

## Bebauungsplan Nr. I/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz Festsetzungen durch Text

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

#### 0 Allgemeines

Die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 1 der Stadt Kassel werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

#### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 15 BauGB, §11 BauNVO)

##### 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

1.1.1 Diese Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung – Justizzentrum".

1.1.2 Die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO darf insgesamt 13.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Geschossfläche von Garagengeschossen gemäß §21a (1) BauNVO wird nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.

1.1.3 Ersatz- und Neubauten in der Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 dürfen dessen Trauf- und Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.1.4 Im Baufenster A darf die Oberkante von baulichen Anlagen 196,0 m ü. NHN. und die Trauf- bzw. Attikahöhe 193,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Gebäudeteile oberhalb der Trauf- bzw. Attikahöhe (Staffelgeschosse) müssen mindestens 1,50 m hinter die Baulinie an der Wilhelmshöher Allee zurückspringen.

1.1.5 Im Baufenster B darf die Oberkante von baulichen Anlagen 193,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Im Baufenster C darf die Oberkante von baulichen Anlagen 186,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Im Baufenster D darf die Oberkante von baulichen Anlagen 186,0 m ü. NHN. nicht überschreiten und die Unterkante von baulichen Anlagen 180,0 m ü. NHN. nicht unterschreiten.

1.1.6 Im Baufenster F darf die Oberkante von baulichen Anlagen 192,1 m ü. NHN. und die Trauf- bzw. Attikahöhe 188,5 m ü. NHN. nicht überschreiten.

##### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Städtische Werke (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

Diese Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung – Städtische Werke". Zulässig ist ausschließlich die Nutzung durch ebenerdige Kfz-Stellplätze und ihrer Zufahrten.

##### 1.3 Kerngebiet (MK §7 BauNVO)

1.3.1 Im Kerngebiet sind Wohnungen in den Obergeschossen zulässig.

1.3.2 Gartenbaubetriebe, Kfz-Waschanlagen und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3.3 Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

#### 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.2 Auf den Flächen für Stellplätze „St1“ und „St2“ sind insgesamt höchstens 125 Pkw-Stellplätze zulässig. Darüber hinaus nachzuweisende Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel abzulösen. Die im Bereich „St2“ zulässigen Stellplätze können

auch in einer Tiefgarage angeordnet werden. Auf den Flächen für Stellplätze „St1“ und „St2“ gilt die Pflicht zur Baumpflanzung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplatzanlagen mit den nach Nr. 4.1 und 8.1 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen als erfüllt.

- 2.3 Auf der Fläche für Stellplätze „St3“ sind höchstens 56 Pkw-Stellplätze zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- 2.4 Im Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.5 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- 3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
  - 3.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.
  - 3.2 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
  - 3.3 Als passive Lärmschutzmaßnahme sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. R<sub>w,res</sub> in dB der Außenbauteile einzuhalten:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
Wilhelmshöher Allee Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Brüder-Grimm-Platz Straßenfassade	V	45	40
Rückseitige Fassade	III	35	30
Friedrichsstr./Königstor Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Neubau Justizgebäude im Block-Innenbereich Außenfassaden	III		30

- 3.4 Auf den Flächen für Stellplätze St2 und St3 ist die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen nur zur Tagzeit (6:00–22:00 Uhr) zulässig. Nach Punkt 7.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) können für seltene Ereignisse höhere Beurteilungspegel auftreten.
- 3.5 Der Anlieferverkehr auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum ist nur zur Tagzeit zulässig.

- 4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen.
  - 4.2 Die gekennzeichnete Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und nachhaltig zu pflegen. Ausnahmsweise können die Überfahrten für Feuerwehr und Anlieferung befestigt werden.

#### **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**

- 5 Dächer und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 HBO)
  - 5.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum Baufenster A bis D sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 5° zulässig. Ausgenommen davon sind Oberlichter.
  - 5.2 Im Geltungsbereich sind auf Neu- und Ersatzbauten mindestens 50% der Dachflächen mit einem Neigungswinkel unter 15° vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein.
  - 5.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
- 6 Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 und 5 HBO)

Die Farbgestaltung der Fassadenflächen von Neu- und Ersatzbauten in der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum soll sich in die Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 verträglich und zurückhaltend einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 7 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)
  - 7.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein.
  - 7.2 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 8 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
  - 8.1 Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
  - 8.2 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

#### **Hinweise**

Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 553003137 des Ingenieurbüros Prof. Dr. Beckenbauer part of DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld 29.06.2010 wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung des Plangebiets und der angrenzenden Nutzungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Den Berechnungen zu Lärmimmissionen durch Parkplatznutzung wurden 25 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St1“ und 100 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St2“ zugrunde gelegt.

**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 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. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de).

**Altstandorte:**

Das Grundstück Friedrichsstraße 14 ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter Nr. 611.000.011-000.076 als Altfläche erfasst. Für die Grundstücke Wilhelmshöher Allee 6 und 8 bestehen Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung. Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreiches, ist die Untere Wasserbehörde, Tel. 0561/787-6244 unverzüglich zu benachrichtigen.

**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 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.

**Naturdenkmal:**

Der Bergahorn auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Verwaltungsgerichtshofes Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

**Kulturdenkmal:**

Die Gebäude Friedrichsstraße 20 und Brüder-Grimm-Platz 1 (Torwache) sind als Einzeldenkmäler in die Denkmaltopografie Stadt Kassel eingetragen.

**Grenzbebauungsrecht:**

Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Grenzbebauungsrecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4).

**Wegerecht:**

Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Geh- und Wegerecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4). Auf dem Flurstück 283 (Friedrichsstraße 14) besteht ein Wegerecht zugunsten des geplanten Baugrundstücks des Justizzentrums als Grunddienstbarkeit.

**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 zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.