergebnissen des Wettbewerbs,
- Bestandssicherung des Baudenkmals „Torwache“ durch Baukörperfestsetzung,
- Festsetzung der Erhaltung eines Naturdenkmals,
- Regelung der Erschließung und Durchführung des Vorhabens.

Die einzelnen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie die Ziele und Inhalte des geplanten Vorhabens sind in Kapitel 1 dieser Begründung erläutert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Fläche für Gemeinbedarf

Im Plangebiet soll auf dem ehemals als Hessischer Verwaltungsgerichtshof genutzten Grundstück ein Museum auf einer bislang bereits als Fläche für Gemeinbedarf (Justiz) genutzten Fläche entstehen. Aufgrund der geplanten musealen Nutzung als Nachfolgenutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit besonderem Nutzungszweck "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Museum)" festgesetzt. Die Museumsfläche umfasst den geplanten Neubau, der wie der Vorgängerbau an das Torwachengebäude angebaut wird, das angrenzende Treppenhaus sowie die denkmalgeschützte Torwache selbst, in der die ehemalige Wohnung der Gebrüder Grimm wiederhergestellt werden soll. Torwache und Neubau werden in ihrer Nutzung miteinander verknüpft.

In den als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Gebieten sind in der Regel vielfältige Nutzungen zulässig, die der Sicherung bzw. Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen – privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt entsprechend zurück. Um dem Grundsatz der Planbestimmtheit zu entsprechen wurde für die geplante Nutzung die auf das Vorhaben abgestellte Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Museum)" getroffen, diese Zuweisung ist somit hinreichend bestimmt. Die planerischen Vorgaben sind für Gemeinbedarfsflächen regelmäßig zurückhaltend zu fassen, um die bauliche Ausformung und Gestaltung möglichst den Anforderungen der geplanten Nutzungen anpassen und flexibel entwickeln zu können, z. B. bei sich ändernden Bedarfen. Gemeinbedarfsflächen sind nicht den Baugebieten gemäß den allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete der BauNVO zugeordnet, so dass Regelungen der BauNVO zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht zwingend zur Anwendung kommen müssen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebietes mit denkmalgeschützter Umgebung und städtebaulich wirksamen Baufluchten und baustruktureller Erfordernisse aus dem historischen Bestand heraus, sollen auf das geplante Vorhaben abgestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur

überbaubaren Fläche getroffen werden. Wesentliche Grundlage dieser Festsetzung ist der aus dem Wettbewerb zum Museumsneubau hervorgegangene architektonische Entwurf, der auch Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

Aufgrund der städtebaulichen Situation mit angrenzenden Kerngebieten und weiteren kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. näherer Umgebung sind durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf (Museum) keine Nutzungskonflikte mit umliegenden Nutzungen zu erwarten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Plangebiet erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch die maximale Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH). Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Festsetzung des geplanten neuen Baukörpers des Museums.

4.3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche 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. Gelten für Flächen bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie „private Grünfläche“, fließen diese in der Regel nicht in die Berechnung der zulässigen GRZ und GFZ ein. Das Vorhabengrundstück ist im Bestand zu einem großen Teil als Grünanlage gestaltet, die in das geplante Gesamtkonzept eingebunden und beibehalten werden soll. Dem entsprechend ist diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Da hierdurch die für die Ermittlung der GRZ und GFZ maßgebliche Baugrundstücksfläche erheblich reduziert würde, wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO die festgesetzten privaten Grünflächen gemäß § 21a BauNVO dem Baugrundstück hinzugerechnet werden können.

Die festgesetzten maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 setzen einen angemessenen baustrukturellen Rahmen, und sind am Ergebnis der prämierten und nach dem Wettbewerb weiter konkretisierten architektonischen Lösung des Wettbewerbs zum Museumsneubau orientiert, so dass die für die Umsetzung definierten städtebaulichen Ziele realisiert werden können. Das Wettbewerbsergebnis sieht einen zweigeschossigen Baukörper als Anbau an die Torwache vor, der die Bauflucht des Vorgängerbaus am Brüder-Grimm-Platz aufnimmt, jedoch nicht an der Friedrichstraße endet, sondern dort ebenfalls die Bauflucht aufnimmt und straßenbegleitend bis zur Zufahrt in den Hofbereich weitergeführt wird. Die zulässige Geschossfläche orientiert sich am architektonischen Entwurf, der hinsichtlich Gebäudeabmessungen / -kubatur auch Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Der geplante Rahmen für die Umsetzung des Flächen- und Raumprogramms des künftigen Tapetenmuseums soll durch die Festsetzung nicht zu sehr eingeengt werden.

Die überbaute Grundfläche des geplanten Hauptbaukörpers ist aufgrund der geplanten Gebäudetiefe und des vorgenannten Gebäudeflügels in der Friedrichstraße größer als die des Vorgängerbaus. Allerdings wird die im Bestand vorhandene Remise abgerissen, so dass die durch Gebäude überbaute Fläche gegenüber der Bestandsituation nicht wesentlich verändert wird.

Die zulässige GRZ von 0,5 erlaubt somit eine an der städtebaulichen Konzeption orientierte und angemessene Grundstücksausnutzung und sichert in Kombination mit der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung des im Bestand bereits bebauten Grundstückes. Die Festsetzung gewährleistet zudem in Kombination mit der Festsetzung der privaten Grünfläche, dass die im Bestand bereits gegebene und historisch bedeutsame Grünanlage erhalten bleibt. Eine gegenüber der

bisherigen Bestandsnutzung weitere erhebliche Verdichtung des Plangebietes durch Überbauung von bislang unbebauten Flächen mit negativen Folgen für den Naturhaushalt und die natürlichen Funktionen im Plangebiet, wird hierdurch vermieden.

Aufgrund der Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen (siehe nachfolgenden Punkt) und der Geschossflächenzahl wird auf die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse verzichtet.

4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max.) und maximale Traufhöhe (TH max.) als jeweilige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe/Traufkante/Attika). Der Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut des Gebäudes (First).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen erfolgt mit dem Ziel, die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus entsprechend des baulich-räumlichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Kulturdenkmals Torwache zu staffeln und die Wirkung der beiden Torhäuser als markanter Beginn der Wilhelmshöhe Allee und somit die Sichtachse zum UNESCO-Welterbe Bergpark Wilhelmshöhe nicht zu beeinträchtigen. Die festgesetzten maximalen Höhen von 188,50 m üNHN für die Oberkante der Attika/Traufe sowie 192,10 m üNHN für den obersten Abschluss des Daches entsprechen den Regelungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch diese Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass der Neubau die Trauf- und Gebäudehöhen der Torwache nicht überschreitet und dass er sich – wie auch sein Vorgängerbau – optimal in das städtebauliche Gefüge einordnet sowie insbesondere die markante Wirkung der Torhäuser nicht beeinträchtigt. Ersatz- und Neubauten in der Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 dürfen dessen Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschreiten. Der im Wettbewerb zum Neubau des Museums prämierte Beitrag hält diese Höhen ein und es ergibt sich eine reale maximale Gebäudehöhe von 15,45 m sowie maximale Traufhöhe von 11,85 m ab Oberkante Gelände.

Für die Berechnung / Bemessung der festgesetzten Traufhöhen gilt, dass der Bezugspunkt der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe/Traufkante) ist oder der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika (sofern eine solche ausgebildet wird). Der Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut des Gebäudes.

4.4 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 textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

4.4.1 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Für das geplante Vorhaben wird keine Bauweise festgesetzt, da sich diese aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt, so dass keine städtebauliche Erforderlichkeit zur Regelung einer Bauweise gegeben ist.

Durch in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenzen und Baulinien, über die hinaus mit den Hauptgebäuden nicht gebaut werden darf, wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet definiert. Diese überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen, zu erhaltenden Torwachengebäude sowie an der geplanten neuen Bebauung gemäß Wettbewerbsergebnis und dessen Fortschreibung. Entlang der Grundstücksgrenzen am Brüder-Grimm-Platz sowie entlang der Friedrichsstraße sind Baulinien festgesetzt, um die städtebaulich bedeutsamen und wirksamen Baufluchten aufzunehmen und zwingend vorzugeben, der geplante

Museumsneubau ist auf dieser Linie zu errichten. Auch für das bestandsgeschützte Torwachengebäude sind im Bereich der freistehenden bzw. nicht angebauten Außenwände Baulinien festgesetzt zur Sicherung der Lage des Gebäudes und seiner städtebaulich prägenden Baufluchten sowie der Eingangssituation, im Zusammenspiel mit den gegenüberliegenden, den Brüder-Grimm-Platz prägenden ebenfalls denkmalgeschützten Gebäude, der Wilhelmshöher-Allee. In der Tiefe sind die festgesetzten überbaubaren Flächen so ausgelegt, dass hinreichend Spielraum für die Ausgestaltung des geplanten Baukörpers und Erfüllung des Raumprogramms für das Museum besteht.

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Eckbebauung Brüder-Grimm-Platz/Friedrichsstraße durch Festsetzung einer Baulinie ermöglicht. Diese Gebäudeauskragung ist erst ab dem Obergeschoss zulässig, eine lichte Höhe von mind. 4,70 m ist einzuhalten. Diese Überbauung ist gemäß der festgesetzten überbaubaren Fläche auf einer maximalen Länge bis 14,6 m und einer Tiefe bis 4,60 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die geplante Gebäudeform mit einem über Eck geführten Gebäudeflügel in die Friedrichsstraße hinein ermöglicht, der diesen im baulich-räumlichen Gefüge des Brüder-Grimm-Platzes bedeutsamen Bereich betont und die räumliche Situation der Friedrichsstraße gegenüber der bisherigen Situation mit dem hier endenden Justiz-Hauptgebäude erheblich verbessert und die Bauflucht der Friedrichsstraße aufnimmt bzw. stärkt.

4.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen sind die für die Erschließung und Nutzung des Grundstückes erforderlichen Anlagen wie der Versorgung des Gebietes mit Energie dienende Anlagen sowie Anlagen zur Erschließung wie Rampenanlagen, Zuwegungen und notwendige Zufahrten, Fahrradabstellflächen, Terrassen/Sitzplätze, Einfriedungen u. ä. sowie Anlagen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5 (Stellplätze). Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die überbaubaren Flächen durch die geplanten bzw. das vorhandene Bestandsgebäude (Torwache) mit Hauptgebäuden überbaut werden und auf den nicht überbaubaren Flächen die Erschließung erfolgen muss.

4.5 Stellplätze

Die für die Museumsnutzung erforderlichen Pkw-Stellplätze und Fahrrad-Abstellflächen für Bedienstete sind im Hofbereich des Museums vorgesehen. Dem entsprechend ist eine Fläche für die Anlage oberirdischer Stellplätze gemäß Planzeichnung im nördlichen Bereich entlang der Flurstücksgrenze (Flurstücknummer 292) und des Geltungsbereichs in Nähe der Zufahrt von der Friedrichsstraße bzw. parallel zur Grundstücksgrenze der benachbarten Bebauung festgesetzt.

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. Als Mindestanzahl der notwendig herzustellenden Stellplätze werden 7 Stellplätze als dem Standort und der geplanten Nutzung gerecht werdende Anzahl festgelegt. Zusätzlich sind Abstellplätze für Fahrräder für das Vorhaben geplant und im Freiflächenplan zum Vorhaben sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, welche wiederum Anlage des Durchführungsvertrages sind. Regelungen zu den Fahrradabstellflächen werden daher im Bebauungsplan nicht gesondert getroffen, eine Fläche für Nebenanlagen für die Errichtung ggf. überdachter oder eingehauster Fahrradabstellflächen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Da für das Museumsgrundstück keine dauerhafte öffentliche Durchwegung des rückwärtigen Garten- und Hofbereichs geplant ist, sollen Zufahrt und Zugänge des Grundstücks durch verschließbare Tore geregelt werden, so dass außerhalb der Öffnungszeiten des Museums nicht mit Verkehr zu rechnen ist, insbesondere nicht in der Nachtzeit.

Um die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein für die geplante Nutzung erforderliches und verträgliches Maß zu begrenzen, sind für die Befestigung ebenerdiger, nicht überdachter Stellplätze zur Reduzierung der Versiegelungswirkung versickerungsfähiges Material zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und

die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Dies entspricht auch den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Für die gemäß Stellplatzsatzung zu pflanzenden Bäume können auf dem Baugrundstück als zu erhaltend sowie zu pflanzend festgesetzte Bäume angerechnet werden. Diese Festsetzung dient der generellen Begrünung des Plangebiets und gewährt Flexibilität hinsichtlich der Standorte der zu pflanzenden Bäume (s. Begründung zu textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 9.1), so dass auf eine Gliederung der Stellplätze im Sinne der Pflanzung eines Baums je angefangene 6 Stellplätze zwischen den Stellplätze verzichtet wird. Für die Flächenbefestigungen der Stellplätze und auch der Wege innerhalb der Grünflächen sollen Materialien mit hellen Farben zur Reduzierung der Aufheizung verwendet werden.

4.6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Die im rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans für das Plangebiet enthaltenen Festsetzungen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse wurden wie folgt übernommen:

1. Der Anlieferverkehr des geplanten Museums wird auf die Tagzeit begrenzt. Diese Festsetzung dient der Vermeidung nächtlicher, durch Anliefervorgänge (An- und Abfahrten, Be- und Entladevorgänge) verursachter Lärmimmissionen im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen.
2. Passiver Schallschutz im Plangebiet: Aufgrund der durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen des Plangebiets verursachter Geräusche sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau insbesondere an den straßenseitigen Gebäudefassaden zur Tag- und zur Nachtzeit überschritten. Diese Situation wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans für das Plangebiet im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, die auf Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen abgestellt war. Die verkehrsbedingte Lärmsituation ist unvermindert gegeben, jedoch sind im Plangebiet keine Wohnnutzungen vorgesehen, sondern Büronutzungen oder büroähnliche Nutzungen, welche grundsätzlich aufgrund der Maßgabe der Sicherstellung gesunder Arbeitsbedingungen im Rahmen der Bauleitplanung als schutzwürdig zu definieren sind. Verkehrslärm lässt sich insbesondere in Innenstädten nicht durch aktive Maßnahmen an der Lärmquelle wie beispielsweise Lärmschutzwände oder -wälle reduzieren, daher sind im vorliegenden Fall für die Museumsnutzung passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich. Im Massivbau kommt es dabei hauptsächlich auf die lärmindernde Qualität der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an. Die Schallschutzanforderungen an Fassadenbauteile (Fenster) richten sich nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau. Gemäß dem rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans wird daher festgesetzt, dass passive Lärmschutzmaßnahmen bei Neu- und Umbauten von Gebäuden erforderlich sind, welche die resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ in dB der Außenbauteile gemäß Festsetzung im Bebauungsplan einzuhalten haben (Lärmpegelbereiche III bis V je nach Fassadenausrichtung). Die Festsetzungen sind regelmäßig nur bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen im Bestand zu beachten, daher nicht auf Bestandsgebäude anzuwenden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass von den Festsetzungen zum Lärmschutz abgewichen werden kann, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Schalldämmmaße unterschritten werden können (z. B. wegen Veränderung der Immissionsituation oder aufgrund der baulichen Verhältnisse). Damit bleibt die Möglichkeit der Anpassungen an sich verändernde schalltechnische Bedingungen gewahrt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dienen insgesamt dem vorsorgenden Lärmschutz zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm.

4.7 Grünfestsetzungen

Gemäß der im rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans für die im Plangebiet vorhandene und auch künftig zu sichernde Gartenanlage (bislang „Gerichtspark“, künftig Außenanlage des Museums/Museumsgarten) wird neben der Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche eine Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Die Festsetzung dient der Sicherung dieser Grünfläche und nachhaltigen

gärtnerischen Unterhaltung und Pflege als Vegetationsfläche. Die im Gartenbereich vorhandenen und erhaltenswerten Bäume – insbesondere der als Naturdenkmal unter besonderem Schutz stehende Bergahorn – sind als zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt. Das Naturdenkmal ist nachrichtlich entsprechend gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Tatsache, dass die vorhandenen Bäume vermutlich erst in nicht absehbarer Zeit ersetzt werden müssen, sollen sie bei Abgang durch standortgerechte klimaangepasste Bäume, ggf. aus dem europäischen Verbreitungsraum ersetzt werden.

Zur Durchgrünung und gestalterischen Strukturierung der Grundstücksfreiflächen des Plangebiets sowie zur Erhaltung dieses historisch bedeutsamen Gartenbereiches sind gemäß § 91 Abs. 1 Hessischer Bauordnung (HBO) mindestens 6 Laubbäume standortgerechter heimischer oder klimaangepasster Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Diese Festsetzungen dienen darüber hinaus der Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt und der Sicherung ökologischer und grüngestalterischer sowie denkmalpflegerischer Leitgedanken in der Planung und Ausführung des geplanten Museums.

4.8 Gebäudegestaltung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine ansprechende städtebauliche und architektonische Gestaltung zu sichern, um ein harmonisches Stadtbild sowie eine optimale Einbindung des geplanten Vorhabens in den städtebaulichen sowie historisch bedeutsamen Kontext zu erreichen.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt. Ziel ist es, hiermit einen im Sinne der planerischen Zurückhaltung eher moderaten gestalterischen Rahmen zu setzen ohne die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken. Gleichzeitig wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gestaltung des geplanten Gebäudes gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Planstände aus dem Wettbewerbsergebnis und der weitergeführten Planung geregelt. Diese umfasst auch die geplante Fassadengestaltung hinsichtlich der Einbeziehung / Sichtbarmachung der Fassadenstruktur des historischen, im Zweiten Weltkrieg zerstörten Vorgängerbaus (Abbildung der historischen Fassade durch sogenannte Fotobeton). Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich aufgrund der Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag auf Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (siehe vorhergehenden Punkt) sowie zu Werbeanlagen.

4.8.1 Werbeanlagen

Um eine städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern und um Störungen angrenzender Nutzungen zu verhindern, werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich des Vorhabens getroffen. Werbeanlagen (nur an der Stelle der Leistung zulässig) dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein. Für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassadenflächen müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2.700 bis 3.300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen. Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme). Mit diesen Festsetzungen sollen störende Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Stadtbild und übermäßige Lichtimmissionen in den umliegenden Wohnnutzungen begrenzt werden. Beflaggungsanlagen (Fahnenmasten) sind hiervon nicht betroffen, soweit sie nicht zu Werbezwecken dienen.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen dienen insgesamt dem maßvollen Umgang mit Werbeträgern, wie er seitens des Vorhabenträgers auch verfolgt wird.

