

34112 Kassel documenta Stadt

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

**Kassel** documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

2. Juli 2014

1 von 3

zur **21.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr  
lade ich ein für

**Donnerstag, 10. Juli 2014, 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

#### Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1331 -
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ (geänderter Aufstellungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1332 -
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1333 -
- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhofstal“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1334 -

- 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ (Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1335 -
- 6. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.17.1171 -
- 7. Barrierefreiheit in Schulen sicherstellen**  
Antrag der Fraktion Kasseler Linke  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Simon Aulepp  
- 101.17.1253 -  
(gleichzeitig im Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung)
- 8. Zukunft der Lagergebäudezeile im Hauptbahnhof Joseph Beuys Straße**  
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes  
- 101.17.1255 -
- 9. Parken auf Gehwegen**  
Anfrage der Fraktion B90/Grüne  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dieter Beig  
- 101.17.1256 -
- 10. Vorstellung der Nutzungskonzepte für den Renthof**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westenburg  
- 101.17.1261 -
- 11. Parkplatz an Ehlerer Straße**  
Antrag der FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel  
- 101.17.1286 -
- 12. Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten**  
Anfrage der SPD-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dogan Aydin  
- 101.17.1307 -
- 13. Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern**  
Antrag der Fraktion Kasseler Linke  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes  
- 101.17.1325 -

**14. Brücke über Kreisel**

Antrag der FDP-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

- 101.17.1339 -

**15. Beschleunigung von Bauleitverfahren**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb

- 101.17.1342 -

**16. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb

- 101.17.1353 -

**17. Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Axel Selbert

- 101.17.1357 -

**18. Situation für Fußgänger\*innen verbessern**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes

- 101.17.1365 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb

Vorsitzender

**Niederschrift**  
über die 21. öffentliche Sitzung  
**des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**  
am **Donnerstag, 10. Juli 2014, 17:00 Uhr**  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

18. Juli 2014  
1 von 12

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU  
Doğan Aydın, Mitglied, SPD  
Dr. Manuel Eichler, Mitglied, SPD (Vertretung für Christian Knauf)  
Stefan Kurt Markl, Mitglied, SPD (Vertretung für Judith Boczkowski)  
Harry Völler, Mitglied, SPD  
Volker Zeidler, Mitglied, SPD  
Sarah Hackfort, Mitglied, B90/Grüne  
Eva Koch, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Dieter Beig)  
Gernot Rönz, Mitglied, B90/Grüne  
Joachim Schleißing, Mitglied, B90/Grüne  
Bernd-Peter Doose, Mitglied, CDU (Vertretung für Wolfram Kieselbach)  
Dr. Jörg Westerburg, Mitglied, CDU  
Norbert Domes, Mitglied, Kasseler Linke  
Heinz Gunter Drubel, Mitglied, FDP

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Karin Schöps, Vertreterin des Seniorenbeirates

**Magistrat**

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Schriftführung**

Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Bernd Wolfgang Häfner, Mitglied, FREIE WÄHLER  
Jörg-Peter Bayer, Stadtverordneter, Piraten  
Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Sabine Schaub, Dezernat -VI-  
Axel Jäger, Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung  
Birgit Schwarze, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Volker Mohr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Heiko Lehmkuhl, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

**Tagesordnung:**

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)** 101.17.1331

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ (geänderter Aufstellungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss)	101.17.1332	2 von 12
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)	101.17.1333	
4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhofal“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)	101.17.1334	
5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ (Offenlegungsbeschluss)	101.17.1335	
6. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten	101.17.1171	
7. Barrierefreiheit in Schulen sicherstellen	101.17.1253	
8. Zukunft der Lagergebäudezeile im Hauptbahnhof Joseph Beuys Straße	101.17.1255	
9. Parken auf Gehwegen	101.17.1256	
10. Vorstellung der Nutzungskonzepte für den Renthof	101.17.1261	
11. Parkplatz an Ehlerer Straße	101.17.1286	
12. Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten	101.17.1307	
13. Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern	101.17.1325	
14. Brücke über Kreisel	101.17.1339	
15. Beschleunigung von Bauleitverfahren	101.17.1342	
16. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren	101.17.1353	
17. Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen	101.17.1357	
18. Situation für Fußgänger*innen verbessern Es ist beabsichtigt, nachfolgenden Tagesordnungspunkt in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.	101.17.1365	
10. Vorstellung der Nutzungskonzepte für den Renthof	101.17.1261	

