Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: **23. Juli 2018**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerbeteiligung (Offenlage) gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB **sowie der Erneuten Beteiligung und der zweiten erneuten Beteiligung** gem. § 4a (3) BauGB

	Beteiligte	Offenlage					Erneute Offenlage					2. erneute Offenlage				Seite
		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)	
A	**Ämter**															
-	Zukunftsbüro - 102 -			X	-				X	-						-
1	Feuerwehr - 37 -	X			03.03.2014							X			15.03.2018	4
2	Schulverwaltungsamt - 40 -		X		11.03.2014											5
3	Jugendamt - 51 K -		X		05.03.2014											6
4	Bauaufsicht - 632 -		X		25.02.2014								X		19.03.2018	7
5	Landschaftsplanung - 634 -	X			25.02.2014							X			23.03.2018	7
6	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -	X			18.02.2014		X			20.05.2014		X			16.03.2018	11
7	Die Stadtreiniger Kassel - 70 -	X			28.01./11.02.2014			X		06.05.2014				X	-	19
8	KASSELWASSER - 71 -	X			27.01./11.02.2014								X		01.03.2018	19
9	Frauenbüro - VF -		X		06.03.2014											20
B	**Träger öffentlicher Belange**															
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		X		11.02.2014								X		14.03.2018	21
11	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG		X		22.01./04.02.2014								X		05.03.2018	22
12	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG		X		29.01.2014											22
13	Städtische Werke Netz + Service GmbH	X			23.01./05.02.2014									X	-	22
14	Koordinierungsbüro f. Raumordnung u. Stadtentwicklung	X	X		26.02.2014											23
15	Regierungspräsidium Kassel				04.03.2014 /		X			08.05.2014		X			19.03.2018	23

	Beteiligte	Offenlage					Erneute Offenlage					2. erneute Offenlage				Seite
		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)	
16	Zweckverband Raum Kassel	X			03.03.2014 /		X			09.05.2014			X		19.03.2018	29
17	Friedhofsverwaltung Kassel		X		16.01./05.02.2014											30
18	Umwelt- und Gartenamt - 67 - UNB/UWB	X			06.03.2014				X	-		X			16.03.2018	31
19	E.On Kraftwerke GmbH		X		18.03.2014											34
-	Naturschutzbund Deutschland, Landesverb. Hessen e.V.			X	-									X	-	-
20	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	X			10.02.2014											34
-	BUND, Kreisgeschäftsstelle Kassel			X	-											-
-	BUND Hessen e.V.			X	-											-
21	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen		X		05.02.2014											35
-	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.			X	-											-
C	**Private Stellungnahmen**															
22	G. Hones & Dr. R. Schnause, Mecklenburger Str. 13c, 34131 Kassel	X			20.02.2014		X			06.05.2014						35
23	André Schiffmann, Mecklenburger Str. 13a, 34131 Kassel	X			25.02.2014											39
24	Erika u. Manfred Dworog, Mecklenburger Str. 13, 34131 Kassel	X			26.02.2014		X			08.05.2014						41
25	Stephan Schimmelpfennig, Mecklenburgerstraße 13d, 34131 Kassel	X			26.02.2014		X			04.05.2014						45
26	Thomas Weigel, Mecklenburger Straße 9d, 34131 Kassel	X			27.02.2014											49

Offenlage

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplan in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Es wurden fünf private Stellungnahmen eingereicht.

24 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01 und 03.02.2014 und gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen 24 Ämtern und Trägern öffentlicher Belage haben 19 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Erneute Offenlage

Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen (im Rahmen der Offenlage) wurde die Vorhabenplanung geändert und der Bebauungsplan angepasst. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war entsprechend gem. § 4a (3) BauGB erneut auszulegen und Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen erneut einzuholen (Erneute Offenlage).

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans lag von 28.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Weiter wurden sechs Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von den vorgenommenen Änderungen betroffen wurden, gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 24.04.2014 erneut am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage bzw. der erneuten Beteiligung gingen drei private Stellungnahmen sowie vier Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Zweite erneute Offenlage

Aufgrund einer Änderung in der Konzeption (Erhalt Bürogebäude und Nutzung Garage) wurde die Vorhabenplanung geändert und der Bebauungsplan angepasst. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war entsprechend gem. § 4a (3) BauGB erneut auszulegen und Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen erneut einzuholen (2. erneute Offenlage).

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans lag von 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018 gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Weiter wurden 15 Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von den vorgenommenen Änderungen betroffen wurden, gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 20.02.2018 erneut am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage bzw. der erneuten Beteiligung gingen keine privaten Stellungnahmen sowie zehn Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Nachfolgend werden alle vorliegenden Stellungnahmen (gekennzeichnet mit Offenlage, erneute Offenlage bzw. 2. erneute Offenlage) mit Abwägungsempfehlung dargestellt.

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Ämter			
1	Feuerwehr - 37 -	**Schreiben vom 03.03.2014 (Offenlage)** Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: 1. Werden im Plangebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt). 2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten 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 eienr Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 4. Die Erschließungsstraße („Privatstraße“) ist so zu gestalten, dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes das Planungsgebiet in vorwärts gerichteter Fahrt verlassen können (z.B. durch Errichtung eines Wendehammers). 5. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.	Die Informationen und Hinweise betreffen die konkrete Bauausführung und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		6. 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. 7. Sollte die Erschließungsstraße („Privatstraße“) keinen eigenen Straßennahmen erhalten, so ist sie als Stichstraße zusätzlich zum Straßennamenschild mit den Hausnummern der anliegenden Objekte zu kennzeichnen. 8. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. **Schreiben vom 15.03.2018 (2. Erneute Offenlage)** Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine ergänzenden Forderungen zu meiner Stellungnahme vom 03.03.2014 erhoben.	**Keine Abwägung erforderlich.**
2	Schulverwaltungsamt - 40 -	**Schreiben vom 11.03.2014 (Offenlage)** Bei der geplanten Bebauung ist mit circa 10 Stadtvillen und insgesamt 48 neuen Wohnungen unterschiedlicher Größe zu rechnen. Es ist in diesem Teil von Kassel nicht davon auszugehen, dass zu einem großen Teil Familien mit mehreren Kindern die Wohneinheiten bewohnen werden. Ein Zuzug von Familien wäre aber aufgrund des Zuschnitts der Wohneinheiten möglich. Da nicht jede Familie ein Kind im Grundschulalter haben wird, soll eine Prognose angenommen werden, dass durch die neue Bebauung circa 10 bis 15 Grundschulkinder in dieses Wohngebiet zuziehen werden. Ausgehend von den bisher festgelegten Grundschulbezirken kann das Baugebiet nur in den Grundschulbezirk der Grundschule Am Heideweg gegeben werden. Der Schulweg wäre in diesem Fall zwar über die stark befahrene Druseltalstraße zu meistern, die jedoch ausreichend mit einer	**Keine Abwägung erforderlich.**

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Fußgängerampel abgesichert ist. Die Länge des Schulweges beträgt circa 1,2 km. Die Grundschule Am Heideweg ist eine dreizügig geführte Schule, die zum Schuljahr 2014/15 einen weiteren Raum an den Hort abgibt (insgesamt nutzt der Hort dann vier Räume). Laut der Einschulungsprognose für die Schule sind in den kommenden fünf Jahren durchgehend dreizügige Einschulungszahlen zu erwarten. Die Schule Am Heideweg hat eine Einschulungsquote von circa 0,64 %. Diese ungewöhnlich hohe Anzahl von Kindern, die nicht in ihrer vorgesehenen Grundschule eingeschult werden, erklärt sich durch die im Grundschulbezirk angesiedelten Privatschulen (Waldorfschule, Montessorischule, Freie Schule Kassel) und auch der Reformschule. Zusätzlich wird ab dem Schuljahr 2014/15 eine Internationale Grundschule in Kassel entstehen, die ebenfalls im Bereich der Marbachshöhe gebaut wird und fußläufig von der geplanten Bebauung gut zu erreichen wäre. Aus Sicht des Schulverwaltungsamtes steht einer Bebauung „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ nichts entgegen. Die voraussichtlich zuziehenden Kinder könnten in der Grundschule Am Heideweg untergebracht werden. Es ist davon auszugehen, dass einige Eltern auch private Schulen in der Umgebung wählen würden.	
3	Jugendamt - 51 -	**Schreiben vom 05.03.2014 (Offenlage)** Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände im Hinblick auf das o.g. Bebauungsvorhaben. Es handelt sich um eine derzeit nicht frei zugängliche Fläche und nach Kenntnisstand von - 51 – besteht auch keine sog. inoffizielle Nutzung des Brachgeländes.	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Im Hinblick auf die Freiraumnutzung und Aufenthaltsqualität in dem neu entstehenden Quartier ist es zu begrüßen, dass die PKW-Stellplätze unterirdisch untergebracht werden, so dass im Quartier kein bzw. kaum Park-/Such-Verkehr zu erwarten ist. Laut Konzept des Vorhabenträgers ist durch die unterschiedlichen Wohnungstypen eine generationenübergreifende Mischung beabsichtigt. Insbesondere für Familien werden die Lage und das Wohnungsangebot interessant sein. Für ältere Kinder und Jugendliche gibt es im Umkreis attraktive Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, innerhalb des Quartiers und der großzügig angelegten Freiflächen sollten jedoch Kleinkindspielbereiche eingeplant werden. Sofern möglich sollte dies im B-Plan vermerkt sein.	Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist am Ende der geplanten Privatstraße bereits ein Spielplatz eingetragen. Gem. § 8 HBO ist der Vorhabenträger zur Anlage eines Spielplatzes verpflichtet. Da es sich um private Freiflächen handelt und nicht um öffentliche Spielplätze, ist eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
4	Bauaufsicht - 632 -	**Schreiben vom 25.02.2014 (Offenlage)** Gegen den geplanten Entwurf des o.a. B-Planes bestehen keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		Schreiben vom 19.03.2018 (2. Erneute Offenlage) Gegen die geänderten/ergänzten Teile des überarbeiteten Entwurf des o.a. B-Planes bestehen keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**
5	Landschaftsplanung - 634 -	**Schreiben vom 25.02.2014 (Offenlage)** Stellplätze: Die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Bereich der Grundstücksfreiflächen – außerhalb der Baugrenzen – sollte zur Gewährleistung der Freiraumqualität im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterbleiben. Die Vorgartenbereiche der Gebäude zur Erschließungsstraße sind entsprechend zu gestalten und von Stellplätzen freigehalten werden.	Gemäß Projektbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen untergebracht. Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist aktuell nicht vorgesehen. Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist am Ende der geplanten Privatstraße bereits ein Spielplatz eingetragen. Gem. § 8 HBO ist der Vorhabenträger zur Anlage eines Spielplatzes verpflichtet.