4.8.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Neben den in Punkt 4.7 geschilderten Aspekten der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind die festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen- sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen- mit versickerungsgünstigen Belägen herzustellen. Die Versickerung muss zum Beispiel in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung des Regenwassers in versickerungsfähigen Grünflächen (Mulden) gewährleistet werden. Überdies hinaus sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Diese Festsetzungen 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 die Flächenbeläge der Stellplatzflächen und der Wege in den Grünflächen helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Die Hoffläche des Gebäudes, die u. a. der Fahrerschließung, Anlieferung und als Aufstellfläche der Feuerwehr dient, soll gemäß Freiflächenplanung mit dem bereits aus der Vornutzung vorhandenen Basaltpflaster, das wiederverwendet und ergänzt wird, befestigt werden, so dass diese Flächen von der Verwendung möglichst heller Beläge ausgenommen sind. Die Flächen werden durch das geplante Gebäude und Baumpflanzungen beschattet.

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

4.9 Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung tragen.

5 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 (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. Die Schutzgüter werden daher nachfolgend überschlägig beurteilt hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

5.1 Umweltschutz, Schutzgüter

5.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- bereits hoher Anteil versiegelter Flächen im vorhandenen Zustand gegeben durch Überbauung und im Bereich der internen Erschließung (Stellplatzflächen, Zufahrten)
- gärtnerisch gestaltete und kulturhistorisch bedeutsame unversiegelte Böden im Bereich der Gartenfläche mit Baumbestand
- gemäß der beim HNLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen liegen folgende Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) vor:

ALTIS-Nummer: 611.000.011-000.287
 Arbeitsname: Fuhrgeschäfte, Koch
 Status: Adresse / Lage überprüft (validiert)
 Flächenart: Altstandort
 Straße: Brüder-Grimm-Platz 3
 UTM-Ost: 534167,868 / UTM-Nord: 568461,212
 Max. WZ-Klasse: 4

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus dieser Nutzung schädliche Bodenveränderungen entstanden sind. Da Abriss und Neubau (incl. Kellergeschoss) bodeneingreifende Maßnahmen erfordern, werden diese Arbeiten gutachterlich begleitet und auftretende Verunreinigungen beseitigt.

- Gartenflächen bereits als zu erhaltend gesichert im rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- aufgrund der geplanten Überbauung der bereits überbauten Flächen durch Neubau nach Teil-Abriss des Bestands), ergibt sich keine erhebliche Veränderung der Bodenüberbauung zum vorhandenen Zustand
- keine negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits vorhandener Vorversiegelung und Beibehaltung der Gartenanlage
- beim Bau auftretende Verunreinigungen des aus vorherigen Nutzungen werden im Zuge der Neubebauung beseitigt
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

5.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet

- der Geltungsbereich ist Bestandteil des Heilquellenschutzgebietes
- im nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans (Museumsgarten) befindet sich eine Grundwassermessstelle, die im Jahr 2010 im Rahmen des städtischen Grundwasserüberwachungsprogramms errichtet und beprobt worden ist. Während diese Beprobung geringfügige Belastungen des Grundwassers mit Schadstoffen aufzeigte, ergab die letzte Beprobung im Jahr 2016 keine auffälligen Gehalte mehr, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die Messstelle ist jedoch zu erhalten und bei Bauarbeiten in diesem Bereich vor Beschädigung zu schützen
- ausreichendes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung durch zumindest ehemals schluffig-lehmige Bodenarten gegeben
- Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene Überbauung
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Überbauung, voraussichtlich geringfügige Verbesserung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von Stellplätzen
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

5.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen; sehr geringe Dämpfung relevanter Klimatelemente (Luftfeuchte, Lufttemperatur, Belüftung) durch nur sehr kleinflächig vorhandene Grünflächen (Anteil < 10%)
- weniger günstige bioklimatische Situation durch hohen Anteil an Tagen mit hoher Wärmebelastung (ca. 20-22 d/a; s. Umweltatlas Hessen)
- hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- durch Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen mikroklimatisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen im geringen Umfang
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Planbereiches

5.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- bereits als Gemeinbedarf genutzter Bereich (Justiz), vorhandene Arbeitsstätten mit akustischen Vorbelastungen durch Verkehrsgerausche, bereits getroffene Regelungen zum Lärmschutz im rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- Beibehaltung / Anpassung der Regelungen zum passiven Schallschutz für künftige Arbeitsräume und Räume zum dauernden Aufenthalt (Anpassung auf aktuelle Rechtsgrundlagen/Normen)
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

5.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit anthropogener Überprägung

- vorhandene gärtnerisch gestaltete Vegetations- und Lebensraumstrukturen
- kein Brut-/Nistvorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten bekannt bzw. zu erwarten
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- kein durch die B-Planänderung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen
- Gewährleistung des Erhalts von vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen durch Festsetzungen zu Baumerhalt, Baumpflanzung und Flächen mit Erhaltungsbindung
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- städtisch geprägtes Ortsbild (Kerngebietsnutzung / Innenstadt)
- gliedernde Grünstrukturen innerhalb des Planbereiches vorhanden (Gartenanlage)
- denkmalgeschützte Gebäudesubstanz des Torhauses und des Treppenhauses des Gerichtsgebäudes aus den 1950er Jahren sowie der Balustrade und des Gartenzugangs im Bereich des Torhauses
- ortsbildprägende und erhaltenswerte Einzelbäume im Gartenbereich, darunter ein Naturdenkmal
- herausragende Bedeutung des Ortes im Zusammenhang des Platzbereichs des Brüder-Grimm-Platzes als Gelenk zwischen Innenstadt und Achse der Wilhelmshöher Allee zum UNESCO Welterbe
- besondere Bedeutung

Auswirkungen

- Erhalt der historischen Bebauung, Wiederherstellung/Beibehaltung der Raumkanten und Baufluchten
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäude- und Traufhöhen mit Höhenorientierung an vorhandenen Gebäudehöhen, Sicherstellung der räumlichen Wirkung der Torhäuser
- Gewährleistung des Erhalts der ortsbildprägenden Einzelbäume im Gartenbereich, insbesondere des Naturdenkmals
- Verbesserung der baulich räumlichen Wirkung durch Aufnahme der Bauflucht in der Friedrichsstraße
- Herstellung des historischen Bezugs aufgrund der geplanten aufwändigen Fassadengestaltung des Neubaus
- keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes

5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- denkmalgeschützter Bergahorn im Flurstück 293/2
- denkmalgeschütztes Gebäude der Torwache und denkmalgeschütztes Treppenhaus des Gerichtsgebäudes
- denkmalgeschützter durch Steinbalustrade gefasster Freisitz

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben
- Herstellung historischer Bezüge (Fassade sowie Grimm-Wohnung)
- Erhalt und Integration des Treppenhauses des Vorgängerbaus in das künftige Museumsgebäude
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

5.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten

Auswirkungen

- keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes

5.2 Eingriffsregelung, Baumschutzsatzung

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

Für das Stadtgebiet Kassels existiert eine Baumschutzsatzung¹¹. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Planbereich, so dass diese Satzung hier Anwendung findet.

5.3 Klimaschutz

5.3.1 Zielsetzung

Die Stadt Kassel hat auf der Grundlage eines in 2009 gefassten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen eines dialogorientierten Prozesses mit den relevanten Akteuren der Stadt und des Umlandes ein integriertes Klimaschutzkonzept¹² für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Reduktion der lokal verursachten CO₂-Emissionen bei gleichzeitiger Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung durch Steigerung der regionalen Wertschöpfung. Das Konzept dient zur Verankerung des Klimaschutzes in unterschiedlichen Themenbereichen in Kassel und beschreibt den grundsätzlichen Handlungsrahmen auf dem Weg zur nachhaltigen Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Steigerung der Energieeffizienz sowie zur verstärkten Nutzung regenerativer Energieträger. Gemäß Klimaschutzkonzept ist sich die Stadt Kassel ihrer Verantwortung und tragenden Rolle für den Klimaschutz bewusst und begreift Klimaschutz als ein globales Problem mit lokalen Lösungsansätzen. Grundlage der CO₂-Minderungsstrategie als Beitrag zur Verhinderung einer globalen Klimakatastrophe ist es, die physikalischen, technischen und wirtschaftlichen Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu nutzen.

Die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im integrierten Klimaschutzkonzept benannten Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes zielen auf langfristige und nachhaltige Weichenstellungen für eine klimafreundliche Stadtstruktur durch Berücksichtigung klimaschützender Belange in den unterschiedlichen Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr. Wichtige Handlungsziele sind u. a.:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und optimale Vernetzung
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz.

In Hinblick auf die Entwicklung neuer Baugebiete ist im Klimaschutzkonzept das Ziel der Realisierung kompakter städtebaulicher Strukturen formuliert. Durch eine sinnvolle Baukörperstellung soll der Wärmebedarf der Gebäude reduziert sowie die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und eine effiziente Versorgung mit Wärmeenergie geschaffen werden. Angesprochen ist damit die Ebene des Bebauungsplans.

5.4 Immissionsschutz

Mit der Bauleitplanung werden die Voraussetzungen geschaffen, eine bislang für Gemeinbedarf genutzte Fläche (Justiz) künftig kulturell zu nutzen (Museum). Durch entsprechende Festsetzung soll diese geplante Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Auf das Plangebiet wirken Lärm-Belastungen von außen ein durch Geräusche auf öffentlichen Verkehrswegen (Wilhelmshöher Allee, Brüder-Grimm-Platz, Friedrichsstraße). Innerhalb des Plangebiets sind geringfügige Belastungen auch für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch Zufahrten zu den Stellplätzen und der geplanten Anlieferung des Museums sowie durch die Nutzung der

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

¹² Stadt Kassel: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand März 2012

geplanten Stellplätze zu erwarten. Zur Minderung der Belastung und Vermeidung eines Konfliktes wird die Anlieferung auf die Tagzeit begrenzt. Aus den zu erwartenden Verkehren der geplanten Nutzung selbst, ergeben sich keine Notwendigkeiten, gesonderte Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen.

Die im Plangebiet zu errichtenden Arbeitsstätten (Büros, Aufenthaltsräume) haben einen Schutzanspruch vor Immissionen, der gemäß den bisherigen Regelungen im rechtsgültigen Bebauungsplan berücksichtigt wird durch Übernahme der Festsetzungen, jedoch durch Anpassung auf das aktuell geltende Regelwerk und die vorhandene Belastung. Festgesetzt werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel für die betroffenen Fassadenbereiche. Die festgesetzten bzw. zu beachtenden Werte sind tabellarisch in den textlichen Festsetzungen aufgeführt (Lärmpegelbereiche III – V, Außenlärmpegel von 65 – 75 dB(A) – je nach Ausrichtung und Lage der Fassade). Nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 sind unter Beachtung der Raumarten das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile zu bestimmen. Diese sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (32) und (33) der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ darf 30 dB nicht unterschreiten. Es wird zudem empfohlen, zumindest in den schützenswerten Räumen im Lärmpegelbereich V, eine ausreichende, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Diese darf das bewertete Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Schalldämmmaße unterschritten werden können. Diese Festsetzung dient der Anpassung der Lärmschutzmaßnahmen aufgrund geänderter baulicher Verhältnisse oder Veränderung der Immissionssituation. Der Nachweis ist im Zuge des der Bauleitplanung nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

5.5 Gesamtabwägung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs, einen endgültigen Standort des seit nahezu 100 Jahren bestehenden Deutschen Tapetenmuseums zu realisieren, soll mit dem Bebauungsplan ein Museumsneubau in zentraler Lage Kassels sowie innerhalb des sich entwickelnden Museumsquartiers planungsrechtlich gesichert werden. Die Planung erfolgt als auf dieses Vorhaben abgestimmter vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag. Vorhabenträger ist das Land Hessen, vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Nord in Kassel. Das Vorhaben soll auf einem landeseigenen Grundstück als Nachnutzung des vorher hier ansässigen und innerhalb des Stadtgebietes verlagerten Verwaltungsgerichts realisiert werden. Durch das Vorhaben gehen somit keine an diesem Standort ehemals vorhandenen Arbeitsplätze verloren, sondern es entsteht ein weiterer bedeutender kultureller Baustein der künftigen Museumsbetreiberin, Museumslandschaft Hessen Kassel.

Aufgrund dieser Ausgangssituation sowie der besonderen historischen, bau- und kulturgeschichtlichen Bedeutung des Museumsneubaus und seines künftigen Standortes besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Realisierung der Projektziele und der konkreten Umsetzung dieses Projektes, das sich bereits in der weiterführenden Vorentwurfs- und Entwurfs-Planung befindet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Projektumsetzung geschaffen und eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung ermöglicht. Durch die Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Die Nachnutzung des ehemaligen Justiz-Standortes wird unmittelbar nach dessen Verlagerung planungsrechtlich gesichert,
- die städtebauliche Umgebung des Baudenkmals Torwache wird verbessert,
- die vorhandene Gartenfläche wird als Museumsgarten gesichert,
- es entsteht ein weiterer für die Öffentlichkeit zugänglicher kultureller Ort und wichtiger Baustein der Museumslandschaft,
- vorhandene Baumstandorte werden durch Festsetzung gesichert, weitere Baumpflanzungen kommen durch die getroffenen Festsetzungen hinzu,
- Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht gegeben.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des BauGB in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen, u. a. durch

- die Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten zentralen sowie kulturgeschichtlich bedeutsamen Siedlungsbereich der Stadt Kassel.

Aus den vorgenannten 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 Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden. Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel im Rahmen der Planung zu leistenden Aufwand.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs zum Neubau des Deutschen Tapetenmuseums. Es wurden daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Planungsalternativen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet oder im Stadtgebiet geprüft.

6 Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Friedrichstraße als Verbindungsstraße zwischen Brüder-Grimm-Platz und Königstor. Die innere Erschließung ist über die Nordwestseite (Hof- und Gartenseite) vorgesehen und ausschließlich als private Erschließung geplant (Zufahrt für Mitarbeiter oder zur Anlieferung).

6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den im Plangebiet vorhandenen bzw. an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und sind bereits aufgrund der Vornutzung als Gerichtsgebäude an die neu zu bebauenden Flächen herangeführt. Eine Wärmeversorgung über Fernwärme ist möglich und auch geplant. Die Erschließungsmaßnahmen sind mit den Leitungsträgern frühzeitig in Hinblick auf Beginn und Ausführung zu koordinieren, gleiches gilt für die Abbruchmaßnahmen und den Rückbau von Hausanschlüssen, die Abtrennung von Leitungen usw.

6.3 Brandschutz/Gefahrenvorbeugung

Zur Gefahrenvorbeugung sind folgende Hinweise, insbesondere im Rahmen der Gebäudeplanung zu beachten:

Das Grundstück ist über die öffentlichen Flächen für die Feuerwehr grundsätzlich gut erreichbar. Im Innenhofbereich wird eine Anfahrts- und Aufstellfläche benötigt gemäß des Fachblattes Flächen für die Feuerwehr, die Tragfähigkeit des Untergrundes muss entsprechend gewährleistet sein (entsprechende Darstellung und Angaben im Freiflächenplan im Rahmen des Bauantrags). Das Fachblatt der Feuerwehr Kassel gibt die grundlegenden Anforderungen wieder. Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (H-VV TB, Anhang 14) auszuführen.

Aufgrund der in Teilen fensterlosen Fassade bedarf es eines Flucht- und Rettungswegekonzeptes, das möglichst frühzeitig abgestimmt werden sollte. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Flucht- und Rettungswege benötigt werden, die erforderlichen Fluchtwegelängen sind einzuhalten.

Es wird empfohlen, die Brandschutzmaßnahmen möglichst konkret auf die Planungsabsicht des Vorhabens abzustellen und das Brandschutzkonzept frühzeitig mit den zu beteiligenden Stellen abzustimmen. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung ist zu klären und abzustimmen, wie die Verständigung innerhalb des Gebäudes im Rettungsfall erfolgen kann. Es ist ein Nachweis im Rahmen des Bauantrages zu erbringen, dass die Verständigung über Funk im Gebäude gewährleistet werden kann, ansonsten ist eine Gebäudefunkanlage vorzusehen. Zu beachten ist, dass es um den Schutz von Kulturgut geht, dem entsprechend ist eine Brandmeldeanlage vorzusehen, welche zur Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet ist oder gewährleistet, dass im 24h-Betrieb eine zügige Meldung zur Leitstelle sichergestellt wird, um Zeitverzögerungen zu vermeiden.

Hinsichtlich der Löschung im Brandfall ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu untersuchen, ob Steigleitungen im Gebäude vorgesehen werden sollten, in welche die Feuerwehr einspeisen kann, was bedeutet, dass die Einspeisestellen in der Fassade deutlich sichtbar sein müssen (bei Fassadenplanung entsprechend zu berücksichtigen). Eine Anordnung dieser Einspeisestellen ist auf der Rückseite des Gebäudes in Abhängigkeit der Erfordernisse möglich.

Die Entrauchung im Brandfall kann nicht über die Treppenhäuser erfolgen, da diese als Flucht- und Rettungswege dienen und von den Ausstellungsräumen entsprechend abgeschottet sein müssen, insofern bedarf es aufgrund der nicht gewährleisteten Querlüftung wegen der in Teilen fensterlosen Fassaden einer entsprechenden Lüftungstechnik zur Entrauchung. Hierbei ist zu prüfen, ob die geplante raumlufttechnische Anlage des Museums zur Entrauchung genutzt werden kann oder eine separate für den Brandfall geeignete Anlage

erforderlich ist.

Hinsichtlich der geplanten Werkstätten im Untergeschoss ist der bauliche, organisatorische und technische Arbeitsschutz zu gewährleisten und nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Arbeitsstättenregelungen vorsehen, dass Arbeitsplätze mit Tageslicht belichtet sein müssen.

Das Gebäude der Torwache ist brandschutztechnisch gesondert zu betrachten. Hier ist die vorhandene Befens-
terung für eine Anleiterung geeignet, in der bestehenden Situation der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflä-
chen ggf. auch mit Drehleiter.

Für das Grundstück ist eine Kampfmittelsondierung erforderlich, da es sich im Bombenabwurfgebiet befindet.

7 Kosten

Die Herstellung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie ggf. Wiederherstellung öf-
fentlicher Flächen und Anlagen (Gehwegbereiche, Parkscheinautomat, Fahrradbügel u. ä.) wird über einen
Durchführungsvertrag mit dem Land Hessen geregelt.

Für die Stadt Kassel entstehen durch die Umsetzung der Planung keine investiven Kosten.

8 Bodenordnung

Das als überbaubare Gemeinbedarfsfläche festgesetzte städtische Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flur-
stück 293/1 ist dem Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 9, Flurstück 293/2 eigentumsrechtlich zuzuordnen.

9 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durch-
führungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten anteilig und die notwendi-
gen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben gänzlich zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der
Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

Aufgestellt:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bearbeitet:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld
Partnerschaftsgesellschaft

gez.

Mohr

Kassel, ...

gez.