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 02.07.2014 ordnungsgemäß einberufene 21. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden, hierunter besonders Herrn Volker Mohr, den neuen Leiter des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

#### Zur Tagesordnung

Auf Antrag von Stadtverordnetem Zeidler, SPD-Fraktion, werden die Tagesordnungspunkte

#### 14. Brücke über Kreisel

Antrag der FDP Fraktion  
- 101.17.1339 -

und

#### 16. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am „Kreisel“ realisieren

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1353 -

wegen Beratungsbedarfs der SPD-Fraktion von der heutigen Tagesordnung abgesetzt.

Auf Antrag von Stadtverordnetem Zeidler, SPD-Fraktion, werden die Tagesordnungspunkte

**6. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten**

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.17.1171 -

und

**12. Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten**

Anfrage der SPD-Fraktion

- 101.17.1307 -

wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufgerufen, wobei zunächst die Anfrage beantwortet werden soll.

Auf Antrag von Stadtverordnetem Schleißing, Fraktion B90/Grüne, werden die Tagesordnungspunkte

**11. Parkplatz an Ehlerer Straße**

Antrag der FDP-Fraktion

- 101.17.1286 -

und

**13. Autochaos managen – Bergparkerschließung verbessern**

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.1325 -

wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufgerufen.

Vorsitzender Kalb stellt die so geänderte Tagesordnung fest

**1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1331 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1.1 bis 2.2 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 als Satzung beschlossen.“

Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke, hat bezüglich der Festsetzung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes eine Nachfrage.

Stadtbaurat Nolda sagt eine Klärung bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

4 von 12

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: Kasseler Linke

Enthaltung: --

Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

## Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1331, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Völlner

- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3  
„Kupferhammerstraße“  
(geänderter Aufstellungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss)  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1332 -**

## Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Grundstück der ehemaligen Molkerei Lindenberg Forstbachweg 25, gelegen zwischen Forstbachweg, Kupferhammerstraße und den rückseitigen Gärten der Wohnbebauungen Faustmühlenweg und Eisenhammerstraße, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Durch An- und Verkauf von Flächen hat sich der Geltungsbereich des Planvorhabens geändert, so dass ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden muss. Dieser Aufstellungsbeschluss ersetzt den Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2013 und hebt ihn auf.

Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplanes, die die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gem. Anlage 2 wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

5 von 12

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ (geänderter Aufstellungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss), 101.17.1332, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Schleißing

### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- 101.17.1333 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ sowie dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13 a BauGB durchgeführt.“

Ziel und Zweck der Planung ist die Umsetzung der Vorhabenplanung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit sieben Wohnungen.

Alle Kosten für Planungen, Gutachten und Neubauten sowie die Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, FDP

Ablehnung: CDU, Kasseler Linke

Enthaltung: --

Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:



Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1333, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordneter Dr. Westerburg

- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhofs“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1334 -

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhofs“ und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer 1 - 2 wird zugestimmt.  
Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhofs“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung:    einstimmig

Ablehnung:      --

Enthaltung:    --

Abwesend:      Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

#### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1 „Arrondierungsgebiet Quellhofs“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1334, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordneter Domes

**5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“  
(Offenlegungsbeschluss)**

7 von 12

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1335 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: Kasseler Linke

Enthaltung: --

Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ (Offenlegungsbeschluss), 101.17.1335, wird **zugestimmt**.

Berichterstatte/-in: Stadtverordneter Drubel

**12. Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten**

Anfrage der SPD-Fraktion  
- 101.17.1307 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Bauprojekte wurden von 2000 bis 2013 durch das Hochbauamt umgesetzt?
2. Welche Summe wurde verbaut?
3. Bei wie vielen Projekten wurden die Kosten überschritten?

4. Welches Projekt weist die höchste Kostenüberschreitung aus?

8 von 12

5. Welche verschiedenen Gründe sieht der Magistrat bei den festgestellten Kostenüberschreitungen?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage. Im Rahmen der Diskussion werden die Nachfragen der Ausschussmitglieder von Stadtbaurat Nolda und Herrn Axel Jäger, Amtsleitung Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, beantwortet.