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Versorgung mit Spielplätzen: Die vorliegenden Planunterlagen treffen keine Aussagen zum Thema Kinderspiel im Wohnumfeld. Aufgrund der geplanten Anzahl und Größe der Wohneinheiten ist von einer entsprechenden Zahl an Kindern im Plangebiet auszugehen. Gemäß Vorgaben des § 8 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen im wohnungsnahen Bereich („Baugrundstück“) ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen. Zwar befindet sich im nahen Umfeld ein Spielplatz (Mecklenburger Straße). Bei einer Entfernung von ≥ 200 m kann aber nicht mehr von einer unmittelbaren Nähe gesprochen werden. Eine Eignung für im Plangebiet wohnende Kleinkinder (0-6 Jahre) ist nicht gegeben. Diese halten sich in der Regel im unmittelbaren Wohnumfeld auf und fühlen sich dort sicher. Zudem unterliegt der genannte Spielplatz an der Mecklenburger Straße bereit jetzt einer erheblichen Frequenz, so dass ein zusätzlicher Bedarf an Spielfläche, auch für ältere Altersklassen entstehen wird. Eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen/Spielplätzen, insbesondere für die Alterklasse 0 – 6 Jahre, sollte bereits auf Ebene der Bauleitplanung und im Vorhaben- und Erschließungsplan durch entsprechende Festsetzung bzw. Darstellungen gewährleistet werden. Die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplätzen ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu thematisieren. Durch eine Verortung im Plan bzgl. der Anlage eines Spielplatzes können zudem spätere Konflikte – z.B. bzgl. Lärmemissionen für die Wohnbebauung – vermieden werden. **Schreiben vom 23.03.2018 (2. Erneute Offenlage)** Aus Sicht der Abteilung Landschaftsplanung nehmen wir zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Die Auflistung der Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes vom 12.02.2018 zum Entwurf vom 22.04.2014 ist unvollständig.	Da es sich um private Freiflächen handelt und nicht um öffentliche Spielplätze, ist eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Textliche Festsetzung 2.3 und 3.4 Stellplätze: Die textliche Festsetzung 3.4 wurde mit dem Zusatz „Besucherstellplätze“ geändert. In unserer Stellungnahme vom 25.02.2014 hatten wir zu den Stellplätzen angeregt, die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Bereich der Grundstücksfreiflächen – außerhalb der Baugrenzen- zur Gewährleistung der Freiraumqualität im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuschließen. Diese Forderung halten wir aufrecht. Dementsprechend ist auch die textliche Festsetzung 2.3 anzupassen. Stellplätze für das Bürogebäude und für das Gebiet Wohnen sollen ausschließlich in den Gebäuden und in der vorhandenen Halle untergebracht werden. Die Aussage in der Abwägung, dass „die Anlage von Stellplätzen aktuell nicht vorgesehen“ ist, wird von hier als nicht ausreichend angesehen um das Parken in der Freifläche langfristig zu verhindern. **Textliche Festsetzung 4.1 Grundstücksfreiflächen:** Der Grünflächenanteil soll von vorher 50% auf nun 40% im Gebiet „Wohnen“ und 25% im Gebiet „Bürogebäude und Garage“ reduziert werden. Dies wird in der Begründung (Nr. 8) nicht erwähnt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere obige Anregung zu den Stellplätzen und auch auf einen Widerspruch zur Stellplatzsatzung, wonach Stellplätze in Wohngebieten nur zulässig wären, wenn 50% der Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet sind. Außerdem stimmt die Festsetzung 4.1 zu Strauchpflanzungen hinsichtlich des Anteils zur Pflanzenverwendung gemäß Pflanzliste A 4.7 nicht mit der Begründung (S. 24) überein und ist zudem missverständlich und unangemessen (Verhältnis Rasenansaat zu Pflanzflächen) Die Festsetzung sollte wie folgt geändert werden: ***„Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsflächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste A 4.7 zu bepflanzen.“***	Gemäß Projektbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen untergebracht. Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist nicht vorgesehen. Der Zusatz „Besucherstellplätze“ wird gestrichen. Die textliche Festsetzung 2.3 setzt die zulässige Art der Nutzung fest. Sie legt nicht die Zulässigkeit der Stellplätze fest, daher ist keine Änderung erforderlich. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.** In der Begründung wird das Thema Freiflächenanteile unter dem Punkt 7.4 erwähnt. Die Begründung wird zur Klarstellung zu diesem Thema überarbeitet. Die Tabelle und die zugehörige Erläuterung im Kapitel 8 der Begründung werden korrigiert. Die textliche Festsetzung wird zur Klarstellung umformuliert. Es wird folgendes ergänzt: „30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. auch Textfestsetzung 4.2).“ Die zweite Satzhälfte zur Pflanzliste wird als separater Satz formuliert und wie folgt geändert „Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2).“

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsflächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste A 4.7 zu bepflanzen.“	**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
		Textliche Festsetzung 4.2 Anpflanzen von Bäumen Die gewählten Formulierungen lassen zu, dass - obwohl je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen wäre - das Grundstück in Gänze ohne einen einzigen Baum bepflanzt werden könnte. Die ersatzweise zu pflanzende Hecke müsste noch nicht einmal standortgerecht sein. Die Umsetzung der Formulierung „Großkronige Bäume werden wie vier Einzelbäume gewertet“ würde die geforderte Baumzahl um 75% auf dann gerade einmal 19 Bäume für das gesamte Areal reduzieren. Es sollte folgende Bepflanzung erreicht werden: • Bei einem Geltungsbereich von ca. 15.000 m² sind bei 1 Baum/200 m² 75 Bäume zu pflanzen. • Davon sind 15 Bäume als großkronige Arten 1. Ordnung festzusetzen, großkronige Bäume werden wir zwei Einzelbäume gewertet. 45 Bäume sind als klein- oder schmalkronige Bäume festzusetzen. • Für max. 10 kleinkronige Bäume können je 10 laufende Meter standortgerechte Hecke aus Arten gemäß der Artenliste (siehe A 4.7) gepflanzt werden. Wir schlagen daher folgende Festsetzung vor: ***„Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste A 4.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.***	In den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird zur Klarstellung umformuliert, dass nicht ausschließlich Hecken gepflanzt werden können. In der Vorhabenplanung sind groß- und kleinkronige Bäume sowie Hecken geplant. Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend ergänzt.

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro Baum 10 lfm Hecke aus standortgerechten Sträuchern, Arten gemäß der Artenliste (siehe A 4.7) gepflanzt werden.“ ***Mindestens 15 Bäume sind als großkronige Bäume erster 1. Ordnung zu pflanzen. Großkronige Bäume werden wir zwei Einzelbäume gewertet.***	In den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass Bäume nur teilweise durch Hecken ersetzt werden können. Es wird folgende Erläuterung in Klammern aufgenommen: „max. 50% der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume können auf diese Art ersetzt werden“ **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**
		Bisher fehlen Angaben zur Pflanzqualität. Wir schlagen folgende Ergänzung vor: ***„Bäume sind in der Pflanzqualität 3 mal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 2 mal verschult, Höhe 60-100 cm zu pflanzen.“***	Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen und in der Begründung in Kapitel 7.6 erläutert.
		Es fehlen Vorgaben zu vorhandenen Bäumen, die sich aus der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung ergeben. Wir schlagen folgende Ergänzung vor: ***„Vorhandene Bäume sowie erforderliche Bäume nach der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung (Ersatzbäume für bereits beseitigte Bäume) können auf die geforderte Baumzahl angerechnet werden.“***	Eine entsprechende Ergänzung wird zur Klarstellung aufgenommen. **Den Anregungen wird gefolgt.**
		Textliche Festsetzung 4.6 Pflanzstreifen zur Fassadenbegrünung: Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sollte festgelegt und die Bäume im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt werden. Die Breite des Pflanzstreifens sollte auf mindestens 2,50 m vergrößert werden. Diese Bäume sind nicht auf die Baumpflanzungen unter Textlicher Festsetzung 4.2 anzurechnen. Dies ist unter 4.6 zu ergänzen.	Die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung war vorab mit der Landschaftsplanung abgestimmt worden. Die Nicht-Anrechenbarkeit auf die Festsetzung 4.2 wird zur Klarstellung in den textlichen Festsetzungen ergänzt. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

6	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -	**Schreiben vom 18.02.2014 (Offenlage)** Nachfolgend nehmen wir zum o.g. Bebauungsplanentwurf Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung:	
		1. Anpassungsarbeiten (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für diese Anpassungsarbeiten trägt der Vorhabensträger. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.	1. Die Hinweise zu den notwendigen Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Weiter enthält der Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung (Abstimmung, Kostenübernahme).
		2. Die Privatstraße zur inneren Erschließung ist mit 4,00 m sehr schmal geplant, zumal notwendige Bordanlagen die nutzbare Breite weiter verringern. Parken und Begegnungsverkehr sind hier nicht möglich. Es ist weiterhin zu prüfen, ob die Privatstraße ausreichend Platz zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen bietet. Da auch die vorhandenen Häuser 11 bis 13e über eine sehr schmale Stichstraße der Mecklenburger Straße erschlossen werden und um hier Konflikte mit dem Verkehr aus den geplanten Tiefgaragen zu vermeiden, sollten die beiden südöstlichen Baufelder des Baugebietes inkl. der Tiefgaragenzufahrt ebenfalls über die Privatstraße erschlossen werden. Eine Querschnittsaufweitung der Privatstraße auf 5,00 m sollte in Abstimmung mit den Leitungsträgern ausreichen.	2. Insgesamt werden 18 Wohneinheiten über die geplante Privatstraße im Inneren des Quartiers erschlossen. Die Privatstraße dient der Zufahrt zu den angegliederten Garagen, das Abstellen von Fahrzeugen auf der Straßenfläche ist nicht vorgesehen. Da auch der Zugang zu den Gebäuden über die Privatstraße erfolgt, ist hier Schrittgeschwindigkeit gewollt. Die Breite der Privatstraße wurde im Entwurf der erneuten Offenlage von bisher 4,00 m auf jetzt 4,50 m geändert; bei Bedarf können zwei Fahrzeuge in Schrittgeschwindigkeit aneinander vorbeifahren. Die vorgetragenen Hinweise zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben, der die Leitungsverlegung im weiteren Verfahren mit den Leitungsträgern abgestimmt. Da das Gelände komplett in Privatbesitz verbleibt, können die Leitungen auch in den angrenzenden Grünflächen verlegt werden. Städtebauliche Zielsetzung der Entwicklung ist die Schaffung einer grünen Mitte als Aufenthaltsraum für die Bewohner des Gebietes. Die Anbindung der beiden süd-östlichen Stadtvillen am Stichweg Mecklenburger Straße über die geplante Privatstraße würde zusätzlichen Verkehr auf der Privatstraße und somit im Inneren des Quartiers bedeuten. Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als

			Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw's möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferverkehr als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen.
		3. Die Tiefgaragenausfahrten sind so zu gestalten, dass die Fahrzeugführer vor dem Ausfahren ein ausreichendes Sichtfeld in die Zufahrtstraße erhalten. 4. Fahrradabstellanlagen gem. Stellplatzsatzung müssen auf den Privatflächen nachgewiesen und vorgesehen werden.	3. + 4. Die Hinweise zu Tiefgaragenausfahrten und Fahrradabstellanlagen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.
		Schreiben vom 20.05.2014 (Erneute Offenlage) Nachfolgend nehmen wir zum o.g. Bebauungsplanentwurf Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung:	
		– Die in den Plänen eingetragenen Fahrradstellplätze entsprechen mengenmäßig den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Ergänzend unserer letzten Stellungnahme vom 18.02.2014 sei folgendes angemerkt:	Die Anregungen zur Anzahl der Fahrradabstellplätze werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