Linker

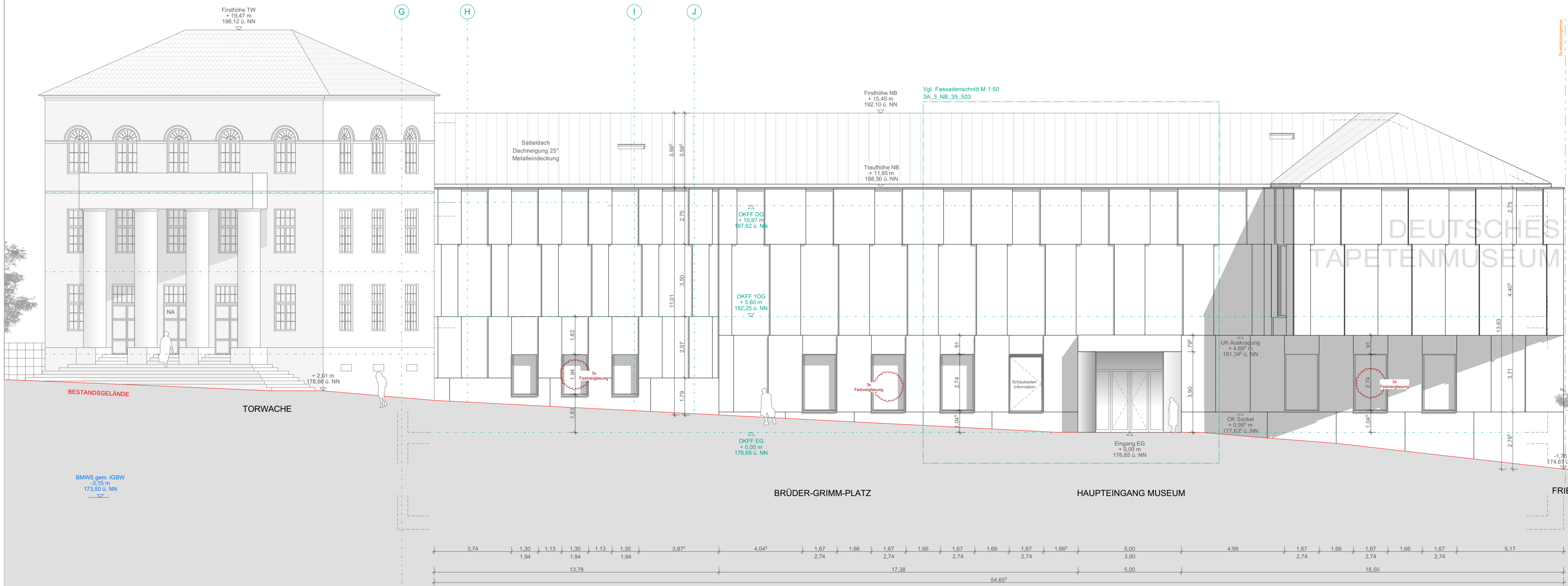
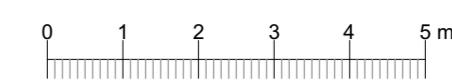
Kassel, ...

10 Anhang

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“
- Ansichten / Gebäudeplanung

LEGENDE

	Betonfertigteile Fassade		Grundstücksgrenze
	Stehfalzdach		Bestandsgelände
	Ziegeldach		Achse
	Gitterrost		BMWS (Bemessungswasserstand)
	Gelände		Baugrube
	Vorgenommene Änderungen		Breite Höhe



+19.47
8 DAT NB

+11.62 T
+11.13
6 DG NB

+7.77
5 2. OG T

+5.60
4 1. OG NB

+3.79
3 1. OG T

+1.06
2 EG T

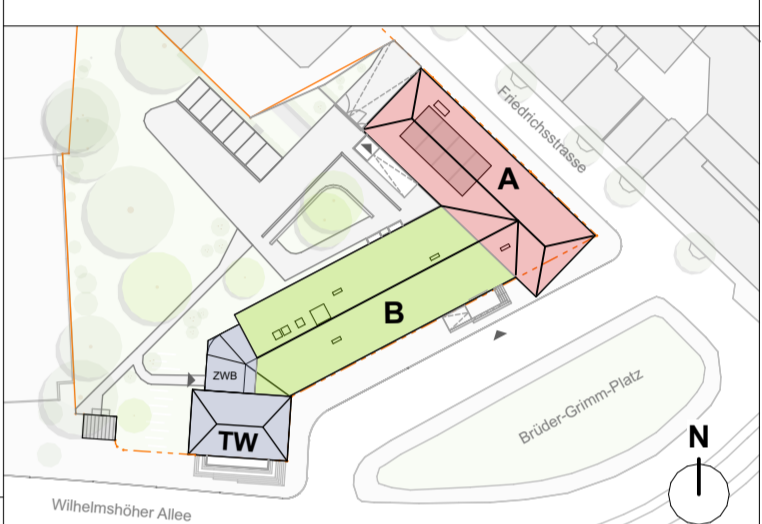
+0.00
1 EG NB

-1.73
0 UG T

-4.04
-1 UG NB

-5.79
-2 GR NB

LPH 3: ENTWURFSPLANUNG



BAUMASSNAHME: NEUBAU EINES MUSEUMS FÜR TAPETEN- UND RAUMKUNST KASSEL

PROJEKT - NR. / BM - NR.: A.0454.16660

FACHSICHT: ARCHITEKTUR

PLANINHALT: NEUPLANUNG ANSICHT_SÜD BRÜDER-GRIMM-PLATZ

DATUM: 28.08.2020 MASSSTAB: 1:100

GEZEICHNET: Ibu, swe BLATTGRÖSSE: 91,4 x 42,0

GENEHMIGT: GESEHEN:

PLAN-NR./ - CODE 3A_0_TN_41_301_b

ARCHITEKT: STURM UND WARTZECK GMBH

ARCHITECTEN BDA INNENARCHITECTEN

WILHELM-NEY-STRASSE 22, 36160 DIPPERZ
TEL.: 06657 9145-0
FAX: 06657 9145-11
MAIL: TEAM@STURM-WARTZECK.DE

NUTZER: MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL

POSTFACH 410420, 34066 KASSEL
TEL.: 0561 31690-0
FAX: 0561 31690-11
MAIL: INFO@MUSEUM-KASSEL.DE

BAUHERR: LAND HESSEN

VERTRETEN DURCH DAS HESS. MINISTERIUM DER FINANZEN

VERTRETEN DURCH DEN LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN

NIEDERLASSUNG NORD
GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
TEL.: 0561 7203-0
FAX: 0561 7203-132
MAIL: INFO.NORD@LBH.HESSEN.DE



+19,47
8 DAT NB

T +11,62
+11,13
6 DG NB

+7,77
5.2. OG T

+5,60
4.1. OG NB

+3,79
3.1. OG T

+1,06
2 EG T

+0,00
1 EG NB

-1,73
0 UG T

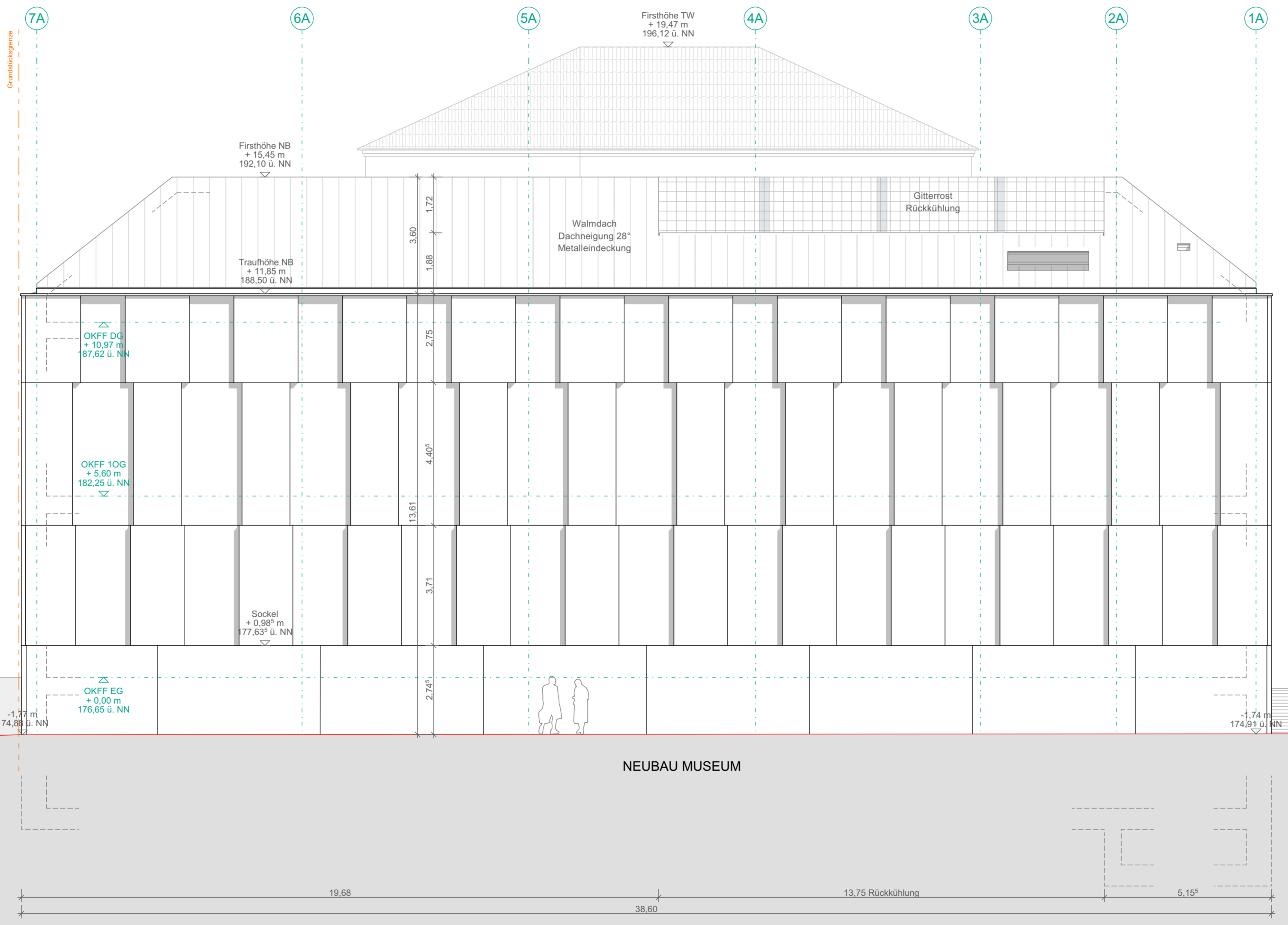
-4,04
-1 UG NB

-5,79
-2 GR NB

BRÜDER-GRIMM-PLATZ

NEUBAU MUSEUM

HOFEINFAHRT
(ELEKTR. TOR)



LEGENDE

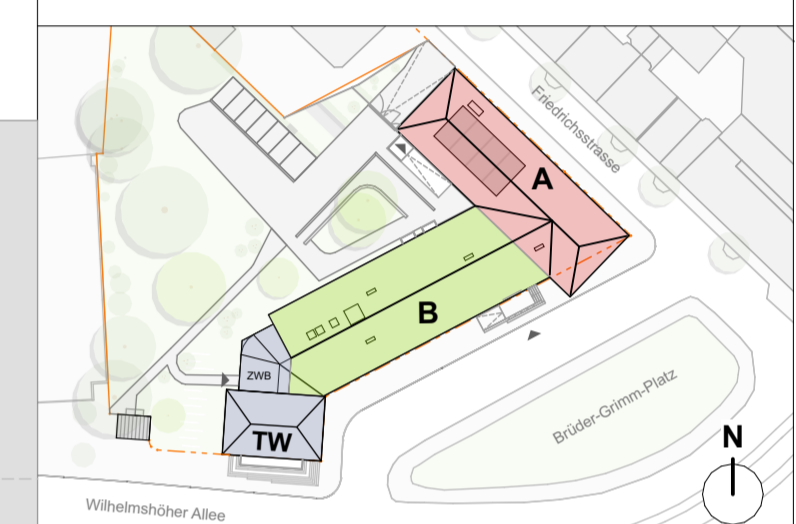
0 1 2 3 4 5 m

Betonfertigteile Fassade
 Stehfalzdach
 Ziegeldach
 Gitterrost
 Gelände
 Vorgenommene Änderungen

Grundstücksgrenze
 Bestandsgelände
 Achse
 BMWS (Bemessungswasserstand)
 Baugrube
 Breite
 Höhe

9x Festverglasung EG	ibu, swe	25.09.2020	b
ÄNDERUNGSVERMERKE	GEZ	DATUM	INDEX

LPH 3: ENTWURFSPLANUNG



BAUMASSNAHME: NEUBAU EINES MUSEUMS FÜR TAPETEN- UND RAUMKUNST KASSEL

PROJEKT - NR. / BM - NR.: A.0454.166660
 FACHSICHT: ARCHITEKTUR
 PLANINHALT: NEUPLANUNG ANSICHT_0ST FRIEDRICHSTRASSE

DATUM: 28.08.2020 MASSSTAB: 1:100
 GEZEICHNET: ibu, swe BLATTGRÖSSE: 91,4 x 42,0
 GENEHMIGT: GESEHEN:

PLAN-NR./ - CODE 3A_0_TN_42_302_b
 ARCHITEKT: STURM UND WARTZECK GMBH
 ARCHITECTEN BDA INNENARCHITECTEN
 WILHELM-NEY-STRASSE 22, 36160 DIPPERZ
 TEL.: 06657 9145-0
 FAX: 06657 9145-11
 MAIL: TEAM@STURM-WARTZECK.DE

NUTZER: MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL
 POSTFACH 410420, 34066 KASSEL
 TEL.: 0561 31690-0
 FAX: 0561 31690-11
 MAIL: INFO@MUSEUM-KASSEL.DE

BAUHERR: LAND HESSEN
 VERTRETEN DURCH DAS HESS. MINISTERIUM DER FINANZEN

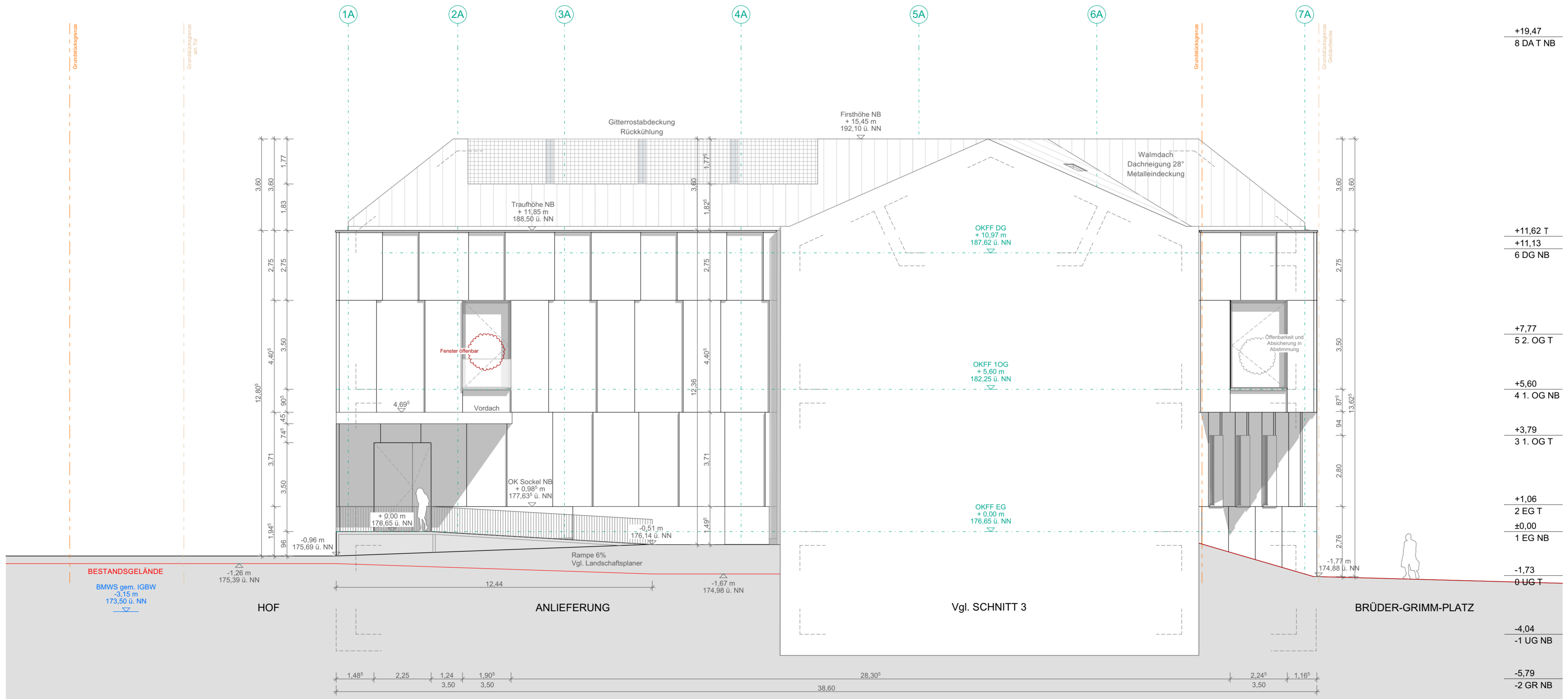
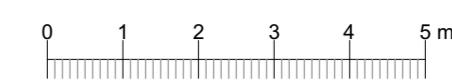
VERTRETEN DURCH DEN LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN
 NIEDERLASSUNG NORD
 GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
 TEL.: 0561 7203-0
 FAX: 0561 7203-132
 MAIL: INFO.NORD@LBIH.HESSEN.DE



BESTANDSGELÄNDE
 BMWS gem. IGBV
 -3,15 m
 173,50 ü. NN

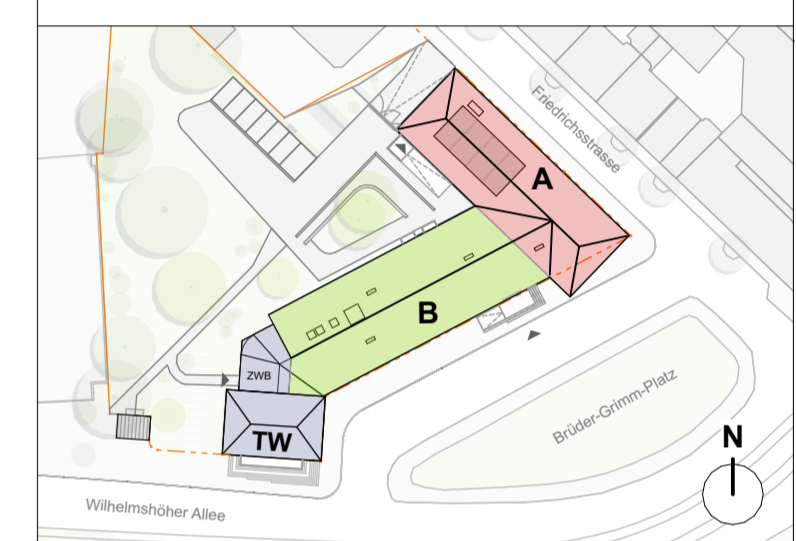
LEGENDE

	Betonfertigteile Fassade		Grundstücksgrenze
	Stehfalzdach		Bestandsgelände
	Ziegeldach		Achse
	Gitterrost		BMWS (Bemessungswasserstand)
	Gelände		Baugrube
	Vorgeschlagene Änderungen		Breite Höhe