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

## 6. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten

Antrag der CDU-Fraktion

- 101.17.1171 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, einen Maßnahmenkatalog zur Optimierung der Planung, Vorbereitung, Organisation und Ausführung bei städtischen Bauprojekten mit dem Ziel größtmöglicher Kostensicherheit bei der Projektabwicklung zu erarbeiten. Auf Grundlage einer konsequenten Anwendung bauvertraglich zulässiger Regelungen mit Auftragnehmern - wie z.B. Kostenvorgaben als Beschaffensvereinbarungen - und Sicherstellung größtmöglicher Eingriffsmöglichkeiten im Abweichungsfall wird zukünftig durch stringente Überwachung die Einhaltung von klar definierten Kostenvorgaben gesteuert. Bei auftretenden Kostensteigerungen ist regelhaft eine Problemanalyse und Ursachenkategorisierung sowie die klare Benennung der Verantwortlichkeiten vorzunehmen. Über das Ergebnis ist im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr zu berichten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: CDU, Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, B90/Grüne

Enthaltung: FDP

Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

### Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten, 101.17.1171, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Zeidler

**7. Barrierefreiheit in Schulen sicherstellen**

9 von 12

Antrag der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.17.1253 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat erfasst die Defizite in der Barrierefreiheit der städtischen Schulgebäude. Diese werden mit einer Priorisierung der notwendigen baulichen Maßnahmen, einer Kostenschätzung der Einzelmaßnahmen und einem Zeitplan versehen und in den nächsten Schulentwicklungsplan und das Gebäudesanierungsprogramm aufgenommen. Die Ergebnisse der Erfassung, Kostenschätzung und der Zeitplan werden in der ersten Sitzung nach der Sommerpause im Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung vorgestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: CDU, Kasseler Linke, FDP

Ablehnung: SPD, B90/Grüne

Enthaltung: --

Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Barrierefreiheit in Schulen sicherstellen, 101.17.1253, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rönz

**8. Zukunft der Lagergebäudezeile im Hauptbahnhof Joseph Beuys Straße**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.17.1255 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wer ist Eigentümer der Gebäudezeile zwischen Joseph-Beuys-Straße und den angrenzenden Schienen der Deutschen Bahn im B-Plangebiet „Hauptbahnhof Nordseite“
2. Steht die fortbestehende Widmung als „Bahnanlage“ der Nutzung dieser Gebäude durch Kulturschaffende im Weg?
3. Wer ist seitens der Stadtverwaltung für Nutzungswünsche dieser Gebäude ansprechbar?

4. Wie viele Gebäude sind aktuell genutzt?
5. Wie viele Gebäude stehen für eine neue Nutzung offen?
6. Wie sieht das Nutzungskonzept für diese Gebäudezeile aus?
7. Welche Infrastruktur wie Strom, Wasser, Heizung, Toiletten etc. ist in den Gebäuden verfügbar?
8. Zu welchen Konditionen sind diese Räume bzw. Gebäude zu nutzen?

10 von 12

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

#### **9. Parken auf Gehwegen**

Anfrage der Fraktion B90/Grüne  
- 101.17.1256 -

#### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

In welchen Bereichen der Stadt Kassel, in denen das Parken auf Gehwegen gemäß Straßenverkehrsordnung (Zeichen 315 StVO) erlaubt ist, entsprechen die verbleibenden Gehwegbreiten nicht den geltenden Straßenbau-Richtlinien, d.h. wo entspricht die verbleibende Gehwegbreite nicht mindestens 2,20 m?

Die schriftliche Antwort wurde den Mitgliedern des Ausschusses mit der Einladung übersandt.

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

#### **10. Vorstellung der Nutzungskonzepte für den Renthof**

Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.17.1261 -

#### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche jeweiligen Nutzungen sehen die drei am Kauf des Renthofs interessierten Anbieter für die Zukunft des Gebäudes vor?
2. Welches Nutzungskonzept erfüllt nach Ansicht des Magistrats am besten die denkmalpflegerischen Interessen und die Sicherheit des Baudenkmals?
3. Welche baulichen Veränderungen und Anpassungen der bestehenden Bausubstanz zeichnen sich für die Umsetzung der jeweiligen Nutzungskonzepte ab?