		Die Erfahrung zeigt aber, dass dieses Angebot nicht mehr den tatsächlichen Bedarf widerspiegelt und nicht zukunftsweisend ist. Allen die Pro-Kopf-Verfügbarkeit von Fahrrädern in Deutschland (Mobilität in Deutschland) betrug im Jahr 2002 noch 0,8 Räder und 2008 schon 0,9 Fahrräder. Andere Studien (Fahrrad-Monitor Deutschland 2013) zeigen auf, dass es im Schnitt 2,4 Fahrräder pro Haushalt gibt. Entsprechend den Regelwerken (Empfehlungen für den Ruhenden Verkehr, Hinweise zum Fahrradparken) sind pro 30 – 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, zzgl. Besucherstellplätze (Fahrradbügel, eingangsnah) vorzusehen. Die Fahrradstellplätze für die Bewohner müssen vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden, sind aber auch im Gebäude (z.B. Fahrradkeller) möglich. Somit wird eine regelmäßigere Verwendung des Fahrrades entsprechend z.B. den veränderten und zukünftigen Verkehrsverhalten (siehe Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Kassel) deutlich begünstigt. Folgende Anzahl ist entsprechend der Nutzer zu empfehlen: a) Einzelhäuser mit kleinen Wohneinheiten (65 m²): 2 Stellplätze für die Bewohner + 1 Fahrradbügel für Besucher b) Doppelhäuser mit größeren Wohneinheiten (125 m²): 3,5 – 3,25 Stellplätze für die Bewohner + 2 Fahrradbügel für Besucher	Die notwendige Anzahl von Fahrradabstellplätzen ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern wird für die gesamte Stadt Kassel im Rahmen der Stellplatzsatzung geregelt.
		– Die Grundstückseinfriedung ist – wie bereits in der Stellungnahme vom 18.02.2014 aufgeführt – so zurück zu nehmen, dass insbesondere für die ausfahrenden Kfz (ab der Grundstücksgrenze) die Sichtbeziehung (Anfahrsicht, RASt) sichergestellt ist. Die Sichtdreiecke sind diesbezüglich frei von Hindernissen und Bewuchs zu halten. Somit wird die Verkehrssicherheit sichergestellt. Weiterhin verbessert sich somit auch die Sichtbeziehung auf den Gehweg und die Fußgänger.	Der Hinweis zur Grundstückseinfriedung und der Berücksichtigung von Sichtdreiecken wird ebenfalls an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.

		– Es gelten weiterhin die Aussagen unserer Stellungnahme vom 18.02.2014.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
		Schreiben vom 16.03.2018 (2. erneute Offenlage) Nachfolgend nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung: <u>Bildliche Darstellung</u>	
		Die Fahrbahnbreite der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage des Bürogebäudes ist mit 4,00 m zu schmal geplant zumal notwendige Bordanlagen die nutzbare Breite weiter verringern. Wir empfehlen diese auf 4,50 m zu verbreitern, um den Begegnungsfall Pkw-Pkw zu ermöglichen. Folglich müssten wahrscheinlich die 12 Fahrradabstellplätze verlegt werden.	Die Fahrbahnbreite ist kein geänderter Teil der 2. erneuten Offenlage. Es wird kein Begegnungsverkehr erwartet. **Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.**
		Zu Seite 3 UNTERGESCHOSS/RUHENDER VERKEHR: Auch in der Tiefgarage des Bürogebäudes sollten Radabstellanlagen vorgesehen werden. Diese sollten abschließbar sein und sich nahe des Aufzuges bzw. der Treppe befinden.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
		Laut Stellplatzsatzung ist ab 20 nachzuweisenden Stellplätzen ein rollstuhlgerechter Stellplatz erforderlich. Wir empfehlen, diesen zur besseren Erkennbarkeit entsprechend kenntlich zu machen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		<u>Textliche Festsetzungen</u> Die Festsetzung zur Anzahl der Fahrradabstellplätze muss Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Daher muss der Schlüssel in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Wir empfehlen. mindestens eine Anzahl von Radabstellplätzen herzustellen, die sich aus den Vorgaben der Regelwerke (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, EAR 05, Anhang B.2) ergibt:	Die Anzahl der Fahrradstellplätze wird in der Stellplatzsatzung geregelt. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Punkt C Hinweise vorhanden.

		• 1 Radabstellplatz je 30 m² Gesamtwohnfläche (Einwohner) • 1 Radabstellplatz 1e 200 m² Gesamtwohnfläche (Privatwohnungen. Besucher) • 0,3 Radabstellplätze je Arbeitsplatz (Beschäftigte, Büros etc.) Die Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Die Fahrradabstellplätze für die Bewohner sollten vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich, eingangsnah) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden, sind aber auch im Gebäude, beispielsweise einem Fahrradkeller, möglich (Hinweise zum Fahrradparken). Für oberirdische Besucherradabstellplätze sind Vorderradklemmbügel wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügeln auszuschließen (Hinweise zum Fahrradparken, 3.2.2 Andere Halterformen).	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		Es ist in den textlichen Festsetzungen schriftlich festzuhalten, dass die privaten Straßen für den Radverkehr freigegeben werden.	Es handelt sich um einen privaten Erschließungsweg. Ein Netzzusammenhang für den städtischen Radverkehr ist nicht gegeben. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		<u>Begründung zum Bebauungsplan</u> Wir möchten anmerken, dass der Inhalt des Planungsanlasses auf Seite 5 widersprüchlich ist: im ersten Absatz wird beschrieben, dass die zehn Stadtvillen entstehen sollen. Im dritten Absatz hingegen sind die zehn Stadtvillen bereits von 2015 bis 2017 entstanden. Scheinbar ist die Umsetzung bereits erfolgt Daher empfehlen wir eine andere Formulierung für den ersten Absatz zu wählen, wie beispielsweise: Für die Fläche des Bereiches Wohnen sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Wohnnutzung zehn Stadtvillen mit 48 Wohnungen vor.	Die Begründung wird zur Klarstellung umformuliert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

		Auf der Seite 11 wird die Bestandssituation des ÖPNV sehr knapp dargestellt Hier möchten wir auf Folgendes hinweisen: Der Nahverkehrsplan der Stadt Kassel (von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2014 beschlossen) beschreibt eine zumutbare Entfernung für die Erschließungsqualität wie folgt: „Es wird angestrebt, alle Wohn- und Gewerbegebiete und ÖPNV—relevanten Freizeiteinrichtungen in der Stadt Kassel mit dem ÖPNV zu erschließen. Als erschlossen gilt ein Gebiet dann, wenn es innerhalb eines Luftlinienradius von 300 Metern um die Haltestelle liegt ..." (Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Kassel, 20110, Anforderungsprofil, Seite 18)	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		Die genannten Haltestellen hingegen befinden sich nach Markierung der Einzugsbereiche nicht alle im Radius der 300 m. Die Bushaltestelle „Dönche" liegt gerade außerhalb des Grenzbereiches (s. Anlage Bushaltestellenerschließung). Die Straßenbahnhaltestelle „Hasselweg“ befindet sich laut KASIS in ca. 900 m Entfernung (s. Anlage Straßenbahnhaltestellenerschließung). Nur die Bushaltestelle „Heideweg“ zählt zu einer guten Erschließung.	In der Begründung wird die Beschreibung der Bestandssituation des ÖPNVs angepasst.
		Weiterhin möchten wir auf die Liniennetzreform hinweisen, die am 25.03.2018 umgesetzt wird. Alle drei genannten Haltestellen werden bestehen bleiben. Die Erschließungsqualität verschlechtert sich somit nicht. Das Bedienungsangebot hingegen verändert sich, da es geringer wird.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Für die auf Seite 21 beschriebene Anlieferung über die Monteverdistraße wird in den beigefügten Planen kein Wendebereich ersichtlich.	

		Um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen, ist das Rückwärtseinfahren auf öffentliche Verkehrsflächen zu vermeiden. Verkehrsbeeinträchtigungen und —gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer durch Lieferverkehre müssen ausgeschlossen werden. Daher müssen die Abmessungen der Zufahrten bzw. die Zuwegung zur Anlieferstelle für die größten zu erwartenden Lieferfahrzeuge dimensioniert werden und ein Wendebereich unter Berücksichtigung der Schleppkurven in ausreichender Dimensionierung vorgesehen werden.	Der Anlieferverkehr über die Monteverdistraße beschränkt sich auf die tägliche Postbotenlieferung und ein bis zwei Mal die Woche Paketanlieferungen. Daher ist von einer ausreichenden Dimensionierung auszugehen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Des weiteren befindet sich im Anlieferbereich zur Zeit eine Treppe. Eine barrierefreie Anlieferung zu gewährleisten, wird stark empfohlen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
		Es sollte eine größtmögliche Durchlässigkeit im B-Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere Verbindungen zwischen der neuen Erschließungsstraße, die am Wendehammer des Bärenreiterweges beginnt und der Mecklenburger Straße bzw. auch deren Stichstraße.	Die Erschließungsstraße des Wohngebiets und die Erschließung der Wohngebäude von der Mecklenburger Straße sind kein geänderter Teil im Rahmen der 2. Erneuten Offenlage.
		Für alle Gehwege soll eine Breite von 2,50 m vorgesehen werden. Alternativ ist zu überlegen, ob verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden.	
		Die Hauseingänge der Gebäude in der Mecklenburger Straße scheinen in direktem Übergang auf die Fahrbahn zu führen. Hiervon raten wir ausdrücklich ab. Es sollte ein ausreichend breiter durchgängiger Gehweg (s. oben) vor den neuen Gebäuden hergestellt werden.	
		<u>Allgemeine Hinweise</u> Alle Zu- und Ausfahrten zum öffentlichen Grund, inklusive der der Tiefgaragen, sind so auszugestalten. dass die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu keiner Zeit durch Bewuchs oder andere die Sicht beeinflussende Dinge behindert wird. Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe sind dauerhaft von Jeglicher Art von Sichthindernissen frei zu halten. Sichtbeziehungen sind durch die Freihaltung von Sichtdreiecken sicherzustellen (RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder). In der derzeitigen	Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Sie werden an den Vorhabbenträger weitergeleitet.