+19,47	8 DA T NB
+11,62 T	
+11,13	6 DG NB
+7,77	52. OG T
+5,60	41. OG NB
+3,79	31. OG T
+1,06	2 EG T
±0,00	1 EG NB
-1,73	0 UG T
-4,04	-1 UG NB
-5,79	-2 GR NB

LPH 3: ENTWURFSPLANUNG




BAUMASSNAHME: NEUBAU EINES MUSEUMS FÜR TAPETEN- UND RAUMKUNST KASSEL

PROJEKT - NR. / BM - NR.: A.0454.166660
 FACHSICHT: ARCHITEKTUR
 PLANINHALT: NEUPLANUNG ANSICHT_WEST ANLIEFERUNG_AUSKRAGUNG

DATUM: 28.08.2020 MASSSTAB: 1:100
 GEZEICHNET: Ibu, swe BLATTGRÖSSE: 91,4 x 42,0
 GENEHMIGT: GESEHEN:

PLAN-NR./ - CODE 3A_0_TN_43_303_b
 ARCHITEKT: STURM UND WARTZECK GMBH
 ARCHITECTEN BDA INNENARCHITECTEN
 WILHELM-NEY-STRASSE 22, 36160 DIPPERZ
 TEL.: 06657 9145-0
 FAX: 06657 9145-11
 MAIL: TEAM@STURM-WARTZECK.DE

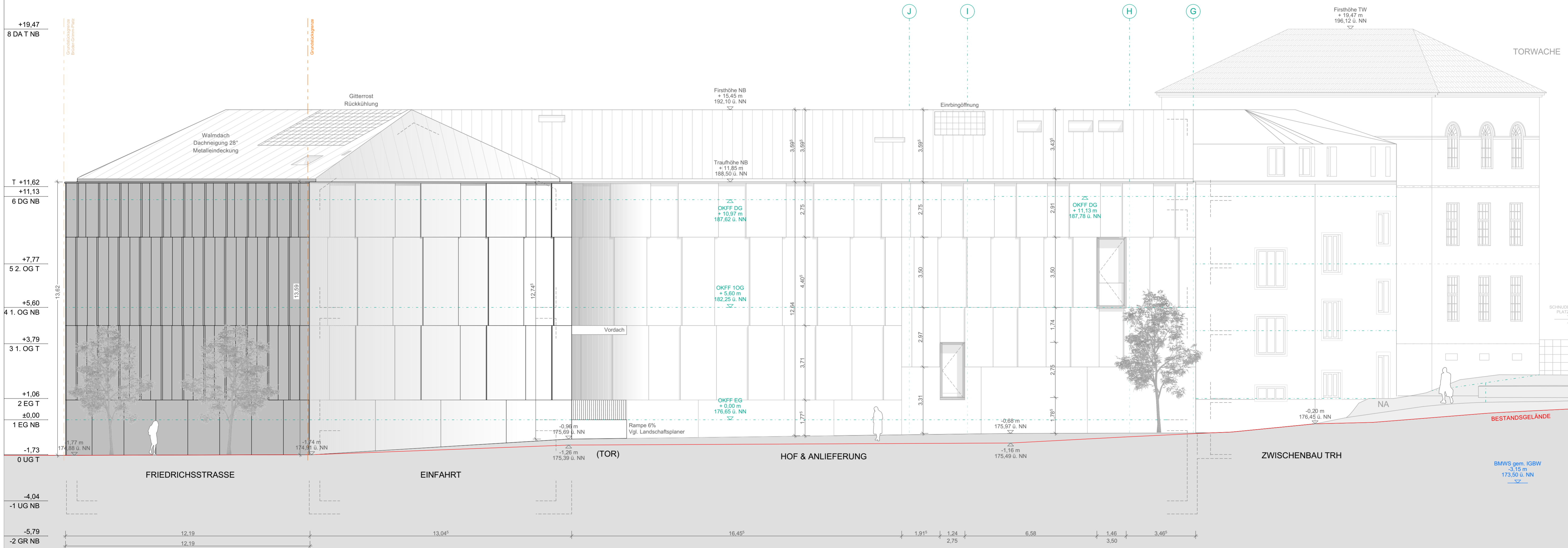
NUTZER: MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL

 POSTFACH 410420, 34066 KASSEL
 TEL.: 0561 31680-0
 FAX: 0561 31680-11
 MAIL: INFO@MUSEUM-KASSEL.DE

BAUHERR: LAND HESSEN
 VERTRETEN DURCH DAS HESS. MINISTERIUM DER FINANZEN

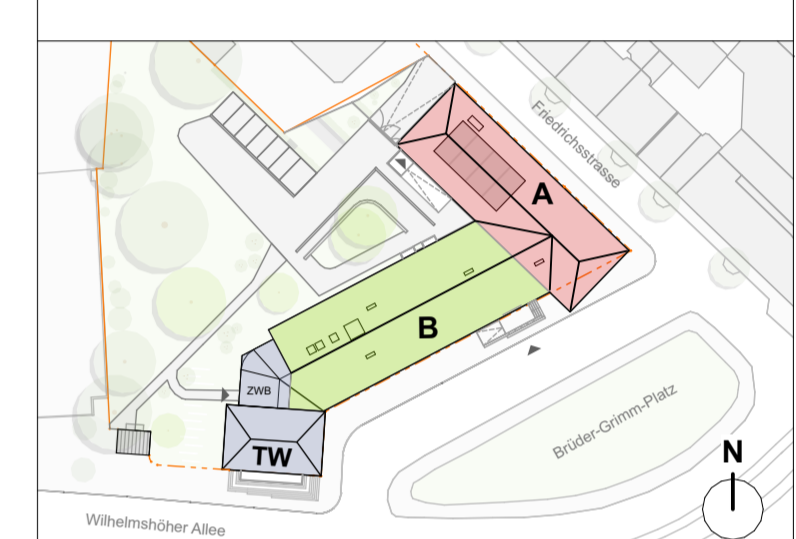
 VERTRETEN DURCH DEN LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN
 NIEDERLASSUNG NORD
 GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
 TEL.: 0561 7203-0
 FAX: 0561 7203-132
 MAIL: INFO.NORD@LBH.HESSEN.DE


LEGENDE

	Betonfertigteil Fassade		Grundstücksgrenze
	Stehfalzdach		Bestandsgelände
	Ziegeldach		Achse
	Gitterrost		BMWS (Bemessungs- wasserstand)
	Gelände		Baugrube
	Vorgenommene Änderungen		Breite Höhe



LPH 3: ENTWURFSPLANUNG



BAUMASSNAHME: NEUBAU EINES MUSEUMS FÜR TAPETEN- UND RAUMKUNST KASSEL

PROJEKT - NR. / BM - NR.:	A.0454.166660		
FACHSICHT:	ARCHITEKTUR		
PLANINHALT:	NEUPLANUNG ANSICHT_NORD HOFSEITE		
DATUM:	28.08.2020	MASSSTAB:	1:100
GEZEICHNET:	ibu, swe	BLATTGRÖSSE:	91,4 x 42,0
GENEHMIGT:		GESEHEN:	
PLAN-NR./ - CODE	3A_0_TN_44_304_b		

ARCHITEKT:
STURM UND WARTZECK GMBH
ARCHITECTEN BDA INNENARCHITECTEN
WILHELM-NEY-STRASSE 22, 36160 DIPPERZ
TEL.: 06657 9145-0
FAX: 06657 9145-11
MAIL: TEAM@STURM-WARTZECK.DE

NUTZER:
MUSEUMSLANDSCHAFT HESSEN KASSEL

POSTFACH 410420, 34066 KASSEL
TEL.: 0561 31690-0
FAX: 0561 31690-11
MAIL: INFO@MUSEUM-KASSEL.DE



BAUHERR:
LAND HESSEN
VERTRETEN DURCH DAS HESS. MINISTERIUM DER FINANZEN
VERTRETEN DURCH DEN LANDESBETRIEB BAU UND IMMOBILIEN HESSEN
NIEDERLASSUNG NORD
GOETHESTRASSE 46, 34119 KASSEL
TEL.: 0561 7203-0
FAX: 0561 7203-132
MAIL: INFO.NORD@LBIH.HESSEN.DE

LBIH
LANDSCHAFTSBAU UND IMMOBILIEN HESSEN

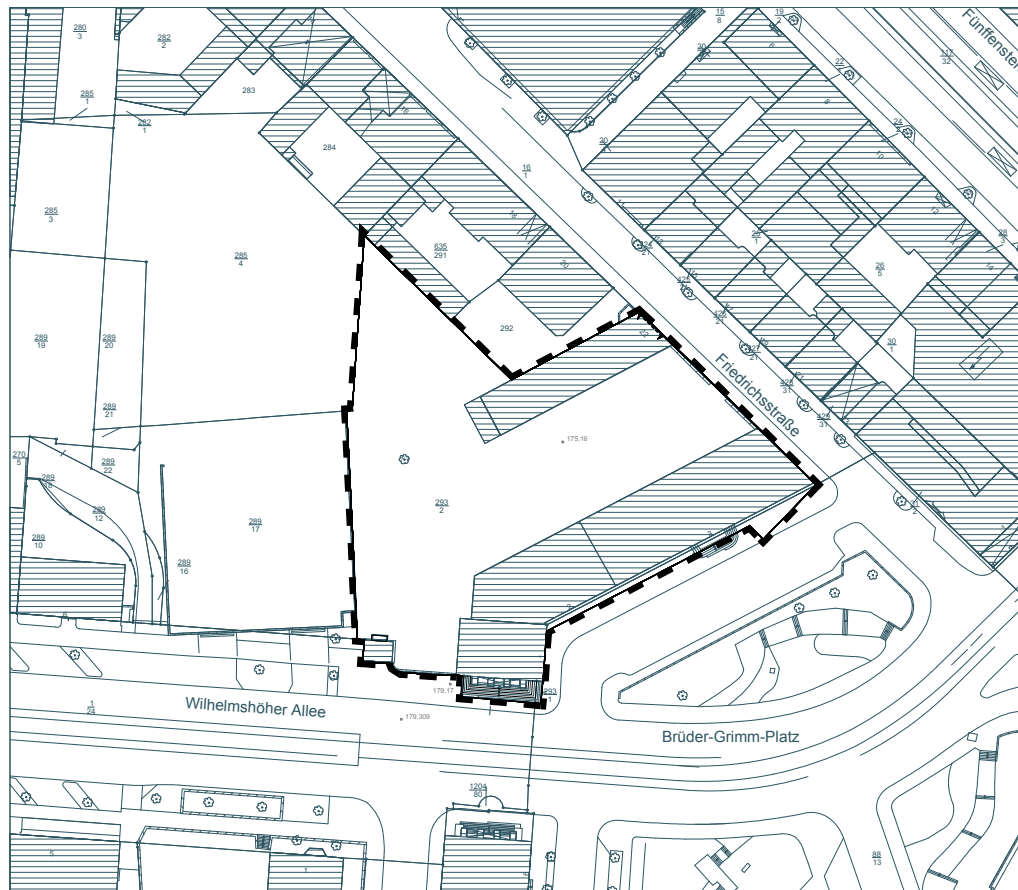


Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“

Anlage 4

Textliche Festsetzungen

Stand: 22. Februar 2021



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- Stadtplanung -

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld | www.architekturundstaedtebau.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/14, 1. Änderung „Tapetenmuseum“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/14, 1. Änderung tritt der am 01.11.2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1/14 in dessen überlagerten Bereichen außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Zweckbestimmung Museum.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Traufhöhe (TH) als jeweilige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe/Traufkante) oder der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut des Gebäudes.

3.1.1 Die Oberkante von baulichen Anlagen darf die Höhe von 192,1 m ü. NHN und die Trauf- bzw. Attikahöhe von 188,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

3.1.2 Ersatz- und Neubauten in der Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 dürfen dessen Trauf- und Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3.2 Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ)

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO kann für die Berechnung der GRZ und GFZ die Fläche der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche hinzugerechnet werden.

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

4.1 Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung definiert. Eine Auskragung mit einer lichten Höhe (LH) von mindestens 4,7 m ist mit einer Länge bis maximal 14,6 m und einer Breite bis maximal 4,6 m zulässig, auf Grund von Gehrechten jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss.

Treppen und Rampen sind außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Energie sowie Anlagen zur Erschließung wie Rampen, Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradabstellflächen, Terrassen, Sitzplätze und Einfriedungen, des Weiteren Anlagen und Bauteile, die Baugrenzen und Baulinien gemäß textlicher Festsetzung 4.1 überschreiten dürfen.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB und § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie innerhalb der Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist.

In den für Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen (z. B. Gebäude/Einhausungen für Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Müll-/Wertstoff-Sammelbehälter) bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Die maximale Höhe beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.

5.1 Auf den Flächen für Stellplätze "St" gilt die Pflicht zur Baumpflanzung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplatzanlagen mit den nach 7.1 und 9.1 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen als erfüllt.

5.2 Für die Stellplatzflächen ebenerdiger, nicht überdachte Stellplätze ist zur Reduzierung der Versiegelungswirkung versickerungsfähiges Material zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

5.3 **Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze für Museumsnutzung im Plangebiet auf mindestens 7 festgesetzt und entsprechend nachzuweisen.

6. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

6.1 Der Anlieferverkehr auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Museum – ist nur zur Tagzeit zulässig.

6.2 Nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich an den Gebäudefassaden folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_0 :

Bereich	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
Wilhelmshöher Allee		
Straßenfassade	V	75
Seitenfassade	IV	70
Rückseitige Fassade	III	65
Brüder-Grimm-Platz		
Straßenfassade	V	75
Rückseitige Fassade	III	65
Friedrichsstraße/Königstor		
Straßenfassade	V	75
Seitenfassade	IV	70
Rückseitige Fassade	III	65

Nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 sind unter Beachtung der Raumarten das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile zu bestimmen.

Diese sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Gleichung (32) und (33) der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ darf 30 dB nicht unterschreiten. Es wird dringend empfohlen, zumindest in den schützenswerten Räumen im Lärmpegelbereich V, eine ausreichende, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit vorzusehen. Diese darf das bewertete Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern.

6.3 Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Schalldämmmaße unterschritten werden können (z. B. wegen Veränderung der Immissionssituation oder aufgrund der baulichen Verhältnisse).

7. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Die gemäß Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen.
- 7.2 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 (Sitzbänke, Beleuchtung u. ä.) ist zulässig.

Baurechtliche Festsetzung gemäß § 91 Hessische Bauordnung i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

8. Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit § 3 und § 9 HBO)

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Die zulässige Höhe selbständiger Werbeanlagen (Pylone, Stelen) beträgt maximal 5 m.
Für die Beleuchtung von Werbeanlagen und Fassadenflächen müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen. Vorgenanntes gilt sinngemäß für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.
- 8.2 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

9. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 9.1 Es sind mindestens 6 Laubbäume standortgerechter heimischer oder klimaangepasster Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9.2 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie Wegeflächen innerhalb der privaten Grünflächen sind – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – mit versickerungsgünstigen Belägen herzustellen, z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken oder durch Zuleitung des Regenwassers in versickerungsfähige Grünflächen (Mulden). Für diese Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Für die Anlage der Fahr- und Hofflächen ist die Verwendung von Basaltpflaster zulässig.

HINWEISE

1. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befinden sich zwei nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützte Einzelbaudenkmale (Treppenhaus, Torwache und Gartenpavillon). Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern

oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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.

2. **Naturdenkmal**
Der Bergahorn auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.
3. **Bäume**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.
4. **Stellplätze**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung.
5. **Kunstwerk "7000 Eichen"**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.
6. **Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Schutzzone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.
7. **Bombenabwurfgebiet**
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder 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 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.

8. Brandschutz

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan sind unter Punkt 6.3 "Brandschutz/ Gefahrenvorbeugung" Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz, insbesondere für die Gebäudeplanung aufgeführt, die zu beachten sind.

9. Grundwassermessstelle

Im nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans (Museumsgarten) befindet sich eine Grundwassermessstelle, die zu erhalten und bei Bauarbeiten in diesem Bereich vor Beschädigung zu schützen ist.

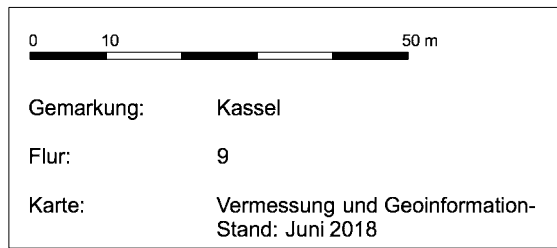
RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand: September 2020)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 (UVP) 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 (BImSchG) 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, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378),
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2019 (GVBl. S.310),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 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),
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung,
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



M 1:1000



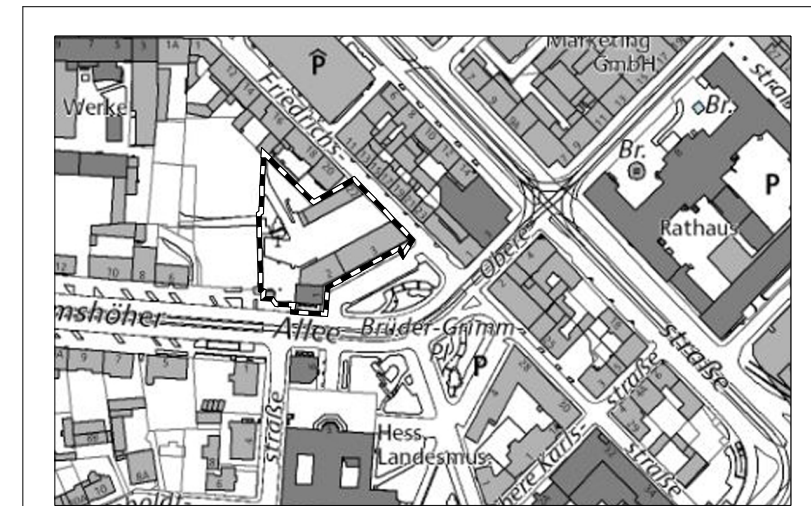
Begrenzungslinien	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBL I S. 3786)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)
Baugrenze	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	Gebäudehöhe (GH) GH max Traufhöhe (TH) bezogen auf Meter über NHN TH max Lichte Höhe (LH) LH min
Baulinie	Gemeinbedarfsfläche	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. GRZ 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. GFZ 1,5
Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Museum	
Verkehrsflächen	Grünflächen	Planunterlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)	Flurstücksgrenze Gebäude Flurstücksnummer z.B. 78/39 Baum
öffentliche Verkehrsfläche	private Grünfläche zu erhaltender Baum anzupflanzender Baum	

Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)		
Fläche für oberirdische Stellplätze (St)	z.B.	St
Nebenanlagen	z.B.	Na
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	z.B.	

Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz		
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 u. § 172 Abs. 1 BauGB)		
Kulturdenkmal		D

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Naturdenkmal		ND

Sonstige Planzeichen		
Bemaßung in m	z.B.	5,00
Vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN	z.B.	199,0
Bebauungsvorschlag (unverbindlich)		
Fußwegeverbindung (unverbindlich)		
Sichtdreieck nach RAST 06 (Die innerhalb des Sichtdreieckes liegenden Flächen sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Gegenständen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbanoberkante, ständig freizuhalten, einzeln stehende, bis 2,50 m Höhe aufgestete Bäume können zugelassen werden)		



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. I/14, 1. Änderung
„Tapetenmuseum“**

Maßstab: 1:1000 22.02.2021

Bearbeitung:

Kassel documenta Stadt

Architektur Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld
Karthäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

Gebäude		Symbole	
Museumsneubau		Beton-Trittstufe	
Torwache (Kulturdenkmal)		Fahrradabstellbereich	
Gartenpavillon (Kulturdenkmal)		Stabgitterzaun	
Grünfläche		Nachbarschaftsvereinbarung: Grenzverschiebung	
Rasen (Museumsgarten)		Elektroladesäule (optional)	
Staudenpflanzung		Verkehrsflächen	
Naturdenkmal		Hofinnenfläche (Basaltpflaster/ ungebunden)	
zu erhaltende Bäume		Fußwegeverbindung Innenhof (heller Belag, z.B wassergebundene Decke)	
anzupflanzende Bäume		PKW Stellplätze (Rasenfugenpflaster o.ä.)	
Hecken		Gehweg	
anzupflanzende Sträucher			
Sonstiges			
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans			

**Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. I/14, 1. Änderung
„Tapetenmuseum“**

- ENTWURF -

Maßstab: 1:750

07.10.2020

Kassel documenta Stadt

Bearbeitung:



Architektur · Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karhäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

Vorlage Nr. 101.19.42

10. Mai 2021
1 von 1

Rechtswidrige Baugenehmigung

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

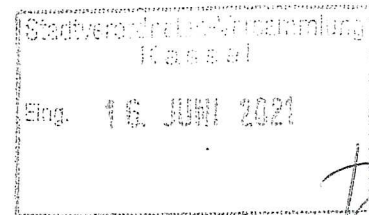
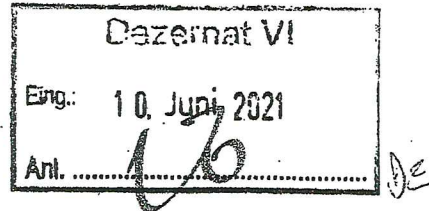
Wir fragen den Magistrat:

1. Auf welcher Grundlage hat die Stadt Kassel eine Baugenehmigung auf dem Grundstück in der Wilhelmshöher Allee 174 und 176 erteilt, obwohl diese nicht in Einklang mit dem gültigen B-Plan stand?
2. Wie nimmt der Magistrat zu diesem Sachverhalt Stellung?
3. Hat die Bauaufsicht wie gefordert die Baugenehmigung zurückgezogen?
4. War die Baugenehmigung unwirksam oder musste sie aufgehoben werden?
5. Welche Ansprüche des Bauherrn resultieren daraus?
6. Wann hatte der Investor die Bauvoranfrage gestellt?
7. Hat der Investor seit der Überprüfung durch das Regierungspräsidium erneut eine Bauvoranfrage gestellt?
8. Bei welchen B-Plänen in Kassel wurde das Maß der baulichen Nutzung überschritten?
9. In wie vielen Fällen haben Bauvoranfragen oder Baugenehmigungen das Maß der baulichen Nutzung um mehr als 10 Prozent überschritten?
10. Wie viele erteilte Baugenehmigungen sind in den letzten fünf Jahren in Frage gestellt worden?
11. Wie viele mussten verändert oder aufgehoben werden?

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Luisa Sümmerrmann

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

- VI -



ASMV
Anfrage der Fraktion Die Linke
Anfrage-Nr. 101.19.42

„Rechtswidrige Baugenehmigung (Wilhelmshöher Allee 174 und 176)“

Stellungnahme:

1. Auf welcher Grundlage hat die Stadt Kassel eine Baugenehmigung auf dem Grundstück in der Wilhelmshöher Allee 174 und 176 erteilt, obwohl dies nicht im Einklang mit dem gültigen B-Plan stand?

Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage der - Hessischen Bauordnung- § 65 „Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“ - i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen“ erteilt. Erläuterungen hierzu sind unter Punkt 2 aufgeführt.

2. Wie nimmt der Magistrat zu diesem Sachverhalt Stellung?

Das Gebäudeensemble Wilhelmshöher Allee 174/176 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 2/24 B „Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstraße / Huttenstraße / Hupfeldstraße / Hansteinstraße / Pettenkoferstraße / Berlepschstraße“ (rechtskräftig seit 19.01.1972). Der Bebauungsplan wurde entwickelt – dies belegt die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan eindeutig – um den Ausbau der Wilhelmshöher Allee planungsrechtlich abzusichern. 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 wurde sich am Bestand grob orientiert, teilweise lag jedoch bereits eine deutlich höhere Ausnutzung der bestehenden Bebauung vor.

Für den betroffenen Baublock setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet, mit einer Viergeschossigkeit, Grundflächenzahl = 0,3, Geschossflächenzahl = 1,0 und einer geschlossenen Bauweise fest. Die Baugrenzen sind parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, im Inneren des Baublockes gibt es keine festgesetzten Baugrenzen. Damit ist grundsätzlich die Errichtung einer rückwärtigen Bebauung in Anlehnung an den Bestand zulässig. Auf der Plangrundlage des Bebauungsplanes sind die in der Aufstellungszeit bereits vorhandenen Gebäude im Blockinnenbereich abgebildet.

Das vorliegende Bauvorhaben sieht eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke Wilhelmshöher Allee 174 und 176 mit einem Mehrfamilienwohngebäude mit 18 Wohneinheiten vor. Bedingt durch die geringe Gesamtgrundstücksgröße des Grundstücks Wilhelmshöher Allee 174, war im entsprechenden Bauantrag zum Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ = 0,48 und eine GFZ = 2,2 für beide Grundstücke angestiegen.

Für diese städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung, die sich – auch in Abstimmung mit dem Denkmalschutz – in die bestehende „Reihe“ der rückwärtigen Bebauung städtebaulich einfügt, wurde, weil die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, eine Befreiung zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 31 (2) 2. BauGB beschieden.

Zur Erzielung einer Einzelfallgerechtigkeit und um Genehmigungsbehörden einen angemessenen Handlungsspielraum zu geben, ermöglicht der Gesetzgeber – unter Einhaltung strenger Regelungen – u. a. gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine solche Befreiung. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann „von den Festsetzungen des Bebauungsplans (...) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (...) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (...)“

Die Grundzüge der Planung bildet die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzeption. Hier steht im konkreten Fall die planerische Absicht eines Ausbaus der Wilhelmshöher Allee in Vordergrund. Insofern war auch die Festsetzung von GRZ und GFZ des Bebauungsplans kein tragendes Ziel der Planung bzw. würde eine Einzelfallbefreiung von GRZ und GFZ dem planerischen Grundkonzept nicht zuwiderlaufen.

Mit der entsprechenden Befreiung wurden die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zur Schaffung von Wohnraum geschaffen.

3. Hat die Bauaufsicht wie gefordert die Baugenehmigung zurückgezogen?

Zurzeit ist das Ansinnen der Oberen Bauaufsichtsbehörde in Prüfung.

4. War die Baugenehmigung unwirksam oder musste sie aufgehoben werden?

Die Baugenehmigung ist wirksam: Eine Baugenehmigung erlischt gemäß § 74 Abs. 7 Hessischer Bauordnung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Zurzeit wird geprüft, inwiefern eine materielle Änderung des Genehmigungsbescheides erfolgt.

5. Welche Ansprüche des Bauherrn resultieren daraus?

Primärer Anspruch des Antragstellers ist ein Bescheid. Insofern bedarf es primär der materiellen Prüfung, was Inhalt des Änderungsbescheides würde (Genehmigung, Versagung, Genehmigung mit Nebenbestimmungen). Im Zusammenhang mit der Änderung des Genehmigungsbescheides bedarf es einer Änderung des dazugehörigen Gebührenbescheides, da die als Berechnungsgrundlage dienenden Tarifstellen in Abhängigkeit vom Inhalt der Baugenehmigung greifen. Sollte sich aus der Änderung eines Bescheides ein ausgleichender Nachteil für den Antragsteller ergeben, müsste er diesen für einen Ausgleich nachweisen (Schadensersatzanspruch).

6. Wann hatte der Investor die Bauvoranfrage gestellt?

Der Eingang der 1. Voranfrage erfolgte am 18.10.2017. Sie wurde positiv beschieden.
Der Eingang der 2. Voranfrage erfolgte am 26.09.2018. Sie wurde ebenfalls positiv beschieden.

7. Hat der Investor seit der Überprüfung durch das Regierungspräsidium erneut eine Bauvoranfrage gestellt?

Für das Grundstück liegt seitdem keine neue Bauvoranfrage des Antragstellers vor.

8. Bei welchen B-Plänen in Kassel wurde das Maß der baulichen Nutzung überschritten?

Eine Beantwortung der Frage würde eine umfassende Recherchearbeit erfordern und ist gegenwärtig nicht darstellbar.

9. In wie vielen Fällen haben Bauvoranfragen oder Baugenehmigungen das Maß der baulichen Nutzung um mehr als 10 Prozent überschritten?

Da das Maß der baulichen Nutzung ein integrierter Bestandteil im Bauvoranfrage- oder Baugenehmigungsverfahren ist, kann hier keine Zahl benannt werden. Eine manuelle stichprobenartige Prüfung im Baublock des vorliegenden B-Plans II 24B hat seit 1989 bereits 11 Befreiungen über 10% des Maßes der baulichen Nutzung gefiltert. Weitere erteilte Befreiungen sind wahrscheinlich. Untersuchungen in den alten Bundesländern aus den 1980er Jahren haben ergeben, dass in 28 % aller Baugenehmigungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine Befreiung erteilt wurde (Scharner, in: Wollmann u.a., Rechtstatsachenuntersuchung zur Baugenehmigungspraxis, Schriftenreihe 03, Städtebauliche Forschungen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1985, S. 32 ff.). Eine Beantwortung der Frage würde für die Gesamtstadt eine umfassende Recherchearbeit erfordern und ist gegenwärtig nicht darstellbar.

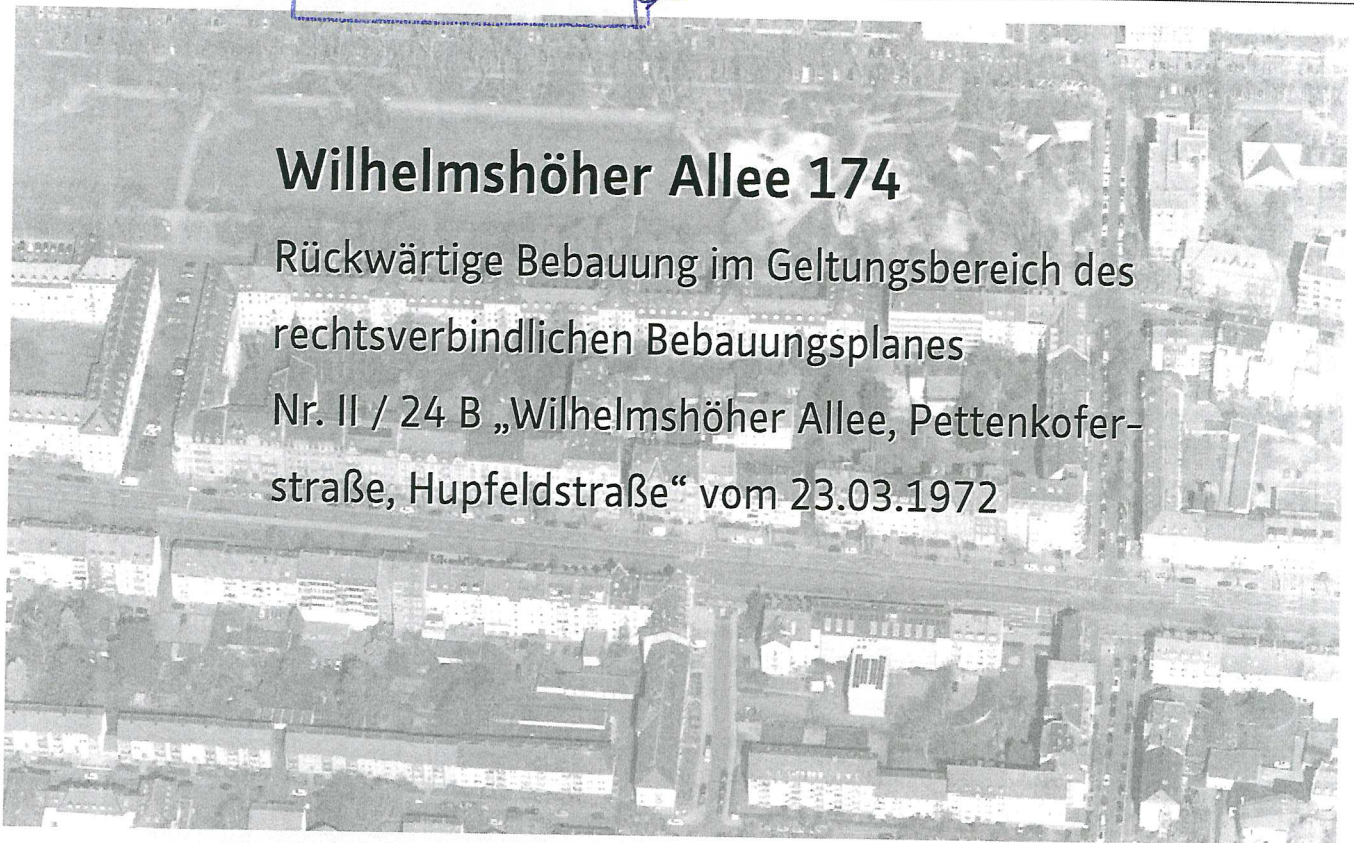
10. Wie viele erteilte Baugenehmigungen sind in den letzten fünf Jahren in Frage gestellt worden?

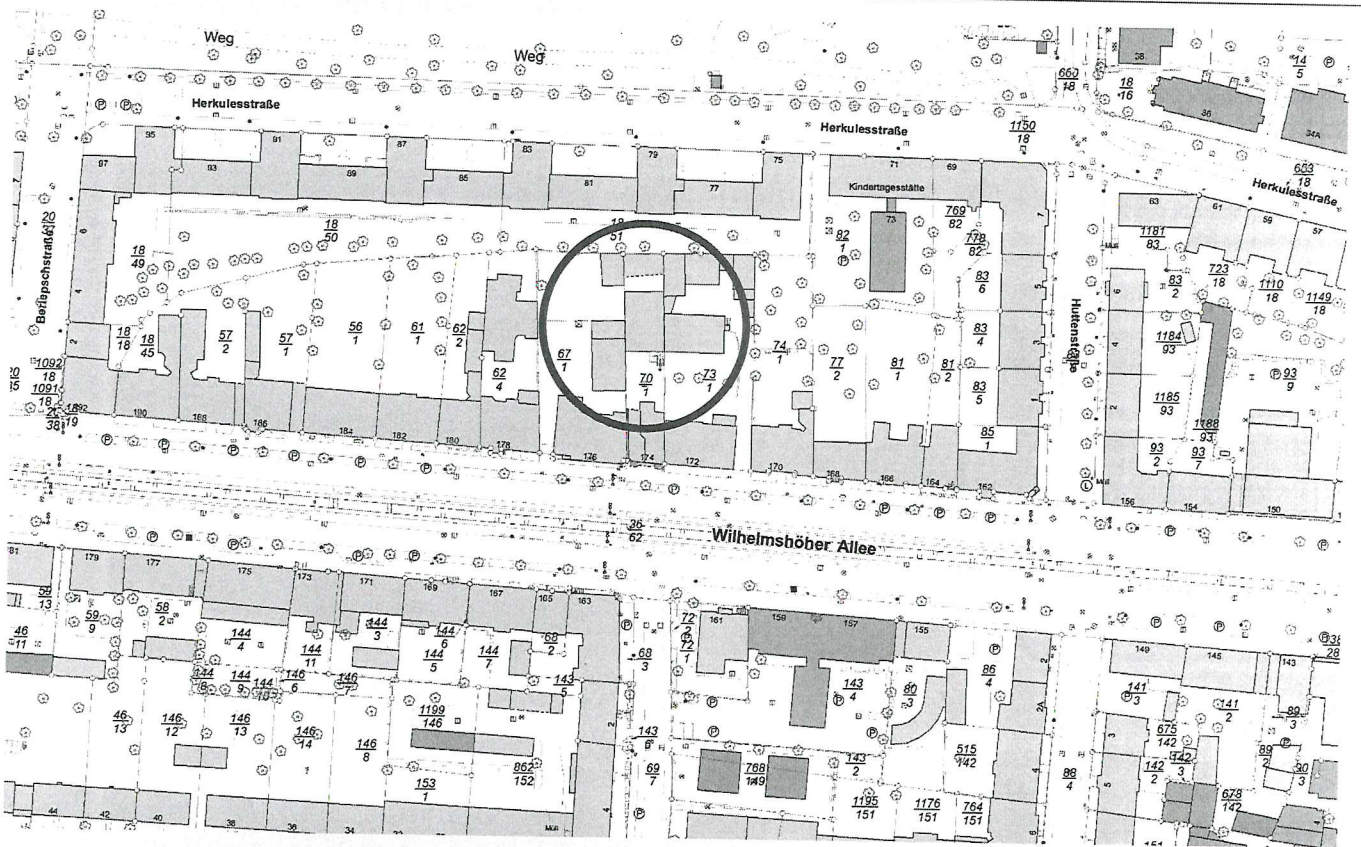
Seitens des RP Kassel ist ein solches Ansinnen hiermit erstmals in Bezug auf eine erteilte Baugenehmigung der Stadt Kassel bekannt.