4. Welchen Stellenwert haben die in den Verkaufsbedingungen als gewünscht bezeichneten Nutzungen „Kultur, Gemeinbedarf, Bildung“ für den Magistrat und seine Verkaufsentscheidung?
5. Welche Möglichkeit sieht der Magistrat, die in der Verkaufsausschreibung als wünschenswert benannte Kooperation mit dem Veranstaltungsort Brüderkirche umzusetzen?
6. Welchen Stellenwert hat für den Magistrat die in der Verkaufsausschreibung gewünschte weitgehende Öffnung des Gebäudes für die Öffentlichkeit?
7. Welche vertragsrechtlichen Vorkehrungen werden seitens des Magistrats getroffen, um im Falle eines scheiternden Investitionsvorhabens verhindern zu können, dass das Baudenkmal ggf. als Bauruine längere Zeit leer stehen würde?

11 von 12

Stadtbaurat Nolda erklärt, dass die Beantwortung der Anfrage nur unter Ausschluss der Öffentlichkeit möglich ist.

Vorsitzender Kalb stellt den Geschäftsordnungsantrag auf **Behandlung** der Anfrage der CDU-Fraktion betr. Vorstellung der Nutzungskonzepte für den Renthof, 101.17.1261, **in nicht öffentlicher Sitzung**, zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei  
 Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP,  
 Ablehnung: Kasseler Linke  
 Enthaltung: --  
 Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
 den

### Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf **Behandlung** der Anfrage der CDU-Fraktion betr. Vorstellung der Nutzungskonzepte für den Renthof, 101.17.1261, **in nicht öffentlicher Sitzung**, wird **zugestimmt**.

Vorsitzender Kalb gibt bekannt, dass somit die Anfrage in nicht öffentlicher Sitzung behandelt wird. Siehe Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

### 11. Parkplatz an Ehlerer Straße

Antrag der FDP-Fraktion  
 - 101.17.1286 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

**Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**13. Autochaos managen – Bergparkerschließung verbessern**

12 von 12

Antrag der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.17.1325 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

**Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**14. Brücke über Kreisel**

Antrag der FDP-Fraktion  
- 101.17.1339 -

**Abgesetzt.**

**15. Beschleunigung von Bauleitverfahren**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1342 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

**Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**16. Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.1353 -

**Abgesetzt.**

**17. Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.17.1357 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

**Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**18. Situation für Fußgänger\*innen verbessern**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.17.1365 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

**Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 18:47 Uhr**

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Andrea Herschelmann  
Schriftführerin

**Vorlage Nr. 101.17.1331**

16. Juni 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1.1 bis 2.2 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 als Satzung beschlossen.“

Dem Ortsbeirat Harleshausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 21. Mai 2014 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 22. Mai 2014 und 16. Juni 2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlagen 2 – 2.2.2), die Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister



**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

## **Erläuterung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.10.2013 die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. IV /26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“, 2. Änderung beschlossen. Das Änderungsverfahren wurde gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist (BauNVO 2013) zur Geltung zu bringen. Danach können in Reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise Vorhaben gem. § 3 Abs.3 Nr. 2 BauNVO „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zugelassen werden. Hierdurch kann, vor dem Hintergrund einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung (insb. in Harleshausen Überalterung) und veränderter Lebens- und Arbeitsbedingungen, dem Erfordernis nach adäquater Versorgung der Wohnbevölkerung mit dezentral angeordneten sozialen Dienstleistungsangeboten, wie Einrichtungen der Alten- und Jugendpflege, nachgekommen werden.

### Verfahren

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 erfolgte die Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 20. Dezember 2013 bis einschließlich 31. Januar 2014.

Es wurden von den Behörden zwei Hinweise zu Leitungen der Telekommunikation gegeben, die auf die Planung keinen Einfluss haben. Durch das Umwelt- und Gartenamt wurde eine Korrektur der Lage der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes zum Baugrundstück Eschebergstraße 72 gefordert. Die nachrichtliche Übernahme hat keine Auswirkungen auf die Rechtswirkung des Bebauungsplanes und wird daher nicht geändert.

Darüber hinaus ging die Anregung einer Privatperson ein, die sich grundsätzlich gegen die Einrichtung einer Tagespflege im reinen Wohngebiet richtet. Es werden erhebliche Störungen durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen sowie durch den Aufenthalt demenzkranker Personen eine Abwertung des Wohngebiets befürchtet. Die Anregung und die Behandlung sind in Anlage 2 dieser Vorlage enthalten.