		Animation behindern Einfriedungen/Hecken die Sichtfelder bei den Tiefgaragen. Jegliche Anpassungsarbeiten (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten trägt der Vorhabenträger. Der Bestand ist zu dokumentieren. Der Wendehammer ist für das Wenden von den größten zu erwartenden Lieferfahrzeugen ausreichend zu dimensionieren. -6623- weist darauf hin, dass es keine Einträge im Kataster gibt. Anlagen: Karten (Bushaltestellenerschließung, Straßenbahnhaltestellenerschließung)	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise zu den notwendigen Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Zudem sind im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen vorgesehen. Der Wendehammer ist kein geänderter Teil im Rahmen der 2. Erneuten Offenlage. Die Privatstraße ist angedacht für die Anwohner (Zufahrt zu den Tiefgaragen der Wohnhäuser).
7	Die Stadtreiniger Kassel - 70 -	**Schreiben vom 28.01.2014 (Offenlage)** Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel generell keine Bedenken. Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Sollte sich die zentrale Sammelstelle im Anschlussbereich des Privatweges zum Bärenreiterweg als nicht praktikabel erweisen, wird eine Benutzung des Privatweges durch unsere Fahrzeuge erforderlich sein. In diesem Fall benötigen wir eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Privatweges. Außerdem muss der Privatweg in der Konstruktion für Fahrzeuge mit 26t Gesamtgewicht ausgelegt sein und der dargestellte Wendehammer muss mit seinen Abmessungen angepasst werden. Schreiben vom 11.02.2014 / 1. Offenlage	Die Informationen zur Anlage von Standplätzen für Abfallbehälter werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**

		Der nachgereichte Plan vom 06.11.2013 hat keine Auswirkungen auf unsere Stellungnahme vom 28.01.2014. **Schreiben vom 06.05.2014 (Erneute Offenlage)** Der überarbeitete Entwurf des o.g. Bebauungsplanes liegt vor. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.01.2014 und bitten um Beachtung.	
8	KASSELWASSER - 71 -	**Schreiben vom 27.01.2014 (Offenlage)** Unter Hinweis auf das Protokoll der Besprechung vom 10. Juli 2013 gibt es keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen B-Plan. Bei einem Versiegelungsgrad von weniger als 50% ist ein Anschluss an das bestehende Trennsystem in der Mecklenburger Straße möglich. Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserabflussmengen führen werden jedoch empfohlen. Die Kanäle in der Druseltalstraße sind ausgelastet und stehen für einen Anschluss des Planungsgebietes nicht zur Verfügung. Die Begrünung der Dachflächen wird ausdrücklich begrüßt. Schreiben vom 11.02.2014 Unter Hinweis auf das Protokoll der Besprechung vom 10. Juli 2013 und die Stellungnahme vom 27.01.2014 gibt es keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen B-Plan.	Aufgrund der von Seiten des Straßenverkehrs- und Tiefbauamt geforderten Verbreiterung der privaten Verkehrsflächen, musste die Festsetzung, dass mind. 50 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen sind, im Entwurf der erneuten Offenlage geändert werden. Gemäß textlicher Festsetzung sind mind. 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen; entsprechend liegt der Versiegelungsgrad bei maximal 60 %. Weiter ist festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von mindestens 50 % der Grundstücksfläche vor Ort versickern können muss. Entsprechend sind Wege, Zufahrten, Terrassen usw. so auszubilden, dass Niederschlagswasser versickern kann oder in angrenzende Vegetationsflächen entwässert. Das heißt, dass maximal das Niederschlagswasser von 50 % der Grundstücksfläche – entsprechend der vorgetragenen Anregung – in das Kanalnetz eingeleitet wird, so dass weiterhin ein Anschluss an das bestehende Trennsystem in der Mecklenburger Straße möglich ist. Darüber hinaus wurde eine Dachbegrünung festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. **Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.**

		Schreiben vom 01.03.2018 (2. erneute Offenlage) Seitens KASSELWASSER gibt es keine Einwände oder Nachfragen zum o.g. Bebauungsplan.	**Keine Abwägung erforderlich.**
9	Frauenbüro - VF -	**Schreiben vom 06.03.2014 (Offenlage)** Es gibt vom Frauenbüro keine Einwände oder Nachfragen zum o.g. Bebauungsplan.	**Keine Abwägung erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange			
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	**Schreiben vom 11.02.2014 (Offenlage)** Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Wir gehen davon aus, dass das Gebiet durch einen Investor erschlossen und bebaut wird. Es kann in Abhängigkeit vom Bedarf nicht ausgeschlossen werden, dass Kabel von weiter herangeführt und somit bereits versiegelte Flächen wieder aufgebrochen werden müssen. Um eine telekommunikationstechnische Versorgung des Baugebietes zu gewährleisten, bitten wir Sie bzw. den Investor uns frühzeitig im Zuge der Erschließungsplanung zu beteiligen. Aufgrund der immer schneller fortschreitenden technischen Entwicklung können wir erst dann die aktuellen Parameter (Telefonversorgung, Internetbandbreiten, etc.) mit Ihnen erörtern. Aus diesem Grunde wären wir für eine frühzeitige Kontaktaufnahme dankbar.	Die Informationen zur telekommunikationstechnischen Versorgung werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**

		Schreiben vom 14.03.2018 (2. erneute Offenlage) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Bürogebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur liegt dem Bauherrenservice der Telekom bereits ein Auftrag vor. Durch die übrigen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	**Keine Abwägung erforderlich.**
11	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG	**Schreiben vom 22.01.2014 (Offenlage)** Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. **Schreiben vom 05.03.2018 (2. erneute Offenlage)** Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Die Informationen zur telekommunikationstechnischen Versorgung werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.** **Keine Abwägung erforderlich.**
12	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG	**Schreiben vom 29.01.2014 (Offenlage)** Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**

13	Städtische Werke Netz + Service GmbH	**Schreiben vom 23.01.2014 (Offenlage)** Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass im geplanten Baubereich Strom-, Gas- und Wasserhausanschlussleitungen liegen. Weiterhin befindet sich im geplanten Baubereich eine LWL-Trasse. Unsere Leitungen und die dazugehörigen Armaturen dürfen bei der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt, beschädigt oder überbaut werden.	Die Informationen bestehenden Leitungstrassen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**
14	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung	**Schreiben vom 26.02.2014 (Offenlage)** Wir haben den oben genannten Bebauungsplan geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Anregungen oder Bedenken haben wir daher nicht vorzutragen.	**Keine Abwägung erforderlich.**
15	Regierungspräsidium Kassel	**Schreiben vom 03.03.2014 (Offenlage)** <u>Regionalplanerische Stellungnahme</u> Der o.g. Planung in der vorgelegten Form stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. <u>Stellungnahme Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung Der Geltungsbereich des o.a. Planungsvorhaben befindet sich, wie richtig in den Unterlagen wiedergegeben, 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. Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v.g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots-	<u>Regionalplanerische Stellungnahme</u> **Keine Abwägung erforderlich.** <u>Stellungnahme Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung **Keine Abwägung erforderlich.**

		bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.	
		Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.	Die Informationen werden an den Vorhabenträger übermittelt.
		Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o.a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	
		Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz	Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz
		Der von Ihnen angefragte Planungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Wittich-Kaserne, das in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 611.000.053-000.002 mit dem Status „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“ eingetragen ist.	Die Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**
		Entlang der östlichen Flurstücksgrenze befanden sich ein Altöltank und eine Ölwechselrampe, die im Jahre 1997 zurückgebaut und durch Bodenaushub des belasteten Materials saniert worden sind. Hierzu liegt mir die Abschlussdokumentation vom 02.03.2001 auszugsweise in Kopie vor.	
		In 2,5 m bis 3,0 m Tiefe ist eine Restkontamination verblieben. Bei Bodeneingriffen entstehender Aushub ist gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen.	
		Bei anstehenden Baumaßnahmen, insbesondere bei den geplanten Abriss der ehem. Technischen Gebäude der Bundeswehr könnte ein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf entstehen bzw. ist hierbei wegen der Entsorgungsrelevanz des belasteten Materials das Abfallwirtschaftsdezernat in meinem Hause zu informieren und ggf. ein Rückbaukonzept mit Entsorgungsmanagement vorzulegen.	
		Aus altlasten- und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das o.a. Planungsvorhaben keine Bedenken.	
		Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

		Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte	Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte
		Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o.g. Vorhaben keine Bedenken. Die Belange werden nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		Dez. 31.5 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe	Dez. 31.5 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
		Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o.g. Vorhaben nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		<u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>	<u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>
		Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.	
		Hinweise und Anregungen:	
		Die Baufläche grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ den sog. Marbachsgrünzug an. Hierbei bitte ich zu beachten, dass die teilweise großkronigen, stadtbildprägenden Laubgehölze in das zukünftige Baufeld hineinragen und diese fachgerecht <u>vor</u> Beginn der Bautätigkeit zurück zu schneiden sind. Eine Beeinträchtigung bzw. Vitalitätsminderung der Gehölze sollte vermieden werden.	Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung von Fällarbeiten werden die erforderlichen Maßnahmen mit dem Umwelt- und Gartenamt geklärt.
		Ich bitte des Weiteren darum, aus der Gehölzartenliste die Esche (Fraxinus excelsior) zu streichen. Das durch den Schlachpiliz Hymenoscyphus	Wie angeregt, wurde die Esche im Entwurf der erneuten Offenlage aus der Pflanzliste entfernt.

		pseudoalbidus verursachte Eschentriebsterben führt nach jüngsten Beobachtungen derzeit verbreitet zum Absterben junger Eschengehölze, daher sollte auf deren Anpflanzung verzichtet werden. Die Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.	
		<u>Stellungnahme des Dez. 34 / Bergaufsicht</u> Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ nicht entgehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ausweislich hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von zwei Bergwerksfeldern auf Braunkohle der E.ON, Postfach 1165, 34557 Borken, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu der Planung zu hören. Die Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	<u>Stellungnahme des Dez. 34 / Bergaufsicht</u> Die E.ON wurde am Verfahren beteiligt, siehe Stellungnahme vom 18.03.2014. Es werden keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert. **Keine Abwägung erforderlich.**
		Schreiben vom 08.05.2014 (Erneute Offenlage) <u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u> Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen:	Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung von Fällarbeiten werden die erforderlichen Maßnahmen mit dem Umwelt- und Gartenamt geklärt.

		Ich bitte entsprechend zu beachten, dass die geplante Baufläche unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ des sogn. Marbachsgrünzug angrenzt. Da einige großkronige, stadtbildprägenden Laubgehölze teilweise in das zukünftige Baufeld hineinragen ist es notwendig, diese fachgerecht vor Beginn der Bautätigkeiten zurück zu schneiden. Eine Beeinträchtigung bzw. Vitalitätsminderung der Gehölze ist zu vermeiden. Der Gehölzrückschnitt ist aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzusehen. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtvorschriften.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.**
		Schreiben vom 19.03.2018 (2. Erneute Offenlage) <u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die geplanten Änderungen des B-Plan-Entwurfes vom 12.02.2018 problematisch beurteilt. Meinerseits ist leider festzustellen, dass mit jeder weiteren Beteiligung/Offenlage die grünplanerische Kompensation dezimiert wird. Im Entwurf vom 22.04.2014 wurde bereits der Anteil der Vegetationsflächen von einstig 50 % auf 40 % reduziert – ohne dafür adäquaten Ausgleich vorzusehen, während nunmehr im aktuellen Entwurf (Stand 12.2.18) die alleinig zum Erhalt festgesetzte Vegetationsfläche westlich der Garage (Bestand) ersatzlos gestrichen wurde. Darüber hinaus sieht der Entwurf (Stand 12.2.18) unter Punkt 4.4 . vor, die ursprünglich auf allen Gebäuden vorgesehene Dachbegrünung zu reduzieren, indem das Bürogebäude / Garage davon ausgenommen werden soll. Naturschutzfachlich ist dieses Vorgehen nicht akzeptabel. Ich bitte daher um Vorlage eines überarbeiteten Kompensationskonzeptes, da die hier innerhalb des B-Planes verbliebenen grünplanerischen Maßnahmen für den Gesamtausgleich (u.a. für die Beseitigung hochwertiger Gehölzstrukturen) nicht ausreichend sind. Vermutlich ist ein zusätzlicher Geltungsbereich außerhalb des B-Plangebietes erforderlich.	Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde detailliert auf Umweltaspekte eingegangen. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Art und Umfang der Bepflanzung und der Durchlässigkeit von befestigten Wegen und Terrassen getroffen. Der geänderte festgesetzte Anteil der Vegetationsflächen resultiert zum einen auf der Verbreiterung der internen privaten Erschließungsstraße des Gebiets „Wohnen“ und zum anderen auf dem Erhalt des bereits vorhandenen Bürogebäudes im Gebiet „Büro und Garage“. Dadurch verringert sich jeweils der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche. Der Erhalt vorhandener Gebäude wird dem Neubau an anderer Stelle und dem dortigen Verbrauch neuer Flächen vorgezogen. Auf den vorhandenen Gebäuden wurde nachträglich keine Dachbegrünung festgesetzt, es wurde aber eine Textfestsetzung zur Fassadenbegrünung neu aufgenommen. Insgesamt liegt der tatsächliche Anteil der Vegetationsflächen in der Vorhabenplanung über den festgesetzten Anteilen.