11. Wie viele mussten verändert oder aufgehoben werden?

Im Betrachtungszeitraum, seitdem es Bebauungspläne als Verbindliche Bauleitplanung gibt (Bundesbaugesetz 1960), sind bei der Stadt Kassel 25 Bebauungspläne in Gänze oder in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren angepasst worden. Es sind 10 Bebauungspläne in Gänze und ein Bebauungsplan im Teilbereich durch Verfahren aufgehoben worden.

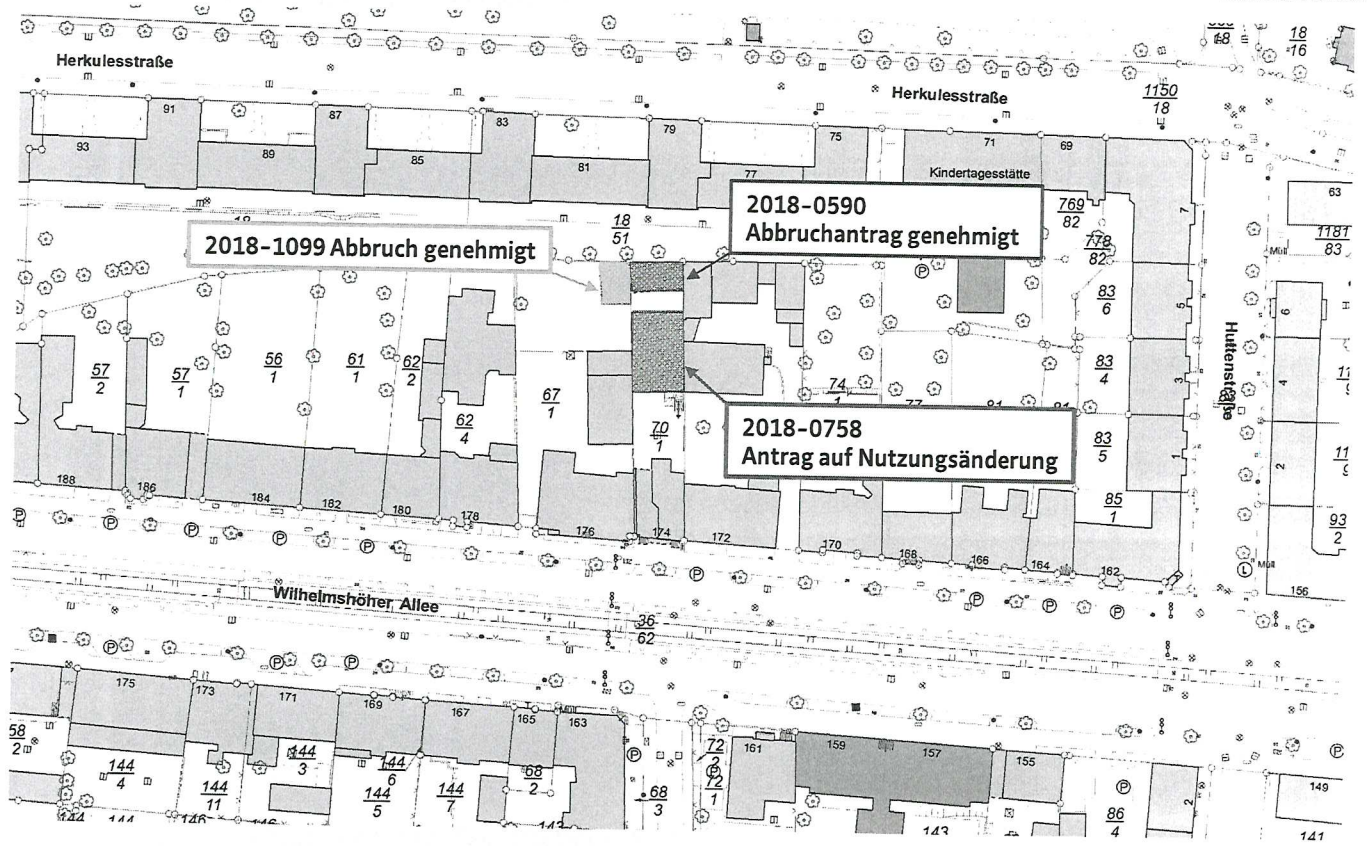
Mohr

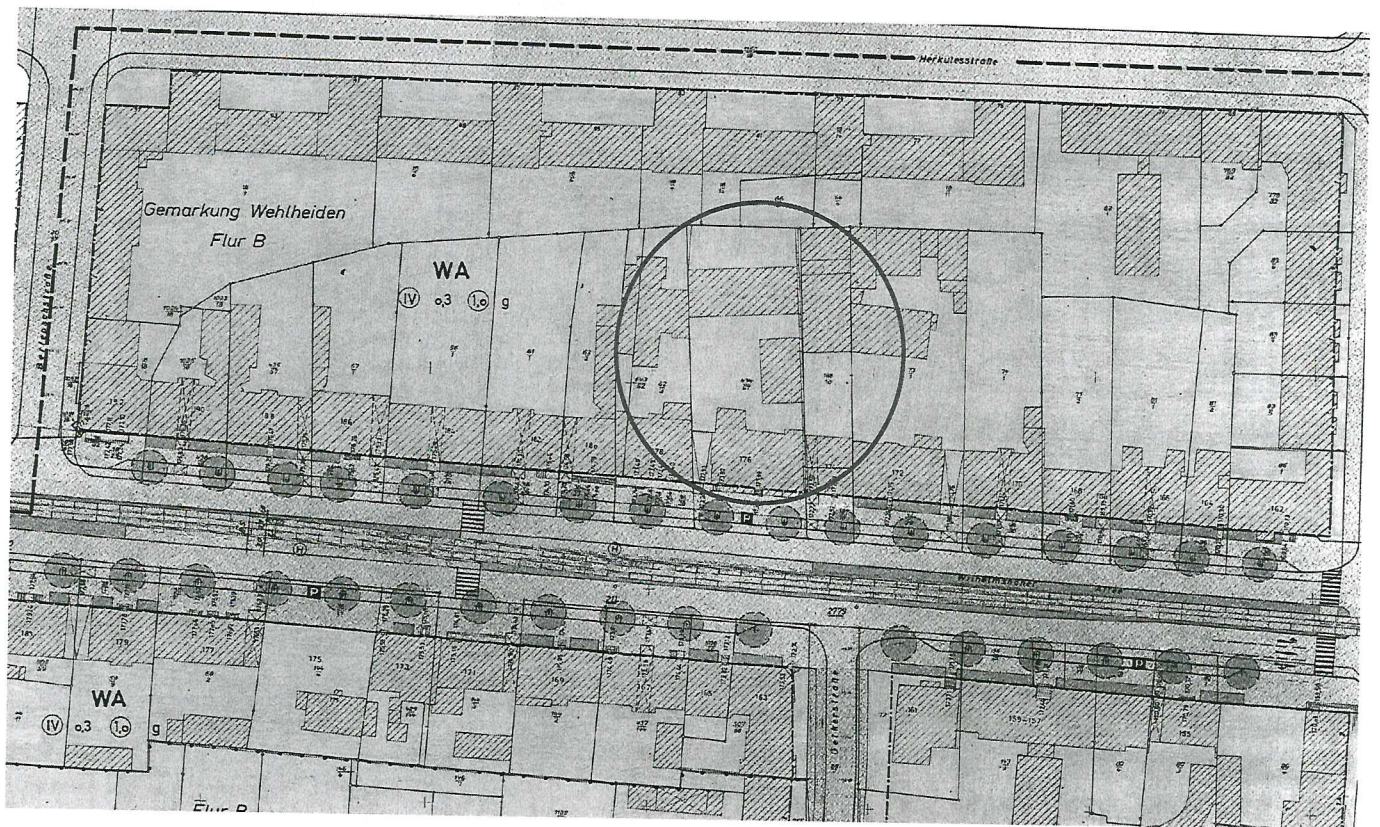


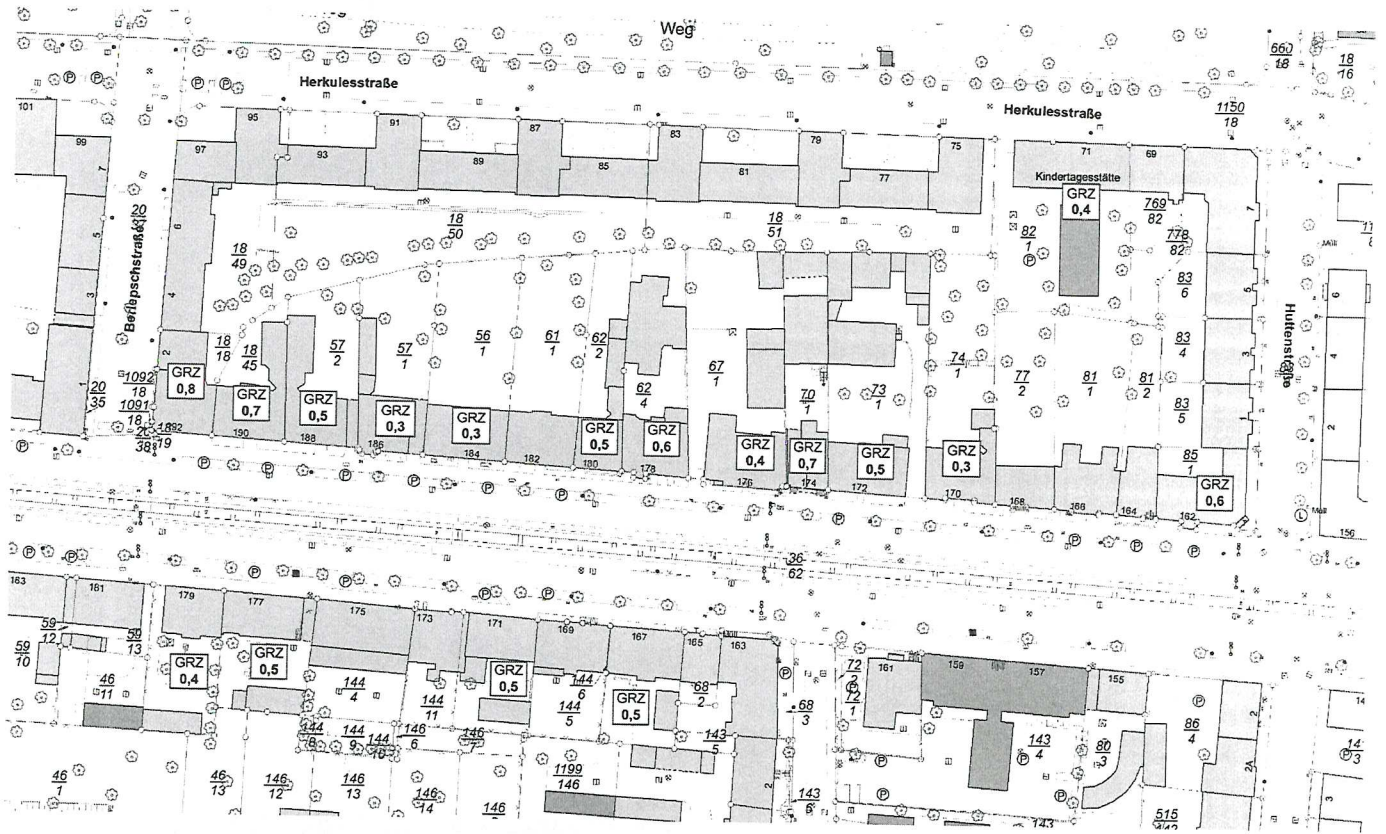




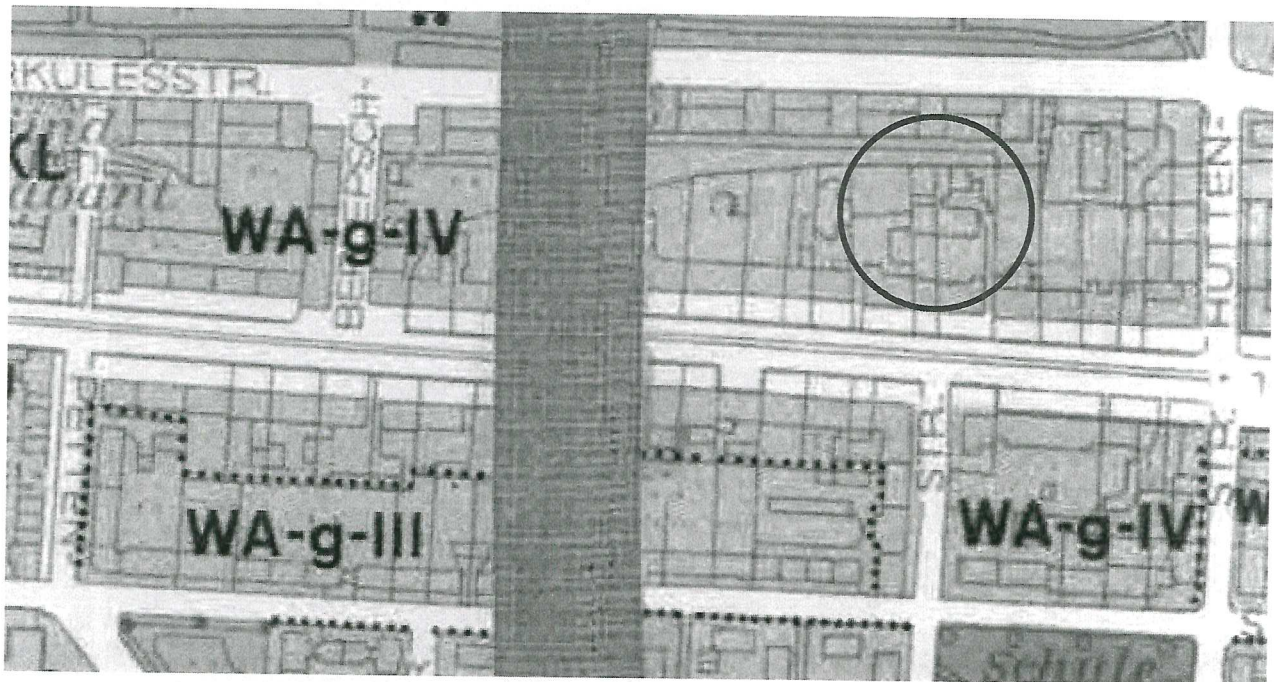
3 Wilhelmshöher Allee 174 • Herr Mohr • 23.06.2021





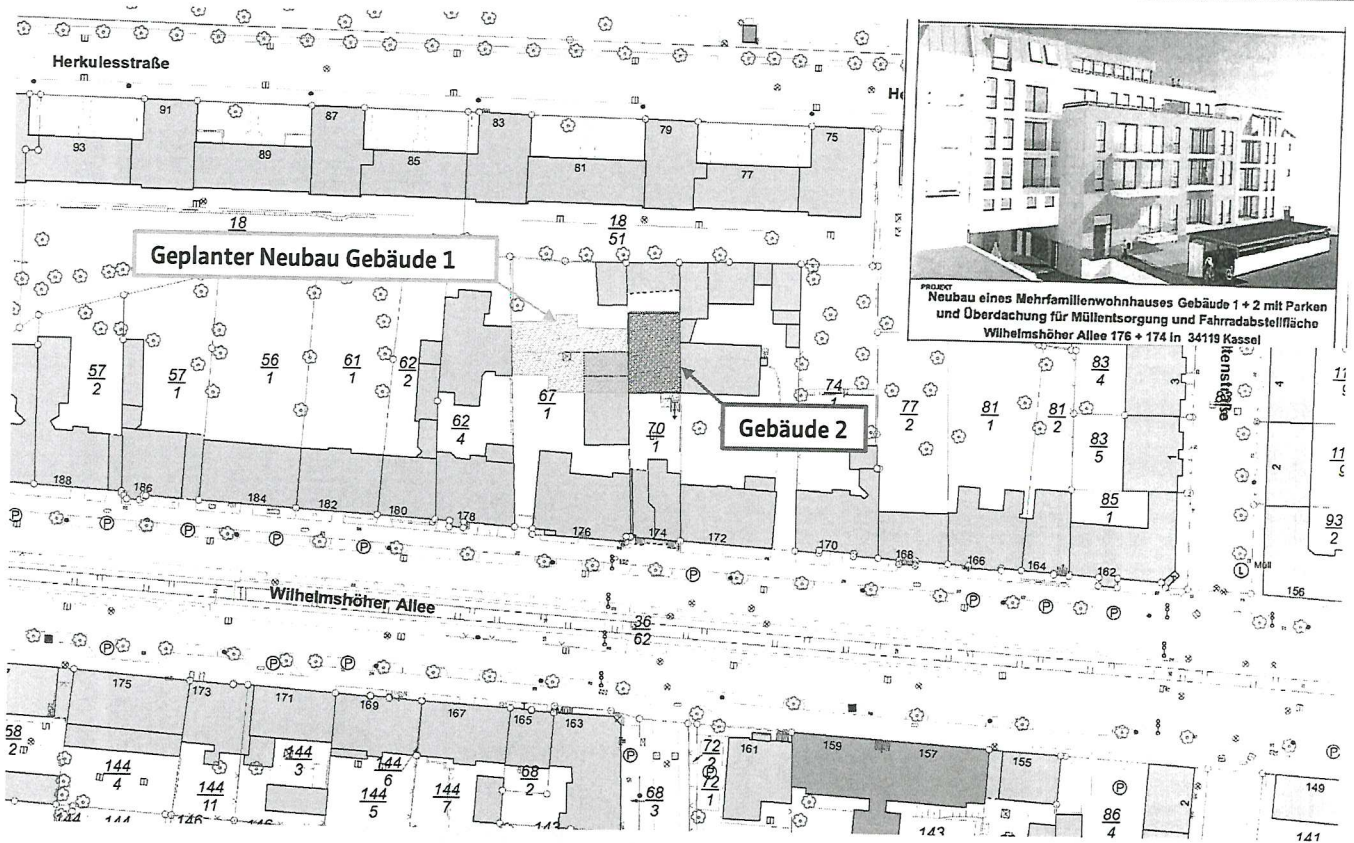


Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Kassel im Maßstab 1:5000
(aufgehoben am 03.11.1978)



