

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/22 ‚Weserstraße 2B‘**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**

#### **0. Bedingte Festsetzung**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

Unterkunft für Auszubildende

Das Gebiet dient der zeitlich befristeten Unterbringung von studentischem und ausbildungsorientiertem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohnen für Studierende, Schüler und Auszubildende
- Wohnen für Lehrkräfte der Universität und des Klinikums Kassel mit befristeten Arbeitsverträgen bis zu einem Anteil von maximal 10% der Appartements

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige dem unmittelbaren Nutzungszweck Unterkunft für Auszubildende dienende Dienstleistungen

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18, 20, 23 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen des maximal zulässigen obersten Gebäudeabschlusses sowie über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die zeichnerischen Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

- 2.1 Es sind nur Gebäude zulässig, die eine Gebäudehöhe von mindestens 154,6 Meter über NHN aufweisen. Die maximale Höhe des obersten Gebäudeabschlusses von 164,6 Meter über NHN darf nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Höhe des obersten Gebäudeabschlusses ist für technische und solarthermische Anlagen in geringfügigem Umfang bis zu einer Höhe von maximal 2,0 Meter zulässig. Als oberster Gebäudeabschluss wird die Oberkante der Attika der Flachdächer definiert.
- 2.2 Die Unterkunft für Auszubildende ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die maximal zulässige Tiefe des Gebäudes beträgt 17,00 Meter. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen auch in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.
- 2.3 Alle aufstehenden Gebäudeteile der nördlichen und südlichen Gebäudefassade sind ab dem 1. Obergeschoss auf der jeweils zeichnerisch festgesetzten Baulinie zu errichten.  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien auch in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Staffelgeschosse zurückgesetzt errichtet werden.

### **3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

3.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3.2 Stellplätze für Fahrräder

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze wie folgt festgesetzt:

- In Tiefgaragen sind 108 Stellplätze für PKW herzustellen. Hiervon sind 5 Stellplätze als behindertengerechte Stellplätze herzustellen, 3 Stellplätze sind für das Car-Sharing zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
- Die festgesetzten PKW-Stellplätze sind zu mindestens 25% mit Ladesäulen für E-Mobilität auszustatten.

3.3 Abstellplätze für Fahrräder

- In den Unterkünften für Auszubildende ist in jeder Unterkunft, mit Ausnahme der behindertengerechten Räume, ein Abstellplatz für ein Fahrrad herzurichten und dauerhaft vorzuhalten.
- In der Erdgeschosszone der Unterkunft für Auszubildende sind ergänzend zu den Abstellplätzen innerhalb der Unterkünfte 50 Stellplätze für Fahrräder anzulegen.
- Im Bereich der Erdgeschosszone sind mindestens sechs öffentlich zugängliche Bike-Sharing Abstellplätze mit elektrischer Ladeinfrastruktur anzulegen.
- In der Tiefgarage sind für die Nutzung des Karlsruhospitals neun Abstellplätze für Fahrräder anzulegen.

### **4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Flächen gliedern sich wie folgt:

GF Geh- und Fahrrecht für Radverkehr für die Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger (Karlsruhospital)

GFL Geh- und Fahrrecht für Radverkehr für die Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger (Karlsruhospital), Leitungsrecht zugunsten Wasser Kanal (KASSELWASSER, Eigenbetrieb der Stadt)

Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzten Flächen dürfen mit einem freizuhaltenden lichten Maß von mindestens 4 Metern ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden.

### **5. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken und der Tiefgarage sind nur in den zeichnerisch als Ein- und Ausfahrten festgesetzten Bereichen zulässig.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 I 25 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind insgesamt 10 Laubbäume 2. oder 3. Ordnung (Gehölzqualität StU 18-20 cm, 3x verpflanzt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 6.2 Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Fläche von mehr als 25 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Technisch notwendige Dachaufbauten sind bis zu einer Fläche von 100 qm zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- 6.3 Müllstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren.

## **7. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB)**

- 7.1 **Lärmschutz Gebäude**  
Für schützenswerte Räume ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 für Kerngebiete in der Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 65 dB(A), in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 55 dB(A) verbindlich. Zur Reduzierung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastung sind in Art und Umfang geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgebend sind hierbei die im Lärmgutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/22 „Weserstraße 2B“, Büro BMH (Anlage 1) in den Planunterlagen „Anlage 3 Verkehrslärm gesamt“, geschossweise und Bauteil bezogenen, dargestellten Lärmpegelbereiche.  
Schlafräume sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch nach DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt werden kann (z.B. Wohnungslüftungsanlage).
- 7.2 **Lärmschutz Außenbereiche der Unterkünfte**  
Bei der Einrichtung von Außennutzungsbereichen (zum „Aufenthalt“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ist ein rechnerischer Nachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen, sodass durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden, sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht überschritten wird.
- 7.3 Von den Festsetzungen 6.1 und 6.2 zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Schallimmissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren auf andere Weise nachgewiesen wird (z.B. bei aktualisierter Lärmpegelermittlung, Eigenabschirmung durch das Gebäude).

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB iVm. § 91 Hessische Bauordnung)**

Gestaltung Werbeanlagen (§ 91 (1) Satz 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

## **9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Bombenabwurfgebiet - Kampfmittelrückstände**

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges, daher ist mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch entsprechende Sondierungen zu überprüfen. Dies ist durch eine zugelassene Fachfirma durchzuführen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde der Stadt Kassel (Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) ist zu beteiligen.

### **2. Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

### **3. Bodenschutz**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

### **4. Wasserhaltung, temporär und dauerhaft**

Für eine im Zusammenhang mit der Bauausführung erforderliche temporäre Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

Für eine dauerhafte Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel zu beantragen.

### **5. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen**

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß den §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 (1) BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die

Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**6. Baumschutz bei Baumaßnahmen**

Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS- LP 4. Eventuell erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß der DIN 18920 auszuführen. Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.

**7. Kunstwerk „7000 Eichen“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht direkt von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen. Für den Einfahrtsbereich in die Tiefgarage des Vorhabens muss ein Baum des Kunstwerkes „7000 Eichen“ verpflanzt werden. Das geschieht außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und wird über einen Durchführungsvertrag nach §12 BauGB rechtlich und fachlich geregelt.

**8. Abstand zu erdverlegten Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Alle Pflanzungen sind so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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

**10. Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/22 „Weserstraße 2“ soll zwischen der Stadt Kassel und Projektgesellschaft: „Weserstrasse Kassel Objekt GmbH“ ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, dessen Regelungen bei Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu beachten sind.

**11. DIN-Normen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften liegen der Stadt Kassel vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.