		Ich bitte außerdem um Prüfung, ob die Gehölzbestände an der westlichen Geltungsbereichsgrenze erhalten werden können (Eingriffsvermeidung). Zwangspunkte, warum z.B. die markante Sommerlinde (Solitärgehölz) Nr.2 (entsprechend der Bestandsnummerierung) beseitigt werden muss, sind für mich nicht erkennbar. Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht. <u>Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Aus Sicht der Fachdezernate werden zu o. g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen genannt: **Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz)** <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Es wird auf die Stellungnahme vom 20.02.2014 verwiesen. Diese behält weiterhin Ihre Gültigkeit. <u>Altlasten, Bodenschutz</u> Der von Ihnen angefragte Planungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Wittich-Kaserne. das in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 611 .000.053-0001002 mit dem Status „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“ eingetragen ist. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze befanden sich ein Altöltank und eine Ölwechselrampe, die im Jahre 1997 zurückgebaut und durch Bodenaushub des belasteten Materials saniert worden sind. Hierzu liegt mir die Abschlussdokumentation vom 02.03.2001 auszugsweise in Kopie vor.	Die Sommerlinde wird nicht beseitigt. Die etwas blassere Darstellung im V+E-Plan diente der besseren Sichtbarkeit darunterliegender Linien. Die Farbe des Baums im V+E-Plan wird angepasst. **Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Der Vorhabenträger wir darüber informiert. <u>Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz</u> Die Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

		<u>Stellungnahme des Dez. 34 / Bergaufsicht</u> Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III/57 A „Stadtvillenpark Marbachshöhe“, auch nach nachmaliger Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahmen vom 11.02. und 14.03.2014, welche weiterhin Bestand haben. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	
16	Zweckverband Raum Kassel	**Schreiben vom 03.03.2014 (Offenlage)** Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (wirksam seit dem 08.08.2009) enthält für den Bereich, auf den sich das Bauleitplanverfahren bezieht, die Darstellung „Gemischte Bauflächen“. Aus unserer Sicht kann der o.g. Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Das geplante Baugebiet stellt sozusagen das westliche Endstück der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes auf der Marbachshöhe dar. Wir regen an, dass hier eine Durchlässigkeit mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung zu den weiter westlich angrenzenden Quartieren geschaffen wird. Das sollte für den KFZ-Verkehr aber besonders auch für Fußgänger und Radfahrer gelten. Diese Durchwegung sollte deutlich sichtbar sein und möglichst in Verlängerung der Mecklenburger Straße erfolgen. Die Erschließung der beiden südöstlichen Gebäude erfolgt über einen bestehenden Anliegerweg in Verlängerung der Mecklenburger Straße. Die zurzeit vorhandene Breite von 5 m erscheint sehr schmal, so dass	Eine öffentliche Wegeverbindung durch die geplante Wohnanlage ist nicht vorgesehen und könnte aufgrund der topographischen Gegebenheiten voraussichtlich nicht barrierefrei ausgeführt werden. Zudem bleibt die vorhandene Garage im westlichen Geltungsbereich erhalten und wird auch zukünftig gewerblich genutzt – eine Durchwegung kann daher nicht realisiert werden. Eine grundsätzliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist über den Privatparkplatz zwischen östlichem und westlichem Bärenreiterweg bereits heute gegeben. Eine entsprechende Fuß- und Radfahrerverbindung soll bei einer möglichen Bebauung des heutigen Parkplatzes gesichert werden. Eine Berücksichtigung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist jedoch nicht erforderlich. Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als

		eine Erschließung der Tiefgaragen der beiden Gebäude über den geplanten neuen inneren Erschließungsweg überdacht werden sollte. Die Nachverdichtung in diesem Bereich wir mit dem Hintergrund der Entwicklungsplanung des Zweckverbandes und auch im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung begrüßt. Weiter Hinweise und/oder Anregungen zu diesem Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.	Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferverkehr als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen.
		Schreiben vom 09.05.2014 (Erneute Offenlage) Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.03.2014 und bedauern, dass eine Durchwegung des Geländes von Westen nach Osten keinen Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat, so dass die jetzige Trennung der beiden Quartiere weiterhin besteht. Weitere Hinweise oder Anregungen zu diesem Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.	Eine Realisierung der gewünschten Durchwegung kann aufgrund der o.g. Gründe nicht umgesetzt werden. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
		Schreiben vom 19.03.2018 (2. Erneute Offenlage) Zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes haben wir weder Hinweise noch Anregungen vorzutragen.	**Keine Abwägung erforderlich.**

17	Friedhofsverwaltung Kassel	**Schreiben vom 16.01.2014 und 05.02.2014 (Offenlage)** Die Friedhofsverwaltung hat gegen den o. g. Bebauungsplan keine Einwände, wenn es die Belange des Westfriedhofes hinsichtlich der gegebenen Ruhe und Pietät nicht beeinträchtigt.	Mit der weiteren baulichen Entwicklung der Siedlung Marbachshöhe sind keine Beeinträchtigungen des Westfriedhofes verbunden. **Keine Abwägung erforderlich.**
18	Umwelt- und Gartenamt - 67 – UNB/UWB	**Schreiben vom 06.03.2014 (Offenlage)** <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Allgemeine Gewässeraufsicht (-6722-):</u> Es bestehen keine Einwände. <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle, Bodenschutzbehörde (-6723-):</u> Im westlichen Bereich des Planungsgebietes (Bärenreiterweg 6-8) wurden seit 1992 durch das Gasversorgerunternehmen Südhannover-Nordhessen GmbH (SN-Gas) ein Zentrallager und Werkstätten betrieben. Unserer Kenntnis nach wurde dort Bau- und Betriebsmaterial gelagert. In der Werkstatt wurden Wartungs- und Reparaturarbeiten an mechanischen Mess- und Regelgeräten durchgeführt. In einem kleinen separaten Gebäude neben dem Wendehammer im südwestlichen Grundstücksbereich befand sich ein Tetrahydrothiophen-Lager (Odoriermittel = Riechstoff für geruchslose Stoffe wie Erdgas). Dabei handelt es sich um eine organische Schwefelverbindung (WGK 2). Unfälle/Schadensfälle im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind hier nicht bekannt. Es liegen uns zu der Fläche und dem Betrieb keine weiteren Hinweise vor, die einem konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Aus wasserbehördlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Wir gehen dabei davon	<u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Allgemeine Gewässeraufsicht (-6722-):</u> **Keine Abwägung erforderlich.** <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle, Bodenschutzbehörde (-6723-):</u> **Keine Abwägung erforderlich.**

		aus, dass der Versiegelungsgrad bei der geplanten Bebauung so gering wie möglich gehalten wird. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich durch die Baumaßnahme der Gesamtumfang bebauter sowie voll- und teilversiegelter Flächen im Gebiet nicht verändert. Die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Halle sowie die Gestaltung von Wegen und befestigten Grundstückensflächen in wasserdurchlässiger Bauweise werden ausdrücklich begrüßt.	
		<u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (-6725-):</u>	<u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (-6725-):</u>
		Eingriffsregelung: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.	
		Artenschutz: Im Zuge der Vorhabensumsetzung muss der gesamte, das Grundstück prägende Gehölzbestand beseitigt werden.	Eine Beseitigung der Gehölzbestände bis Ende Februar 2014 wurde angestrebt, konnte jedoch aufgrund nicht vollständiger Bauantragsunterlagen nicht genehmigt werden.
		Aus fachlicher Sicht ist eine Beseitigung der Gehölze vor Beginn der Schutzfrist nach dem BNatSchG (01. März bis 30. September) zu empfehlen, um die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) ausschließen zu können. Um die Fällungen bis Ende Februar abschließen zu können, sind vorab genehmigungsfähige Bauantragsunterlagen einzureichen.	Daher müssen die Fällarbeiten voraussichtlich innerhalb der Schutzfrist durchgeführt werden. Hierfür kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, sofern erforderliche Schutzmaßnahmen (Absuchen der Gehölzbestände nach Nistplätzen u.ä.) berücksichtigt werden. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		Schreiben vom 16.03.2018 (2. Erneute Offenlage)	
		<u>Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-):</u>	<u>Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde</u>
		Gegen die geänderten Teile bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Der Vollständigkeit und der Rechtsklarheit halber bitten wir, Ziffer 4.5 der Textllchen Festsetzung um folgenden Satz zu ergänzen:	**Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.**
		Dabei sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagwasser in den Untergrund / in das Grundwasser).	Der Punkt C Hinweise wird entsprechend ergänzt.

		Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (-6725-): Die B-Planentwürfe von 2014 und 2018 enthalten in den Begründungen widersprüchliche Aussagen zur Größe der geplanten Grünflächenanteile im zukünftigen Geltungsbereich. Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf vom 22.04.2014 trifft auf Seite 22 unter Punkt 7.4 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" die Aussage, dass **mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche** anzulegen sind. Auf Seite 23 unter Punkt 8 „Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung' steht hingegen, **dass mindestens 50% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche** angelegt und unterhalten sowie mit Bäumen und Hecken bepflanzt werden. Untermauert wird diese Aussage durch die Tabelle Nr. 3, in der 50% der Fläche als Grünfläche aufgeführt sind. Im Bebauungsplanentwurf von 2018 sind diese Widersprüche noch enthalten (siehe Seite 23 und Seite 210), allerdings wird unter den textlichen Festsetzungen 7A Erhalt und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich „Bürogebäude und Garage" eine weitere Reduktion auf lediglich 25% Vegetationsfläche vorgenommen. Somit werden wichtige Qualitätsansprüche im Hinblick auf gesundes Wohnen, Erhalt der Artenvielfalt im Stadtgebiet und Klimaanpassung weiter reduziert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Probleme, mit denen sich eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung in den nächsten Jahren auseinandersetzen muss wie z.B. Artensterben, Überwärmung von Städten, Sicherung der urbanen Lebensqualität, ist dies nicht zu befürworten. Aus diesem Grund lehnen wir eine Absenkung des Grünflächenanteils im Bereich Wohnen und Bürogebäude auf 40% bzw. 25 % ab.	Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Die Begründung wird entsprechend korrigiert. **Der Anregung wird gefolgt.** Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Gebiet war bereits zuvor zu über 50% bebaut bzw. versiegelt (vgl. Begründung Kapitel 8.1). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde detailliert auf Umweltaspekte eingegangen. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Art und Umfang der Bepflanzung und der Durchlässigkeit von befestigten Wegen und Terrassen getroffen. Der geänderte festgesetzte Anteil der Vegetationsflächen resultiert zum einen auf der Verbreiterung der privaten internen Erschließungsstraße des Gebiets „Wohnen“ und zum anderen auf dem Erhalt des bereits vorhandenen Bürogebäudes im Gebiet „Büro und Garage“. Dadurch verringert sich jeweils der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche. Der Erhalt vorhandener Gebäude wird dem Neubau an anderer Stelle und dem dortigen Verbrauch neuer Flächen vorgezogen. Auf den vorhandenen Gebäuden wurde nachträglich keine Dachbegrünung festgesetzt, es wurde aber eine Textfestsetzung zur Fassadenbegrünung neu aufgenommen. Insgesamt liegt der tatsächliche Anteil der Vegetationsflächen in der Vorhabenplanung über den festgesetzten Anteilen. **Die Bedenken werden nicht geteilt.** **Der Anregung wird gefolgt.**