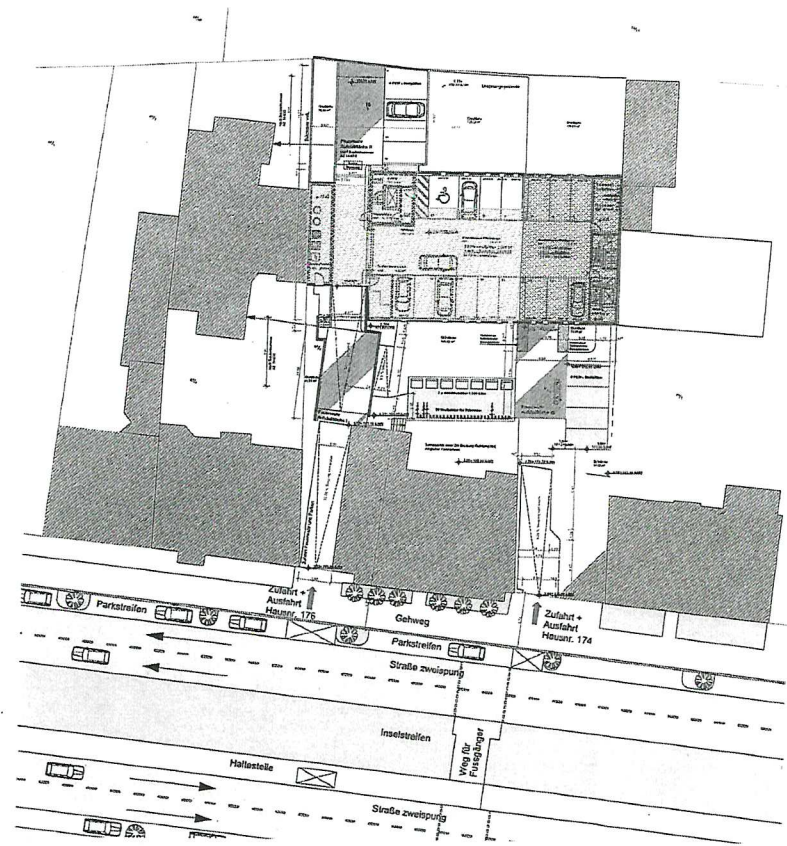
Auszug aus den Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan der Stadt Kassel im Maßstab 1:5000 (aufgehoben am 03.11.1978)

Nr.	Bezeichnung	Baugebiete WA					
		-o-II	-g-II	-o-III	-g-III	-o-IV	-g-IV
1	GRZ	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
2	GFZ	0,7	0,7	0,9	0,9	1,0	1,0
3	Zr	1	1	1	1	1	1
4	BTv in m	12	12	12	12	12	12
5	BTr in m	17	17	17	17	17	17
6	HÖT in m	40	40	50	50	50	50
7	BsGf in m	3	-	4	-	5	-
8	BsGfr in m	-	2,5	-	2,5	-	2,5
9 a	BrGf in m	2,5	2,5	-	-	-	-
9 b	BrGf in m/Z	-	-	4,25	4,25	4,25	4,25
10	Fmin in qm	540	150	945	350	1600	400
11	Bmin in m	18	5	27	10	40	10
12	Tmin in m	30	30	35	35	40	40





11 Wilhelmshöher Allee 174 • Herr Mohr • 23.06.2021



Bebauungspläne, die zurzeit in Prüfung sind
(Aufhebung, Überplanung, so belassen)

II / 10	Wilhelmshöher Allee/Huttenstraße	06.11.1971
II / 24 A	Wilhelmshöher Allee/Berlepschstraße	13.05.1972
II / 24 B	Wilhelmshöher Allee/Pettenkoferstraße	23.03.1972
II / 25	Nebelthaustraße/Goethestraße	27.11.1971
II / 27	Kirchweg/Friedensstraße	07.04.1973

für Fragen stehen wir gern zur Verfügung



Vorlage Nr. 101.19.54

19. Mai 2021
1 von 2

Umsetzungskonzept für das integrierte Maßnahmenpaket Mobilität in Auftrag geben

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, die kurzfristige Erstellung eines Umsetzungskonzeptes für das integrierte Maßnahmenpaket Mobilität des Klimaschutzrates (Maßnahmen Nr. 2021-MO-08) bei geeigneten Sachverständigen auszuschreiben oder - soweit möglich - direkt bei der Universität Kassel in Auftrag zu geben.

Begründung:

Der Klimaschutzrat der Stadt Kassel hat am 21.04.2021 ein wegweisendes Maßnahmenpaket Mobilität einstimmig empfohlen. Das in Auftrag zu gebende Umsetzungskonzept soll zu folgenden Maßnahmen konkrete Umsetzungsstrategien unter Bezeichnung der konkret betroffenen Verkehrsmittel und Linien des ÖPNV, der konkret betroffenen Straßen und Verkehrseinrichtungen, der konkreten Definition von Zeitfenstern, innerhalb der die Umsetzung erfolgen soll und des im Hinblick auf die Einzelmaßnahmen aufgegliederten geschätzten Finanzbedarfs enthalten:

- ÖPNV
 - Taktverdichtung des ÖPNV im städtischen Verkehr
 - Einrichtung der Tramlinien nach Harleshausen, Waldau und Herkulesbahn
 - Einrichtung einer zusätzlichen Tramstrecke über den Steinweg
 - Einführung zusätzlicher Quartierbuslinien und/oder Ridepooling-Angebot in Gebieten, in denen lange Wege zu den ÖPNV-Hauptachsen zurückzulegen sind

- Einführung zusätzlicher Haltepunkte an Regio-Tram-Strecken zur besseren Erschließung und Verknüpfung mit dem Busnetz
 - Einrichtung zusätzlicher Bussonderfahrstreifen
 - Einrichtung zusätzlicher und Erweiterung bestehender P&R-Anlagen
 - Einführung eines solidarischen Mietertickets
 - Einführung des FlexAbo und FlexAboPlus-Tarifs
 - Einführung eines multimodalen Tarifs
- Aufenthaltsqualität
 - Bauliche und betriebliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
 - Verkehrsmanagement
 - Priorisierung von Fuß- und Radverkehr und ÖV an Lichtsignalanlagen
 - Priorisierung des Umweltverbundes beim Winterdienst
 - Einrichtung von Pfortneranlagen am Stadtrand
 - Prämien
 - Prämien für die Abschaffung privater KfZ
 - Willkommenspakete für Neubürger*innen
 - Mobilitätsmanagement
 - Einrichtung einer systematischen Unterstützung/Beratung lokal ansässiger Unternehmen durch die Stadt/KVG

Maßnahmen des Radverkehrs sind weitgehend strategisch bereits durch das Radverkehrskonzept definiert. Die Erhöhung von Parkgebühren ist selbsterklärend und idealerweise zeitlich mit der Einführung neuer Tarifbedingungen für den ÖPNV zu synchronisieren. Ebenfalls selbsterklärend ist die Reform der Stellplatzsatzung. Diese Maßnahmen bedürfen daher keiner weitergehenden Beschreibung in einem Umsetzungskonzept.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dr. Sven Schoeller

gez. Boris Mijatovic
Fraktionsvorsitzender

AfD

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3265
Telefax 0561 787 3266
fgs@afd-fraktion-kassel.de

31. Mai 2021
1 von 1

Vorlage Nr. 101.19.90

Offenlegung der Pläne für die Tram nach Rothenditmold und Harleshausen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der derzeitige Stand der Machbarkeitsstudie zur Tram nach Harleshausen und Rothenditmold wird umgehend offengelegt und im Ausschuss vorgestellt.

Begründung:

Am 23.04.2018 wurde eine Machbarkeitsstudie (101.18.880) beschlossen. Eine Erweiterung der Studie (101.18.920) wurde am 19.10.2018 abgelehnt. Seitdem wird auf eine Veröffentlichung von Ergebnissen gewartet. In der Zwischenzeit verwirklichte Bauprojekte schränken die Realisierungsmöglichkeiten zunehmend ein.

Angesichts der langen Dauer für eine Machbarkeitsstudie wird die Veröffentlichung der bisher gewonnenen Erkenntnisse beantragt. Es ist notwendig, die Diskussion, auch auf der Grundlage von Teilergebnissen, konkret und zügig zu beginnen. Dabei sollten noch offene Fragen und verschiedene Szenarien offengelegt und in den demokratischen Gremien sowie mit den Einwohnern diskutiert werden.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Sven Dreyer

gez. Sven R. Dreyer
Fraktionsvorsitzender

AfD

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3265
Telefax 0561 787 3266
fgs@afd-fraktion-kassel.de

27. Mai 2021
1 von 1

Vorlage Nr. 101.19.95

Sanierung der Korbacher Straße in Nordshausen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, die Planung und Durchführung zur Sanierung der Korbacher Straße im Bereich Nordshausen zu veranlassen sowie dafür notwendige Mittel in die Haushaltsentwürfe einzuarbeiten.

Mit der Sanierung ist die Korbacher Straße in einen Zustand zu versetzen, der einen kontinuierlichen Verkehrsfluss gewährleistet, auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen durch das geplante Neubaugebiet.

Begründung:

Aufgrund des schlechten Zustandes des oben genannten Abschnitts der Hauptverkehrsstraße und der Zunahme des Verkehrs aufgrund des entstehenden Neubaugebiets ist es dringend geboten, die Belastung der Anwohner durch Lärm-, Abgas- und Feinstaub-Emissionen zu minimieren sowie Treibstoffverbrauch und daraus resultierende CO₂-Emissionen zu vermindern. Hierzu ist die Sanierung des Streckenabschnitts notwendig, um Lärmentwicklung durch Fahrbahnunebenheiten zu beenden und die Kontinuität des Verkehrsflusses zu verbessern.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Sven Dreyer

gez. Sven R. Dreyer
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.19.96

28. Mai 2021
1 von 1

Knapper Parkraum

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Sind dem Magistrat neben der Straße „Im Windenfeld“ noch andere Bereiche in der Stadt bekannt, in denen die Müllabfuhr aufgrund von Parkproblemen daran gehindert wird, volle Mülltonnen zu leeren?
2. Gibt es aus dem Bereich Feuerwehr und Rettungsdienste ähnliche Hinweise auf zugeparkte Straßen? Wenn ja, welche?
3. Trotz steigender Zahlen von zulassungspflichtigen Fahrzeugen unterschreitet die Stadt durch bauplanungsrechtliche Festlegungen bei Neubauten die notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze gem. § 2 der Stellplatzsatzung wie z.B. beim Neubaugebiet „Lossegrund“. Bei welchen Projekten hat es in den vergangenen 10 Jahren in vergleichbarer Weise eine Unterschreitung der notwendigen Stellplatzanzahl gegeben?
 - a) Warum werden vom Magistrat solche offenkundig am Bedarf vorbeigehende und zukünftig Probleme schaffende Entscheidungen getroffen?
4. Welche Maßnahmen wird der Magistrat ergreifen, um zukünftig flächendeckend seiner Entsorgungsverpflichtung nachzukommen und die ungehinderte Zufahrt durch Feuerwehr und Rettungsdienste im Stadtgebiet sicherzustellen?

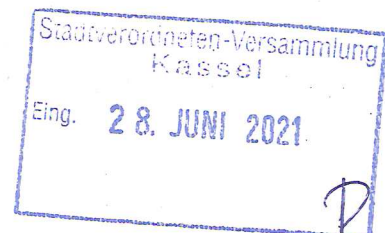
Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Michael von Rüden

gez. Dr. Michael von Rüden
Fraktionsvorsitzender

Dezernat für Ordnung, Sicherheit und Verkehr

Kassel, 22. Juni 2021
Sven Eichel
Tel.: 3603

- III -



Anfrage der CDU-Fraktion zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, Vorlage Nr. 101.19.96
Fragesteller: Stadtverordneter Dr. Michael von Rüden

Probleme für die Feuerwehr und die Stadtreiniger durch geparkte Fahrzeuge

Wir fragen den Magistrat:

Frage 1:

Sind dem Magistrat neben der Straße „Im Windenfeld“ noch andere Bereiche in der Stadt bekannt, in denen die Müllabfuhr aufgrund von Parkproblemen daran gehindert wird, volle Mülltonnen zu leeren?

Antwort:

Im Kasseler Stadtgebiet kommt es an verschiedenen Standorten gelegentlich zu Behinderungen der Müllentsorgung durch verbotswidrig geparkte Fahrzeuge.

Frage 2:

Gibt es aus dem Bereich Feuerwehr und Rettungsdienste ähnliche Hinweise auf zugeparkte Straßen? Wenn ja, welche?

Insbesondere Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge haben in engen Anliegerstraßen Schwierigkeiten Einsatzstellen zu erreichen, der Hintergrund hierfür ist der hohe „Parkdruck“ und Verstöße gegen die Regelungen in der STVO. Einzelne Straßenzüge, die davon besonders betroffen sind, können in diesem Zusammenhang nicht genannt werden.

Frage 3:

„Trotz steigender Zahlen von zulassungspflichtigen Fahrzeugen unterschreitet die Stadt durch bauplanungsrechtliche Festlegungen bei Neubauten die notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze gem. § 2 der Stellplatzsatzung wie z.B. beim Neubaugebiet „Lossegrund“. Bei welchen Projekten hat es in den vergangenen 10 Jahren in vergleichbarer Weise eine Unterschreitung der notwendigen Stellplatzanzahl gegeben?

a. Warum werden vom Magistrat solche offenkundig am Bedarf vorbeigehende und zukünftige Probleme schaffende Entscheidungen getroffen“

Antwort:

„Gemäß § 52 Hessischer Bauordnung haben die Gemeinden die notwendige Stellplatzzahl bei Bauvorhaben zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind sie auch ermächtigt, eine Satzung zu erlassen, die sowohl die Herstellungspflicht als auch den Verzicht auf Stellplätze regelt. Dieses hat die Stadt Kassel mit ihrer Stellplatzsatzung getan. Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung ergibt sich die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze aus Anlage I oder aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (die Satzung „Bebauungsplan“ „schlägt“ die Stellplatzsatzung). Es werden somit bei der Stadt Kassel stets die notwendigen Stellplätze genehmigt. Eine Abweichung wird bei der Stadt Kassel nur dann als Einzelfallentscheidung in einem Bebauungsplan ermöglicht, wenn durch ein Mobilitätskonzept Maßnahmen aufgezeigt werden, die eine Reduzierung rechtfertigen (CarSharing, Erhöhung Anzahl Fahrradstellplätze, ÖPNV-Anbindung etc.).

Im Einzelnen hat es in den letzten 10 Jahren bei 15 Bebauungsplanverfahren mit dem Projekt „Lossegrund“ vergleichbare Abweichungen von der Stellplatzsatzung in Bezug auf die Anzahl gegeben:

BPL-Nr.	Titel	Inkrafttreten
V / 51	Universität Kassel - Campus Nord	01.11.2011
VI / 18	Kellermannstraße, Ostring	19.07.2014
V / 2 A	Sickingenstraße	22.11.2014
V / 32 E 1. Änd.	Holländischer Platz	14.02.2015
I / 5	Renthof	25.06.2015
II / 12	Luisenstraße, Westendstraße	20.01.2017
I / 11	Sporthalle am Auepark	27.10.2017
II / 11	Martini-Quartier	22.06.2018
I / 12	Untere Königsstraße 71	09.11.2018
I / 27 A 2. Änd.	Sozialversicherung LFG	08.03.2019
VI / 55 1. Änd.	Wohnbebauung Campus Wolfsanger, 1. Änderung	30.08.2019
III / 67 1.Änd.	Landgraf-Karl-Straße	11.10.2019
II/16	Dörnbergstraße 18 / ehem. Wäscherei	30.10.2020
I / 4 1. Änd.	Kasseler Sparkasse	09.04.2021

Frage 4:

Welche Maßnahmen wird der Magistrat ergreifen, um zukünftig flächendeckend seiner Entsorgungsverpflichtung nachzukommen und die ungehinderte Zufahrt durch Feuerwehr und Rettungsdienste im Stadtgebiet sicherzustellen?

Antwort:

Stadtreiniger Kassel

Bei Behinderungen durch falsch geparkte Fahrzeuge werden die Verursacher durch einen Hinweis am Fahrzeug auf ihr Fehlverhalten hingewiesen.

Der entsprechende Straßenabschnitt wird zeitnah nochmals angefahren und entsorgt, der Entsorgungspflicht wird so auf jeden Fall nachgekommen.

An Örtlichkeiten, bei denen es regelmäßig zu Problemen mit geparkten Fahrzeugen kommt, finden Ortstermine mit der Straßenverkehrsbehörde und den Stadtreinigern statt. Hier werden gemeinsam Problemlösungen erarbeitet. Im Regelfall wird mit Haltverboten oder Markierungen das Parken neu geregelt. In seltenen Fällen wird geprüft, ob es sinnvollere Standorte für Müllbehälter gibt. Diese Praxis wird seit Jahrzehnten so gehandhabt; demnächst finden auch entsprechende Ortstermine „Im Windenfeld“ statt.

Feuerwehr Kassel

Aus Sicht der Feuerwehr Kassel sind verstärkte Kontrollen und Sanktionen gegen falsch geparkte Fahrzeuge durch das Ordnungsamt nicht das richtige Mittel, um die Situation nachhaltig zu verbessern. Zielführender ist eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit und eine Sensibilisierung der Verkehrsteilnehmer/Bewohner. Die Feuerwehr Kassel hat in der Vergangenheit bei Veranstaltungen, wie dem „Tag der offenen Tür“ oder Feuerwehr-Wochen im DEZ-Einkaufszentrum und Citypoint, auf die Problematik der Erreichbarkeit von Einsatzstellen hingewiesen und zusätzlich Flugblätter an falsch geparkte Fahrzeuge geklemmt. Die Verkehrsteilnehmer/Anwohner müssen die Einhaltung der STVO und damit verbundene Erreichbarkeit ihrer Wohnungen, aus Sicht der eigenen Erhöhung des Sicherheitsniveaus erkennen.



Dirk Stochla
Stadtrat

Vorlage Nr. 101.19.97

1. Juni 2021
1 von 1

Bürgerbeteiligung Brüder Grimm-Platz

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die öffentlichen Proteste gegen die geplante Umgestaltung des Brüder-Grimm-Platzes ernst zu nehmen und vor einer Umsetzung des „Märchenwaldentwurfs“ eine öffentliche Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Bei zukünftigen Projekten dieser Größenordnung bzw. bei Projekten mit vergleichbarer Öffentlichkeitswirksamkeit soll vor einer Entscheidung in einem Bürgerbeteiligungsverfahren öffentlich und transparent über alle relevanten Fragen beraten werden, damit Anregungen, Hinweise und Kritik aus der Bürgerschaft in die Planungs- und Gestaltungsprozesse einfließen können.

Begründung:

Trotz Wettbewerbsbeirat und Preisgericht gibt es nach Veröffentlichung des „Märchenwaldentwurfs“ massive öffentliche Kritik an der geplanten Umgestaltung des Brüder-Grimm-Platzes. Es ist deshalb notwendig, bei diesem und bei zukünftigen Projekten über ein Bürgerbeteiligungsverfahren die interessierte Öffentlichkeit in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Alexander Grotov

gez. Dr. Michael von Rüden
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.19.114

7. Juni 2021
1 von 1

Vorstellung Planung Brüder-Grimm-Platz

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

In einem der nächsten Stadtentwicklungsausschüsse wird die Planung für den Brüder-Grimm-Platz vorgestellt. Das beauftragte Planungsbüro wird dazu eingeladen.