		b+c) Textliche und zeichnerische Festsetzung Nach Punkt 3.4 „Nebenanlagen“ ist die Anlage von Besucherstellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte dies nur unter der Bedingung möglich sein, dass der festgelegte Vegetationsflächenanteil dadurch nicht unterschritten wird. Die unter Punkt 4.6 .Pflanzstreifen zur Fassadenbegrünung" festgesetzte Breite von 2m wird als zu schmal bewertet. Damit ein Baum (selbst eine schmalkronige Säulenzierkirsche) sich langfristig vital, arttypisch und ohne stärkere Fassadenrückschnitte entwickeln kann, sollte der Abstand auf mindestens 2,5 m erhöht werden. Darüber hinaus regen wir zur langfristigen Sicherung der Baumstandorte eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan an.	Die Festsetzung des Vegetationsflächenanteils ist einzuhalten, auch bei Anlage von Nebenanlagen. Die Anlage von Besucherstellplätzen ist nicht vorgesehen und wird aus der Textfestsetzung gestrichen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte in Abstimmung mit der Landschaftsplanung. Eine zeichnerische Festsetzung ist zur langfristigen Sicherung nicht erforderlich. Von einer zeichnerischen Festsetzung wird abgesehen, da die Darstellung im V+E-Plan für den Vorhabenträger bindend ist – durch den V+E-Plan inkl. Freiflächenplan verpflichtet sich der Vorhabenträger die Fassadenbegrünung herzustellen.
19	E.On Kraftwerke GmbH	**Schreiben vom 18.03.2014 (Offenlage)** Das angegebene Planungsgebiet befindet sich über dem konsolidierten Braunkohlen und Schwefelerz Bergwerk „Vereinigte Glückauf“. In diesem Bergfeld wurden durch die Brasselsberger Gewerkschaft um 1870 Abbauversuche mit geringer Ausbeute durchgeführt. Zur Lage der aufgefahrenen Schächte und Strecken liegen in unserem Archiv leider keine Informationen vor. Unsererseits gibt es gegen den Bebauungsplan keine Einwände.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
20	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	**Schreiben vom 10.02.2014 (Offenlage)** Die Belange der HGON sind unter Absatz 8.3 berücksichtigt. Die Lage und der Baustil der Stadtvillen sind bestens geeignet für Mauersegler. Bitte prüfen Sie die Möglichkeit, hier Nisthilfen anzubringen. Mauersegler finden nur noch wenige geeignete Nistmöglichkeiten. Durch Wärmesanierung und besonders durch Randziegeln (Ortgänge) finden sie keine	Der vorgetragene Wunsch, Nistmöglichkeiten für Mauersegler am Gebäude anzubringen, wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht. **Keine Abwägung erforderlich.**

		Einfluglöcher. Eine Verschmutzung der Hauswände ist nicht zu befürchten (entgegen bei Schwalben).	
21	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen	**Schreiben vom 05.02.2014 (Offenlage)** Gegen den o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es von unserer Seite keine Einwände.	**Keine Abwägung erforderlich.**
Private			
22	G. Hones & Dr. R. Schnause, Mecklenburger Str. 13c, 34131 Kassel	**Schreiben vom 20.02.2014 (Offenlage)** Die nach dem Bebauungsplan Nr. III/57a geplante Bebauung betrifft auch den Teil der Mecklenburger Straße, deren Anwohner wir sind. Gegen diesen Bebauungsplan möchten wir schwerwiegende Einwände anmelden. Zur Verkehrsituation: Von der Hausnummer 11 bis zu Nummer 13e misst die Mecklenburger Straße in der Breite lediglich etwa 5 m und ist damit eine enge Stichstraße. Es gibt dort weder Bürgersteige noch eine Wendemöglichkeit. Wir geben zu bedenken, dass bei einer massiven Bebauung der anderen Straßenseite, der Verkehr auf dieser schmalen Seite eklatant zunehmen wird. Zum einen wird der Pkw-Verkehr ansteigen, da die Zufahrt zur Tiefgarage für die zukünftigen Bewohner der geplanten Häuser von der Mecklenburger Straße aus geplant ist, zum anderen ist mit einer Zunahme von Zuliefer- und Servicefahrzeugen zu rechnen. Dazu kommt, dass LKWs und andere größere Straße mangels Wendemöglichkeit nur im Rückwärtsgang wieder verlassen können. Diese Verkehrssituation birgt für spielende Kinder, aber auch für alle anderen Fußgänger eine große Gefahr. Der Bebauungsplan setzt sich mit diesem Thema nicht in angemessener Weise auseinander und die Planungskonzeption des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes ist durch diesen Minderausbau der Straße in einem wesentlichen Punkt angetastet. Wir schlagen daher vor,	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m

		die Erschließung für den Zufahrtsverkehr an geeigneter Stelle vorzunehmen. Denkbar wäre z.B. eine Erschließung durch die schon für die obere Reihe der Stadtvillen geplante Stichstraße.	in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen. Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Eine besondere Gefahrensituation für Kinder oder Fußgänger ist durch die zusätzlichen Verkehre nicht gegeben.
		Zur Lebensqualität: Ein weiterer Punkt ist die klotzige, massive Bauweise der Stadtvillen. In ihrer fragwürdigen ästhetischen Wirkung neigen diese Wohnkomplexe dazu kleinere Häuser in ihrer Nachbarschaft optisch zu „erschlagen“ (siehe z.B. in der Reginastraße). Wir sind sicher, dass sich diese, als solide Geldanlage gedachte Bebauung, in wenigen Jahren als städtebaulicher Fauxpas erweisen wird. Um die Nachbarhäuser nicht gänzlich zu verdunkeln und zu verschatten, sollte bei der Baugrenze ein Abstand von mindestens 6 m zur Straße eingehalten, sowie die Gesamthöhe der geplanten Häuser, incl. Halbgeschosse und technische Aufbauten, auf die Höhe der Nachbarhäuser beschränkt bleiben. Dies sind Punkte, bei denen wir uns auf § 15 BauNVO beziehen.	Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ebenfalls ca. 11,10 m. Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet. Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Ein „optisches Erschlagen“, wie in der Stellungnahme formuliert, ist nicht gegeben.

		Nicht zuletzt erheben wir Einspruch, dass der Bebauungsplan Nr. III/57 nicht fortgeführt wird. Außerdem wollen wir sie darauf hinweisen, dass wir uns ein Normenkontrollverfahren vorbehalten. **Schreiben vom 06.05.2014 (Erneute Offenlage)** Die Veränderungen des Bebauungsplans Nr. III/57a haben wir gerade noch zur Kenntnis genommen. Durch den Wegfall der Tiefgaragenzufahrt des süd-östlichen Gebäudes und der Erschließung der Tiefgarage über einen Verbindungstunnel zum	Die geplanten Gebäude an der Stichstraße werden – wie angeregt - mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenparzelle errichtet. Die Straßenparzelle ist 5 m breit, die bestehenden Reihenhäuser sind mit einem Abstand von 6,0 bzw. 7,0 m zur Straßenparzelle errichtet worden. Entsprechend stehen die Gebäude 17 bzw. 18 m voneinander entfernt. Durch die 6 m Grenzabstand der Stadtvillen wird die erforderliche (bauordnungsrechtliche) Abstandsfläche (0,4 x Höhe) nach Hessischer Bauordnung vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet. Der Nachbarschutz wird somit in der Planung ausreichend berücksichtigt. Durch die geplanten Stadtvillen kommt es zu keiner „Verdunkelung“ der Gebäude. Die Neubauten schränken die direkte Besonnung der Fassaden-/Fensterflächen im Winterhalbjahr (ca. 1.10. bis 15.03.) ein. Dies ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern die erforderlichen landesrechtlichen Abstandsflächen (Bauordnung) eingehalten werden. Wie dargestellt, ist dies im vorliegenden Fall gegeben. Durch die in der Stellungnahme vorgeschlagene weitere Reduzierung der Gebäudehöhe bzw. die Erhöhung des Grenzabstandes würde sich die beschriebene Situation aufgrund des niedrigen Sonnenstandes im Winterhalbjahr nur geringfügig verbessern. Der Bebauungsplans Nr. III/57 wird nicht weitergeführt, da sich zum einen die angedachte gewerbliche Entwicklung nicht konfliktfrei umsetzen lässt und zum anderen der Geltungsbereich in weiten Teilen bereits bebaut bzw. entwickelt ist. Eine Weiterführung des Bebauungsplans ist daher auch nicht erforderlich.

		nördlich angrenzenden Gebäude wird die Verkehrssituation in dem Stichstraßenabschnitt der Mecklenburger Straße sicher entspannter.	
		Eine schwerwiegende Gefahrenquelle sehen wir allerdings weiterhin im Bereich des Anlieferverkehrs (Paketdienste, Möbelwagen, etc.). Da in der 80 Meter langen Stichstraße keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, müssen die Lieferfahrzeuge diesen schmalen, gehwegfreien Straßenabschnitt auf jeden Fall im Rückwärtsgang befahren, was eine Gefährdung der Fußgänger, Fahrrad- und Bobbycarfahrer darstellt.	Durch die hinzutretende Bebauung von insgesamt zwölf Wohneinheiten wird sich die Situation im Stichweg, die bereits heute durch die fehlende Wendemöglichkeit geprägt und entsprechend als Sackgasse gekennzeichnet ist, nicht verschlechtern. Bereits heute müssen einfahrende Fahrzeuge rückwärts den Stichweg verlassen oder in den Vorbereichen der Gebäude wenden. Diese Situation ist auch zukünftig gegeben.
		Auch sollte bestimmt festgesetzt werden, dass in dem Stichstraßenabschnitt der Mecklenburger Straße, aus den oben benannten Gefahrengründen, keine Besucherparkplätze für den Stadtvillenpark entstehen.	Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich der Stichstraße keine Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Ein Ausschluss von Besucherstellplätzen erscheint daher nicht erforderlich.
		Sollte sich herausstellen, dass der Parktunnel aus technischen oder anderen Gründen doch nicht zu realisieren ist, gehen wir davon aus, dass eine andere, für diesen Abschnitt der Mecklenburger Straße, entlastende Lösung gefunden wird. (Etwa, dass die Erschließung des Villenquartiers über dessen Privatstraße erfolgt. Damit wären auch die Probleme des Liefer- sowie des Besucherverkehrs gelöst.)	Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen, entsprechend ist davon auszugehen, dass der Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen der beiden Stadtvillen errichtet wird.
		Was unsere Bedenken zur Verdunkelung und Verschattung der Nachbarhäuser durch die Stadtvillen betrifft, so wurde diese Situation durch die Veränderung des Bebauungsplans Nr. III/57a, einen Abstand der Stadtvillen von 6 m zur Straße festzuschreiben, verbessert. Eine Überschreitung der Baugrenze ist jedoch weiterhin möglich und sollte verhindert werden.	Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß textlicher Festsetzung nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen zulässig und auf max. 1,5 m beschränkt, eine zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist hierdurch nicht gegeben.
		Die Gesamthöhe der geplanten Häuser, incl. Halbgeschosse bleibt jetzt zwar auf die Höhe der Nachbarhäuser beschränkt, wird jedoch, da die technischen Aufbauten mit einer Höhe von zwei Metern ausgenommen sind, konterkariert. Hier ist zu prüfen, inwieweit solch massive Aufbauten überhaupt notwendig sind und wenn, dass sie durch einen entsprechenden Abstand zum Gebäuderand optisch verschwinden.	Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Er-