Begründung:

Erfolgt mündlich

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Luisa Sümmerrmann

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

gez. Violetta Bock
Fraktionsvorsitzende

Vorlage Nr. 101.19.116

9. Juni 2021
1 von 1**Machbarkeitsstudie Tram nach Rothenditmold-Harleshausen vorstellen****Antrag****zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Im nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr wird über den Stand der Dinge zur Tram nach Harleshausen-Rothenditmold berichtet. Die Verfasser*innen stellen den aktuellen Zwischenstand der Machbarkeitsstudie vor und informieren, was genau geprüft wird, welche Strecken in Frage kommen, wie die Kostenschätzungen dazu aussehen und bis wann die Studie voraussichtlich fertiggestellt wird.

Begründung:

2018 wurde die Machbarkeitsstudie beschlossen. Seitdem wird auf eine Veröffentlichung gewartet. Die Verwirklichung wird ohnehin lange dauern. Umso wichtiger ist es, bald in die Diskussion darüber einzusteigen und über aktuelle Entwicklungen informiert zu sein. Noch offene Fragen und verschiedene Szenarien sollten sobald wie möglich offengelegt und mit den Einwohner*innen der betroffenen Stadtteile diskutiert werden. Dafür sollte die KVG zeitnah beauftragt werden den Beteiligungsprozess in die Wege zu leiten.

Die Planungen für die Tram werden von allen Seiten begrüßt und genießen noch starken Rückenwind. Die Bürger*innen sollen sobald wie möglich am Verfahren beteiligt werden. Im ersten Schritt soll nun in den politischen Gremien über Fortschritt und Inhalte der Machbarkeitsstudie berichtet werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.19.117

31. Mai 2021
1 von 1

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Mietwohnungen wurden in Kassel seit 2018 pro Jahr in Eigentumswohnungen umgewandelt?
2. Wie verteilt sich dies auf die Stadtteile?
3. In wie vielen Fällen machten Mieter*innen vom Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen Gebrauch?
4. In wie vielen Fällen hat die Stadt in den letzten 10 Jahren vom Instrument des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht?
5. Wenn davon kein Gebrauch gemacht wurde: Warum nicht?
6. Wie ist der Stand zur Vorbereitung der Milieuschutzsatzungen?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

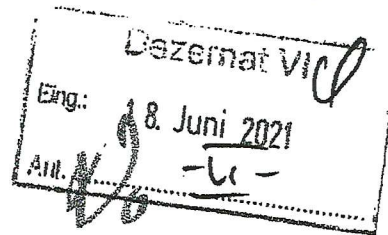
gez. Violetta Bock
Fraktionsvorsitzende

Dezernat Stadtentwicklung,
Bauen und Umwelt



Kassel, 18.06.2021
Herr Dehmer
Tel. 80 28

- VI -



Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 23. Juni 2021
Anfrage der Fraktion Die Linke
„Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“
Vorlage Nr. 101.19.117

Zu den gestellten Fragen werden die Stellungnahmen vom Bauverwaltungsamt, vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie vom Amt für Vermessung und Geoinformation wie folgt zusammengefasst:

1. Wie viele Mietwohnungen wurden in Kassel seit 2018 pro Jahr in Eigentumswohnungen umgewandelt?
2. Wie verteilt sich dies auf die Stadtteile?

Stellungnahmen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der nach Landesrecht zuständigen Baubehörde entsprechend der Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erteilt und ist die Grundlage für die grundbuchliche Umwandlung von Gebäuden in Eigentumswohnungen.

Ob aus einer Abgeschlossenheitsbescheinigung eine tatsächliche, grundbuchliche Umwandlung resultiert, können wir nicht gesichert bestätigen.

Unsere Statistik bezieht sich auf die nach dem WEG festgestellten in sich abgeschlossenen Wohneinheiten. Wir haben diese für jedes Jahr, unterteilt in Altbauten und Neubauten, dargestellt.

Über die bisherige Nutzung, beispielsweise als Mietwohnung oder selbstgenutzte Wohnung liegen uns keine Erkenntnisse vor, so dass man nicht in jedem Fall von einer Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ausgehen kann.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung könnte man eine Aussage „Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen“ genau genommen auch nur auf die Wohnungen in Altbauten beschränken.

Erteilte Abgeschlossenheit von Wohneinheiten in der Stadt Kassel nach Stadtteilen für das Jahr 2018:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
18	Bad Wilhelmshöhe	16	15	1
18	Bettenhausen	6		6
18	Brasselsberg			
18	Fasanenhof	3	3	
18	Forstfeld	5	5	
18	Harleshausen	46	9	37
18	Jungfernkopf	9	2	7
18	Kirchditmold	11	11	
18	Mitte	10	10	
18	Niederzwehren	4	4	
18	Nord/Holland	16	16	
18	Nordshausen	11		11
18	Oberzwehren	21	3	18
18	Philippinenhof/Warteberg			
18	Rothenditmold			
18	Südstadt	2	2	
18	Süsterfeld/Helleböhn			
18	Unterneustadt	27	22	5
18	Vorderer Westen	61	20	41
18	Waldau	4	4	
18	Wehlheiden	27	9	18
18	Wesertor			
18	Wolfsanger/Hasenhecke	4	2	2
18	Gesamt	283	137	146

für das Jahr 2019:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
19	Bad Wilhelmshöhe	95	90	5
19	Bettenhausen	6	2	4
19	Brasselsberg	10	2	8
19	Fasanenhof	6	3	3
19	Forstfeld			
19	Harleshausen	69	25	44
19	Jungfernkopf	2	2	
19	Kirchditmold	19	11	8
19	Mitte	51	51	
19	Niederzwehren	8	3	5
19	Nord/Holland	18	10	8
19	Nordshausen			
19	Oberzwehren			
19	Philippinenhof/Warteberg			
19	Rothenditmold			
19	Südstadt	4	4	
19	Süsterfeld/Helleböhn			
19	Unterneustadt	18		18
19	Vorderer Westen	26	16	10
19	Waldau	5	2	3
19	Wehlheiden	28	27	1
19	Wesertor	10	10	
19	Wolfsanger/Hasenhecke	19	10	9
19	Gesamt	394	268	126

für das Jahr 2020:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
20	Bad Wilhelmshöhe	27	25	2
20	Bettenhausen			
20	Brasselsberg			
20	Fasanenhof	30	2	28
20	Forstfeld	12	2	10
20	Harleshausen	16	2	14
20	Jungfernkopf	9		9
20	Kirchditmold	18	5	13
20	Mitte	15	15	
20	Niederzwehren	66	29	37
20	Nord/Holland	12	12	
20	Nordshausen			
20	Oberzwehren			
20	Philippinenhof/Warteberg			
20	Rothenditmold			
20	Südstadt	30	23	7
20	Süsterfeld/Helleböhn	29	29	
20	Unterneustadt	16	16	
20	Vorderer Westen	33	33	
20	Waldau			
20	Wehlheiden			
20	Wesertor			
20	Wolfsanger/Hasenhecke	7	7	
20	Gesamt	320	200	120

und für das Jahr 2021, Stand 14.06.2021:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
21	Bad Wilhelmshöhe	9	5	4
21	Bettenhausen			
21	Brasselsberg	3		3
21	Fasanenhof	16	16	
21	Forstfeld	1	1	
21	Harleshausen	33	12	21
21	Jungfernkopf	24		24
21	Kirchditmold	5	5	
21	Mitte	40	40	
21	Niederzwehren	26	22	4
21	Nord/Holland			
21	Nordshausen			
21	Oberzwehren	10	1	9
21	Philippinenhof/Warteberg			
21	Rothenditmold	18	18	
21	Südstadt	15	15	
21	Süsterfeld/Helleböhn			
21	Unterneustadt			
21	Vorderer Westen	68	68	
21	Waldau			
21	Wehlheiden	6	6	
21	Wesertor	11	11	
21	Wolfsanger/Hasenhecke	31		31
21	Gesamt	316	220	96

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den Verkäufen in den Segmenten Erstverkauf (Neubau), Wiederverkauf und Umwandlung in Wohnungseigentum im Gebiet der Stadt Kassel:

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauf-fälle
Erstverkauf	2016	374
	2017	147
	2018	159
	2019	125
	2020	83
Wiederverkauf	2016	526
	2017	535
	2018	595
	2019	614
	2020	596
Umwandlung	2016	79
	2017	75
	2018	51
	2019	97
	2020	91

Die Kaufdaten werden nach Gemarkungen aufgenommen, nicht nach Stadtteilen (Ortsbezirken).

3. In wie vielen Fällen machten Mieter*innen vom Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen Gebrauch?

Stellungnahme:

Informationen, ob die Käufer auch Vormieter waren, liegen nicht vor.

4. In wie vielen Fällen hat die Stadt in den letzten 10 Jahren vom Instrument des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht?

5. Wenn davon kein Gebrauch gemacht wurde: Warum nicht?

Stellungnahme:

Durch das Aussprechen eines Baugebotes gemäß § 176 Baugesetzbuch (BauGB), kann die Gemeinde einen Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer bestimmten Frist, sein Grundstück zu bebauen.

In den letzten 10 Jahren hat die Stadt Kassel von der Anwendung des §176 BauGB keinen Gebrauch gemacht, unter anderem weil damit eine kurzfristige Beschaffung neuen Wohnraums nicht gewährleistet werden kann. Bei dem Baugebot handelt es sich um einen Verwaltungsakt, der mit Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden kann. So kann die Durchsetzung des Baugebotes unter Umständen ein längeres Rechtsstreitverfahren nach sich ziehen. Des Weiteren ist gemäß § 176 Abs. 3 BauGB von einem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens, dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. Aus den gleichen Gründen kann der Eigentümer gemäß §176 Abs. 4 BauGB auch die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen.

Anders sieht es bei Bebauungsplänen mit städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und einem Investor aus. Dort wird i. d. R. vereinbart, dass in einer bestimmten Frist nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen ist und dieser auch in einer bestimmten Frist fertigzustellen ist. Damit wird gemäß § 11 (1) S. 2. Nr. 2. BauGB eine dem Baugebot gemäß § 176 BauGB entsprechende Regelung getroffen.

6. Wie ist der Stand zur Vorbereitung der Milieuschutzsatzungen?

Stellungnahme:

Die Milieuschutzsatzung ist gemäß Stavo-Beschluss in Vorbereitung. Eine Vergabe der Voruntersuchung ist bislang noch nicht erfolgt.

Die Aufhebung der mit rechtlichen Unsicherheiten behafteten Satzungen im Vorderen Westen ist in Vorbereitung.

Im Auftrag



Dehmer



Vorlage Nr. 101.19.118

8. Juni 2021
1 von 1

Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im Geschosswohnungsbau

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Aufgrund der zunehmenden Zahl von Elektrofahrzeugen häufen sich die Anfragen von Fahrzeugbesitzer*innen nach Ladeinfrastruktur. Bei Stellplätzen oder Garagen auf dem eigenen Grundstück können in der Regel unproblematisch Ladepunkte/Wallboxen eingerichtet werden. Im Geschosswohnungsbau, insbesondere im Altbaubestand mit dichter Bebauung, stehen häufig keine Stellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung. Die Fahrzeuge werden im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Eigentümer*innen oder Mieter*innen könnten zwar Lademöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken errichten und/oder nutzen, in diesem Fall wäre aber in der Regel eine Kabelführung über den öffentlichen Gehweg erforderlich.

Wir fragen den Magistrat:

1. Ist es zulässig, während des Ladevorgangs ein Kabel – ggf. mit einer entsprechenden Kabelbrücke – über den Gehweg zu verlegen? Wäre alternativ ein schwenkbarer „Kabelgalgen“, an dem das Kabel in ausreichender Höhe oberhalb des Gehwegs geführt wird, zulässig?
2. Hält es die Verwaltung für realisierbar, auf Kosten der Eigentümer/Nutzer Leerrohre im Bereich des Gehwegs zu verlegen?
3. Können für Elektrofahrzeuge Stellplätze im öffentlichen Raum reserviert werden, an denen eine Lademöglichkeit unter Kostenbeteiligung der Eigentümer*innen installiert werden kann?

Fragesteller/-in:

Stadtverordnete Eva Koch

gez. Boris Mijatovic
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
fraktion@gruene-kassel.de
www.GRUENE-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.19.119

8. Juni 2021
1 von 1

Bahntrassenweg Rothenditmold

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Der Bahntrassenradweg auf der stillgelegten Bahntrasse zwischen Holländischer Str. (Unterstadtbahnhof) und Philippistr. ist auf der Gesamtmaßnahmenliste des Verkehrsentwicklungsplans 2030 der Stadt Kassel als Maßnahme B 3.3 im Handlungsfeld B (Radverkehr) aufgeführt.

Wir fragen den Magistrat:

1. Stehen die Flächen der stillgelegten Bahntrasse zwischen Holländischer Str. (Unterstadtbahnhof) und Philippistr. für die Umsetzung einer möglichen Planung als Rad(schnell)weg und Fußweg zur Verfügung?
2. Besteht die Möglichkeit zum Erwerb von Eigentum bzw. notwendigen Nutzungsrechten?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Sven Schoeller

gez. Boris Mijatovic
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.19.122

14. Juni 2021
1 von 2

Ergebnis Machbarkeitsstudie Tram Harleshausen

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie bewertet der Magistrat das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zum Erweiterungsvorhaben „Tram Harleshausen“?
2. Vor dem Hintergrund der durch die Standardisierte Bewertung festgestellten Kosten-Nutzen-Relation von 0,2 (d. h. die Kosten betragen das 5-fache des Nutzens) ist eine Förderfähigkeit der Maßnahme ausgeschlossen. Welche Folgen hat dies aus Sicht des Magistrats für die Realisierungschancen des Projektes?
3. Welche Teilindikatoren haben im Wesentlichen dazu beigetragen, dass der Nutzen-Kosten-Faktor derart niedrig ausgefallen ist und der Nachweis der Förderfähigkeit somit nicht erbracht werden konnte?
4. Wann wird den Stadtverordneten die Machbarkeitsstudie bzw. die Standardisierte Bewertung vorgelegt? Warum ist dies bis jetzt nicht erfolgt?
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat im April 2018 den Beschluss gefasst, die KVG mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie für den Ausbau des Tramnetzes in Form einer Straßenbahnlinie nach Harleshausen zu beauftragen. Beim Neujahrsempfang 2019 bezeichnete Oberbürgermeister Geselle die Verbindung als eine „herausragende und zukunftsweisende Maßnahme der Stadtentwicklung zwischen Holländischem Platz und Kurt-Schumacher-Straße für die Stadtteile Rothenditmold, Kirchditmold und Harleshausen“ und zur Kommunalwahl 2021 haben SPD und Grüne mit der Tram-Erweiterung nach Harleshausen geworben. In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:
 - a. Wann genau hat der Magistrat gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 die KVG mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie beauftragt?
 - b. Wann wurde die Machbarkeitsstudie von der KVG in Auftrag gegeben?

- c. Warum liegen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie erst jetzt vor? 2 von 2
- d. Wann genau wurde die Standardisierte Bewertung als wesentlicher Teil der Machbarkeitsstudie abgeschlossen?
- e. Seit wann liegen der KVG Erkenntnisse darüber vor, dass die Realisierung einer Straßenbahnverbindung nach Harleshausen nicht die für eine Förderung notwendigen Voraussetzung erfüllt?
- f. Seit wann hat der Magistrat Kenntnis vom Ergebnis der Standardisierten Bewertung?
6. Die sog. „Liniennetzreform“ hat unbestritten zu Angebotsverschlechterungen im ÖPNV geführt. Davon betroffen ist u. a. auch der Stadtteil Harleshausen. Was unternimmt der Magistrat, um hier zukünftig Verbesserungen im ÖPNV-Angebot zu realisieren?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Michael von Rügen
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.19.123

7. Juni 2021
1 von 1

Studie zu den Kosten der Verkehrsarten der Uni Kassel vorstellen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Studie „Ökonomische Bewertungen der Verkehrsarten in der Stadt Kassel“ der Universität Kassel im Auftrag der Stadt Kassel, 2021 und deren Ergebnisse werden zeitnah im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr von den Verfasser*innen der Studie vorgestellt.

Begründung:

Eine Vorstellung durch die Expert*innen mitsamt der Möglichkeit zu Verständnisfragen wäre für die Mitglieder des zuständigen Ausschusses hilfreich.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Luisa Sümmermann

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.19.124

15. Juni 2021
1 von 2

Aufnahme Ysenburgstr. in die Radverkehrsplanung

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Ausbau der Ysenburgstr. und des dreiarmligen Knotenpunktes Ysenburgstr./Schützenstr. soll durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt als mittelfristig umsetzbare Maßnahme zur Förderung der Radinfrastruktur unter Erwägung der Maßgaben des Radverkehrskonzeptes geplant werden.

Begründung:

Der Ausbau der Ysenburgstr. und des Knotenpunktes Ysenburgstr./Schützenstr. sind als exemplarische Projekte (I 13 und I 21) in das Radverkehrskonzept der Stadt Kassel aufgenommen worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Radverkehrskonzept mit Beschluss vom 01.06.2019 zugestimmt.

Gleichwohl ist der fahrradgerechte Ausbau der Ysenburgstr. und des Knotenpunktes zur Schützenstr. bislang nicht zum Gegenstand der Maßnahmenliste Baustein Zukunft Radverkehr der Stadt Kassel gemacht worden. Stattdessen plant das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt die Erneuerung der Ysenburgstr. für 2022 unter lediglich rudimentärer Berücksichtigung des Radverkehrs. Die radverkehrsbezogenen Maßnahmen sollen sich auf eine neue Beschilderung und neue Markierung zwischen Hafnbrücke und Franzgraben beschränken. Außerdem sind 18 Anlehnbügel geplant.¹

Diese Planung bleibt eklatant hinter den Maßnahmenempfehlungen des Radverkehrskonzeptes zurück. Es ist zu besorgen, dass die im Rahmen der Verkehrswende notwendige Transformation der Straße auf lange Frist auf der

1

Strecke bleiben wird, wenn die Stadt nunmehr Mittel für eine Straßensanierung aufwendet, die nicht annähernd die Ziele des Radverkehrskonzeptes umsetzt.

2 von 2

Der Ausbau attraktiver und sicherer Radverkehrsinfrastruktur ist die entscheidende Stellschraube zur Steigerung des Radverkehrs.²

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Sven Schöller

gez. Boris Mijatovic
Fraktionsvorsitzender

² Klimaschutzrat Kassel, Integriertes Maßnahmenpaket Mobilität (Maßnahmen Nr. 2021-MO-08), S.8 m.w.N.