		Um die Verdunklung und Verschattung der Stichstraße weiter abzumildern sollte eine Bepflanzung von Bäumen mit großen Kronen in den Luft und Lichtschneisen zwischen den Stadtvillen ausgeschlossen werden. Bitte setzten Sie uns über den weiteren Fortgang des Bebauungsplans in Kenntnis.	scheinung treten, zulässig. „Massive Aufbauten“ sind nicht zu befürchten, weitergehende Regelungen nicht erforderlich. Des Weiteren ist der Vorhabenträger an den Durchführungsvertrag gebunden. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können durch den Vorhabenträger grundsätzlich frei gewählt werden. Aufgrund des Gebäudeabstandes zwischen den Stadtvillen, dem darunter liegenden Verbindungstunnel und der Schattenwirkung der Gehölze auf die Gebäude selbst, ist davon auszugehen, dass großkronige Bäume vornehmlich im Bereich der begrünten Mitte gepflanzt werden. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
23	André Schiffmann, Mecklenburger Str. 13a, 34131 Kassel	**Schreiben vom 25.02.2014 (Offenlage)** Die nach dem Bebauungsplan Nr. III/57a geplante Bebauung betrifft mich als Anwohner und Eigentümer eines Hauses in der Mecklenburger Straße. Gegen den Bebauungsplan, der vorhabenbezogen aufgestellt und verabschiedet werden soll, melde ich schwerwiegende Einwände an. Diese Einwände betreffen: a) die Verkehrssituation b) die Höhe der geplanten Bebauung c) die Wohnruhe / Schallschutz a) Die derzeitige bauliche Umsetzung der Mecklenburger Straße entspricht einer Stichstraße mit ca. 5,0 m Breite, ohne Wendehammer. Ein durchgängiger Straßenbelag trennt die einzelnen Nutzräume weder baulich noch farblich voneinander ab, dieser ist, für die derzeitige Nutzung und Frequenz, gut ausreichend. Im direkten Quartier stehen Gästestellplätze in ausrechender Zahl zur Verfügung, alle Nutzer der Reihenhäuser haben zudem Aufstellmöglichkeiten vor den Häusern.	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m

		Durch die derzeitig vorgelegte Planung, die von einer Mitnutzung der Neubauten an der Mecklenburger Straße ausgeht, sehe ich die beschriebene Erschließungsform überfordert. Dies wird die dringend notwendige Verkehrssicherheit, die Wendemöglichkeiten und die Wohnungs- und Gästeparkplätze unzulässig betreffen. Ich fordere Sie dazu auf, für planerische Abhilfe zu sorgen.	ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw's möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen. Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Eine besondere Gefahrensituation für Kinder oder Fußgänger ist durch die zusätzlichen Verkehre nicht gegeben.
		b) Die vorgesehene Höhe der gegenüber geplanten Wohnanlage, incl. Ausnahmeregelungen für Dachaufbauten, sowie die unmittelbare Nähe der Bebauung zur Erschließungsstraße widerspricht der Eigenart des baulichen Gegenübers / Umfeldes. Mit Bezug auf § 15 der BauNVO bitte ich dieses Vorhaben umplanen zu lassen.	Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ebenfalls ca. 11,10 m.

		c) Zum Erhalt des Wertes meiner / unserer Immobilie zu Wohnzwecken ist aus meiner Sicht eine schalltechnische Untersuchung dringend erforderlich, mit der die Geräuschwirkungen durch den zunehmenden Straßenverkehr im Bestand sowie speziell durch die dichte Bebauung hervorgerufene Schallreflexe auf das nähere Umfeld ermittelt und beurteilt werden. Ich weise Sie darauf hin, dass ich mir eine rechtliche Prüfung des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. III/57a durch einen Fachanwalt vorbehalte.	Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet. Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Eine schalltechnische Untersuchung ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Bereich des Stichweges nicht erforderlich. Es wird durch die Planung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung kommen. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
24	Erika u. Manfred Dworog, Mecklenburger Str. 13, 34131 Kassel	**Schreiben vom 26. Februar 2014 (Offenlage)** Als Eigentümer und Anwohner eines Reihenhauses in der Mecklenburger Straße 13, betrifft uns die geplante Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. III/57a. Gegen den Bebauungsplan, der vorhabenbezogen aufgestellt und verabschiedet werden soll, melden wir schwerwiegende Einwände an. Unsere Einwände im Detail betreffen folgende Punkte: Bei der vorhandenen Verkehrssituation der Mecklenburger Straße 11 bis 13e, handelt es sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Die Nutzung beinhaltet eine Länge von ca. 80 m und eine Breite von 4,5 m, die meistens nur ein Rückwärtsfahren aus der Stichstraße ermöglicht. Eine bauliche Trennung der Straßenoberfläche nach einzelnen Nutzräumen (Straße, Gehweg) ist nicht vorhanden und die heutige Nutzung und Frequenz mit Anliegerverkehr und Müllbeseitigung noch als ausreichend bezeichnet werden kann.	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m

		Die derzeitige Planung wir eine zusätzliche Mitnutzung durch Neubauten in die Stichstraße bringen und die Situation überfordern. Wir bitten Sie deshalb auf, für planerische und praktikable Abhilfe zu sorgen. Die Proportionen und Nähe der geplanten Bebauung mit den Gebäudehöhen und Längen erscheinen uns im Verhältnis zu der Stichstraße mit den gegenüber vorhandenen Reihenhäusern (Rücksichtnahme) erdrückend und unpassend. Mit Bezug auf § 15 der BauNVO, bitten wir dieses Vorhaben um planen zu lassen.	ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw's möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen. Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ca. 11,10 m. Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet.

			Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Eine „erdrückende Wirkung“, wie in der Stellungnahme formuliert, ist nicht gegeben. Die geplanten Gebäude an der Stichstraße werden – wie angeregt - mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenparzelle errichtet. Die Straßenparzelle ist 5 m breit, die bestehenden Reihenhäuser sind mit einem Abstand von 6,0 bzw. 7,0 m zur Straßenparzelle errichtet worden. Entsprechend stehen die Gebäude 17 bzw. 18 m voneinander entfernt. Durch die 6 m Grenzabstand der Stadtvillen wird die erforderliche (bauordnungsrechtliche) Abstandsfläche (0,4 x Höhe) nach Hessischer Bauordnung vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet. Der Nachbarschutz wird somit in der Planung ausreichend berücksichtigt.
		Da die Planung eine verkehrliche Erschließung der westlichen Gebäude über den Bärenreiterweg vorsieht, schlagen wir vor, die Zufahrten zu den östlichen Gebäuden genauso zu organisieren. Hiermit erheben wir Einspruch, dass der Bebauungsplan Nr. III/57 nicht fortgeführt wird. Ausdrücklich weisen wir daraufhin, dass wir uns ein Normenkontrollverfahren vorbehalten. **Schreiben vom 08.05.2014 (Erneute Offenlage)** Als Eigentümer und Anwohner eines Reihenhauses in der Mecklenburger Straße 13, betrifft uns die geplante Bebauung nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/57a. Gegen den geänderten Bebauungsplan, der vorhabenbezogenen aufgestellt und verabschiedet werden soll, melden wir Einwände an. Unsere Einwände im Detail betreffen folgende Punkte: – Bei der vorhandenen und zukünftigen Verkehrssituation in der Mecklenburger Straße 11 bis 13 E, handelt es sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Die Nutzung beinhaltet, dass eine Länge	Aufgrund der o.g. Darstellungen ist eine Anpassung der Erschließung nicht erforderlich.

		von ca. 80 m und eine Breite von ca. 5 m, meistens nur im Rückwärtsfahren aus der Stichstraße ermöglicht. Hierbei können, die südlich zu errichteten Häuser an der Stichstraße, grundsätzlich von Bewohnern und Besucher nur im rückwärtsfahren angefahren oder verlassen werden. Folglich bitten wir Sie, ein Parkverbot in der Mecklenburger Straße 11 bis 13 E anzuordnen. – Da aus den Schnitten der Planung eine Höhe der Gebäude festgelegt wurde, bitten wir Sie technische Aufbauten auszuschließen, um es gegenüber der vorhandenen Reihenhäusern nicht erdrückend unpassend entstehen zu lassen (Rücksichtnahme). – Die Errichtung der geplanten Gebäude, wird folglich auch eine Einschränkung der Besonnung unserer Häuserreihe bewirken. Aus diesem Grund bitten wir Sie, die geplante Baumbepflanzung vor den Neubauten festzusetzen (keine großkronige Bäume), um links und rechts der Neubauten eine Beschattung, auf die Reihenhäuser, soweit wie möglich, zu verhindern. – Gleichfalls sollte durch Festsetzungen ausgeschlossen werden, dass Besucherparkplätze vor den Häusern angelegt werden, da dies wieder zu unnötigen Verkehr und den damit verbundenen Gefahren in der Stichstraße führen würde. – Sollte der Verbindungstunnel aus technischen oder anderen Gründen nicht zu realisieren sein, ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Erschließung über die Privatstraße erfolgen muss. – Da die Errichtung der neuen Gebäude mit Tiefgaragen geplant ist, bitten wir Sie ein Bestandsgutachten festzusetzen. Bei dem Abriss	Straßenrechtliche Anordnungen (Parkverbot) sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Sollte sich herausstellen, dass sich die Verkehrssituation im Bereich der Stichstraße verschlechtert, werden verkehrsregelnde Maßnahmen wie z.B. ein Parkverbot angeordnet. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten, zulässig. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich. Des Weiteren ist der Vorhabenträger an den Durchführungsvertrag gebunden. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können durch den Vorhabenträger grundsätzlich frei gewählt werden. Aufgrund des Gebäudeabstandes zwischen den Stadtvillen, dem darunter liegenden Verbindungstunnel und der Schattenwirkung der Gehölze auf die Gebäude selbst, ist davon auszugehen, dass großkronige Bäume vornehmlich im Bereich der begrünten Mitte gepflanzt werden. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind aktuell keine oberirdischen Stellplätze / Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Ein Ausschluss von Besucherstellplätzen erscheint daher nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen, entsprechend ist davon auszugehen, dass der Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen der beiden Stadtvillen errichtet wird.

		der damals vorhandenen Bebauung sind nämlich Schäden an unserem Gebäude entstanden. Bitte setzen Sie uns über den weiteren Fortgang des Bebauungsplans in Kenntnis.	Die Erstellung eines Bestandsgutachtens ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben, der voraussichtlich die Erstellung einer Beweissicherung im Vorfeld der Baumaßnahme veranlassen wird. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
25	Stephan Schimmelpfennig, Mecklenburger Str. 13d, 34131 Kassel	**Schreiben vom 26.02.2014 (Offenlage)** Gegen den Bebauungsplan Nr. III/57a mache ich im Folgenden schwerwiegende Einwände geltend: Diese Straße ist ab dem Haus Mecklenburger Straße 11 auf einer Länge von ca. 80 m eine schmale Stichstraße in einer Breite von ca. 5 m. Es gibt weder Gehwege noch ist eine Wendemöglichkeit vorhanden. Geplant ist zukünftig eine Bebauung beiderseits der Straße. Der Bebauungsstand lässt den Umstand, dass die Straße von Lieferfahrzeugen, Post, Müllabfuhr etc. nur rückwärts wieder verlassen werden kann völlig unberücksichtigt. Es ist bei der vorliegenden Straßenlänge nicht zu verantworten, dass keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Mit solchen Rückwärtsfahrten ist regelmäßig eine Gefahr für Fußgänger und insbesondere Kinder verbunden, da sie noch nicht einmal auf Gehwege ausweichen können. Die Planungskonzeption des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes wird durch den Minderausbau der Straße in diesem wesentlichen Punkt angetastet. Ich erwarte daher eine Änderung des Entwurfes und erneute Offenlage des Bebauungsplanes und schlage vor, dass die verkehrliche Erschließung einschließlich der Zufahrten komplett über die neue Stichstraße im zukünftigen Baugebiet erfolgt, bei der ein Wendehammer vorgesehen ist.	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen.

		Weiterhin erhebe ich Einspruch gegen die vorgesehene Höhe der Bebauung, sowie die vorgesehenen Ausnahmen für Aufbauten. Die geplante Höhe der Bebauung beeinträchtigt die gegenüberliegenden Häuser, da sie die Westsonne abschneidet und damit die ausreichende Lichtzufuhr beeinträchtigt. Dies widerspricht dem Gebot der Rücksichtnahme und ist mit dem erforderlichen Nachbarschutz unvereinbar. Die Bebauung sollte die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung nicht überschreiten. Ausnahmen für Aufbauten sollten ausgeschlossen werden. Aufgrund der schon jetzt erkennbaren Massivität der Bebauung, sollten zudem zusätzliche Überschreitungen der Baugrenzen ausgeschlossen werden. Bitte setzen Sie mich in Kenntnis, wann die erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfolgt.	Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Eine besondere Gefahrensituation für Kinder oder Fußgänger ist durch die zusätzlichen Verkehre nicht gegeben. Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ca. 11,10 m. Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet. Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Die geplanten Gebäude an der Stichstraße werden – wie angeregt – mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenparzelle errichtet. Die Straßenparzelle ist 5 m breit, die bestehenden Reihenhäuser sind mit einem Abstand von 6,0 bzw. 7,0 m zur Straßenparzelle errichtet worden. Entsprechend stehen die Gebäude 17 bzw. 18 m voneinander entfernt. Durch die 6 m Grenzabstand der Stadtvillen wird die erforderliche (bauordnungsrechtliche) Abstandsfläche (0,4 x Höhe) nach Hessischer Bauordnung vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet. Der Nachbarschutz wird somit in der Planung ausreichend berücksichtigt.

			Durch die hinzutretende Bebauung ist auch weiterhin eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung gegeben. Die Neubauten schränken die direkte Besonnung der Fassaden-/Fensterflächen im Winterhalbjahr (ca. 1.10. bis 15.03.) ein. Dies ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern die erforderlichen landesrechtlichen Abstandsflächen (Bauordnung) eingehalten werden. Wie dargestellt, ist dies im vorliegenden Fall gegeben. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten, zulässig. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß textlicher Festsetzung nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen zulässig und auf max. 1,5 m beschränkt, eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist hierdurch nicht gegeben. Darüber hinaus ist die Größe des Baukörpers durch die festgesetzt maximale Geschossfläche begrenzt. Die festgesetzten Baufenster an der Mecklenburger Straße (je ca. 570 m²) werden entsprechend nur zu ca. 65 % beansprucht.
		Schreiben vom 04.05.2014 (Erneute Offenlage) Den geänderten Bebauungsplan habe ich zur Kenntnis genommen. In meiner Stellungnahme vom 26. Februar diesen Jahres habe ich Einspruch gegen die vorgesehene Höhe der geplanten Stadtvillen in der Mecklenburger Straße erhoben. Nunmehr sind die Gebäude in der gleichen Höhe wie die gegenüberliegende Bebauung geplant. Allerdings sind immer noch technische Aufbauten möglich, die zusätzlich eine Erhöhung um zwei Meter ermöglichen. Da dies aufgrund der beigefügten Schnitte nicht erforderlich ist, sollte diese Möglichkeit entfallen und die Festsetzungen entsprechend geändert werden.	Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten, zulässig. Daher sind erhebliche Auswirkungen nicht zu befürchten und weitergehende Regelungen nicht erforderlich. Des Weiteren ist der Vorhabenträger an den Durchführungsvertrag gebunden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. textlicher Festsetzung nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen zulässig und auf max. 1,5 m beschränkt, eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist hierdurch nicht gegeben. Darüber hinaus ist die Größe des Baukörpers

		Ebenfalls ist weiterhin eine Überschreitung der Baugrenzen möglich. Aufgrund der erkennbaren Massivität der geplanten Bebauung sollte eine Überschreitung der Baugrenzen nicht zugelassen werden.	durch die festgesetzt maximale Geschossfläche begrenzt. Die festgesetzten Baufenster an der Mecklenburger Straße (je ca. 570 m²) werden entsprechend nur zu ca. 65 % beansprucht.
		Während bei der geplanten Bebauung die ausreichende Lichtzufuhr durch die versetzte Bauweise berücksichtigt wurde, wird die Besonnung der bestehenden Häuserreihe zukünftig beeinträchtigt. Geplante Baumpflanzungen sollten daher östlich vor den Neubauten festgesetzt werden. In den Räumen zwischen den Stadtvillen sollten großkronige Bäume ausgeschlossen werden.	Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können durch den Vorhabenträger grundsätzlich frei gewählt werden. Aufgrund des Gebäudeabstandes zwischen den Stadtvillen, dem darunter liegenden Verbindungstunnel und der Schattenwirkung der Gehölze auf die Gebäude selbst, ist davon auszugehen, dass großkronige Bäume vornehmlich im Bereich der begrünten Mitte gepflanzt werden. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
		Dem Umstand, dass die Mecklenburger Straße auf einer Länge von 80 Meter eine schmale Stichstraße in einer Breite von fünf Metern ist und keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, begegnet der erneut offen gelegte Plan damit, dass eine Erschließung der Parkflächen für die Stadtvillen über ein Verbindungstunnel zwischen den beiden Häusern in der Mecklenburger Straße erfolgen soll.	Wie bereits dargestellt, ist die Erschließungssituation heute und zukünftig ausreichend.
		Sinnvollerweise sollte der Zugang zu den Häusern nunmehr über die geplante Privatstraße erfolgen, um zusätzlichen Verkehr durch Möbelwagen, Paketdienste etc. und die mit Rückwärtsfahren regelmäßig verbundenen Gefahren in der schmalen Stichstraße ohne Wendemöglichkeit auch tatsächlich auszuschließen. Sollte der Verbindungstunnel aus technischen oder anderen Gründen nicht zu realisieren sein, ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Erschließung über die Privatstraße erfolgen muss. Gleichfalls sollte durch Festsetzungen ausgeschlossen werden, dass Besucherparkplätze vor den Häusern angelegt werden, da dies wieder zu	Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen, entsprechend ist davon auszugehen, dass der Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen der beiden Stadtvillen errichtet wird. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind aktuell keine oberirdischen Stellplätze / Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Ein Ausschluss von Besucherstellplätzen erscheint daher nicht erforderlich.

		unnötigem Verkehr und den damit verbundenen Gefahren in der Stichstraße führen würde. Sollten zusätzliche Besucherstellparkplätze benötigt werden, stehen in der nicht abzubauenden Garage ja mehr als sechzig Stellplätze zur Verfügung. Bitte setzen Sie mich über den weiteren Fortgang des Bebauungsplans in Kenntnis.	**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
26	Thomas Weigel, Mecklenburger Straße 9d, 34131 Kassel	**Schreiben vom 27.02.2014 (Offenlage)** Bezogen auf den oben angegebenen Bebauungsplan mache ich folgende Einwände geltend: 1. Es ist nicht ersichtlich, in welcher Weise für ausreichend Parkraum gesorgt werden soll. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation in den Nachstunden sehr angespannt. Es sind zwar im Zuge der Konversion einige Parkplätze entstanden, allerdings werden die damals privat nachzuweisenden Parkplätze des unserem Haus gegenüber liegenden Mietwohnungsareals, bestehend aus zehn Gebäudekörper, für die Mieter leider nicht kostenfrei zur Verfügung gestellt, sodass die Mehrzahl der Bewohner die knappen öffentlichen Parkplätze nutzt. Da wir ein Reihenhaus ohne Stellplatzmöglichkeit bewohnen, mussten wir seinerzeit eine Gebühr für die Errichtung öffentlicher Parkplätze entrichten, können die damals entstandenen Parkplätze aber schon momentan nur eingeschränkt nutzen. Kommt ein Bauvorhaben gemäß dem oben angegebenen Bebauungsplan hinzu, entsteht ein massiver Druck auf die verbliebenen Parkplätze, was zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr im Bereich des Wohngebietes Marbachshöhe führt. 2. Der obere Teil des Wohngebebietes Marbachshöhe ist bereits jetzt durch eine Wiederholung immer gleicher Baukörper des Geschosswohnungsbaus geprägt, was schon heute eine suboptimale gestalterische Lösung der ansonsten gelungenen Konversion Marbachshöhe darstellt. Die Bebauung gemäß dem oben angegebenen Bebauungsplan	Der Vorhabenträger weist die erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen nach. Entsprechend der Stellplatzsatzung ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz erforderlich. Im Rahmen des Wohnbauprojektes sind zwei Typen von Stadtvillen geplant; die zehn Gebäude gliedern sich um eine zentrale grüne Mitte. Die Planung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit der Verwaltung der Stadt Kassel abgestimmt und erfüllt heutige Anforderungen an den Wohnungsbau. Der Bau von Wohnungen dient der Stadtentwicklung und vervollständigt die Konversion der Marbachshöhe.

		nach derzeitigem Stand sieht in planerisch dramatischer Weise nun dieselbe Wiederholung immer gleicher Baukörper vor. So sind vor ca. 15 Jahren in der Mecklenburger Straße bereits zehn identische Blöcke des Geschosswohnungsbaus entstanden, die nun, nach derzeitigem Stand des Bebauungsplans, ihre Fortführung finden. Bei allem Respekt vor den Renditeinteressen privater Investoren – vor 15 Jahren und heute – so bin ich doch der Überzeugung, dass der Bebauungsplan zunächst der Stadt- und Wohnquartierentwicklung dienlich sein soll. Ich erhebe daher Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. III/57a. Bitte informieren Sie mich, wenn die erneute Offenlage des Bebauungsplans erfolgt.	Die geäußerten Bedenken zur gestalterischen Lösung werden nicht geteilt. **Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

Mohr
-63-

Büsscher
-631-

Block
-6312-