Durch einen redaktionellen Fehler wurde in der Begründung nicht die korrekte Bezeichnung der aktuellen Baunutzungsverordnung verwendet. Außerdem wurde die Bezeichnung der Einrichtung auf dem Gelände des Grundstücks Eschebergstraße 72 auf die lt. Bauakten genehmigte Nutzung mit der Bezeichnung „Blindenalten- und Pflegeheim“ (vorher falsch als Blindenwohnheim bezeichnet) korrigiert. Hierzu wurde mit Schreiben vom 28.02.2014 gem. § 4 a Abs.3 eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (in diesem Fall eine Privatperson) durchgeführt. Im Schreiben des privaten Einwenders vom 20.03.2014 wurde daraufhin mitgeteilt, es handle sich nicht um einen redaktionellen Fehler sondern um einen Verfahrensfehler, ansonsten halte man an den zuvor vorgebrachten Einwendungen fest. In Anlage 2.1 dieser Vorlage ist auch diese Anregung behandelt. Die fachliche Auswertung der Anregungen ergibt keine Änderung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan liegt unverändert in der Fassung der Offenlage vor.

gez.  
Flore

Kassel, 6. Mai 2014

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB**

**1. Behandlung der Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Behandlung
Deutsche Telekom Am Fieseler Werk 19 - 23 34253 Lohfelden	1.1	13.01.2014	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom,. Neuverlegung von Kommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Das gebiet gilt für uns als versorgt. Im Zusammenhang mit geplanten Neubauten empfehlen wir dem Investor sich mit uns in Verbindung zu setzten.	Hinweis wir zur Kenntnis genommen
Unitymedia Hessen GmbH&Co KG Postfach 102028 34020 Kassel	1.2	18.012.2013	Hinweis auf Weiterleitung in zuständige Fachabteilung zur ggf. Weiterbau Kabelnetz in Neubaugebiete	Hinweis wir zur Kenntnis genommen
Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel 34112 Kassel	1.3	31.01.2014	Gegen den Anlass der 2. Änderung, in einem Bereich an der Eschebergstraße die Zulässigkeit für eine integrierte Tagespflegeeinrichtung zu erreichen, bestehen keine Bedenken. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Eschebergstraße 72D haben wir festgestellt, dass die im Bebauungsplan dargestellte LSG-Grenze nicht stimmt. Die maßgebliche Grenze verläuft weiter östlich und schneidet teilweise die Baufeldgrenzen. Wir bitten im Zuge der Änderung eine Richtigstellung vorzunehmen. Die Grenzänderung hat auch Auswirkungen auf die unter Nr. 6 in den ergänzenden Festsetzungen getroffenen	Bei der Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme. In diesem Verfahren wird keine Korrektur der Planzeichnung vorgenommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

			Regelungen zum Erhalt der Vegetation (Bewuchs). In den Schutz sind gemäß beigefügter Liegenschaftskarte zu o.g. Bauvorhaben Teilflächen der Flurstücke 30/19 und 30/20 einzubeziehen. Weitere Bedenken bestehen aus Sicht des Umwelt- und Gartenamtes nicht.	
--	--	--	--	--

**2. Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Anreger	Ziffer	Datum	Anregung	Behandlung
Privatperson	2.1	28.01.2014	s. Schreiben im Anhang 2.2.1	s. folgende Seiten: Behandlung der Ziffer 2.1
Privatperson	2.2	20.03.2014	s. Schreiben im Anhang 2.2.2	s. folgende Seiten: Behandlung der Ziffer 2.2

## Behandlung der Anregungen

Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch

### Ziffer 2.1)

Eingabe einer privaten Person vertreten durch Rechtsanwälte Braunholz/ Gutsche/ Angermann, Frau Malecki,

Eingang 28. Januar 2014

Originaltext s. Schreiben in Anlage 2.2.1

Zu 1.

### städtebauliche Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung in Harleshausen und der daraus folgenden öffentlichen Aufgabe der Bereitstellung oder Ermöglichung geeigneter infrastruktureller Einrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge.

Im Stadtteil Harleshausen lebt bereits heute ein signifikant höherer Anteil älterer Menschen als in der Gesamtstadt, so beträgt nach den aktuellen Daten der Gemeindestatistik der Anteil der über 65-Jährigen in Kassel 19,73 % und in Harleshausen 27,3%. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Kassel zeigt für Harleshausen im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2030, dass die Bevölkerungszusammensetzung im Vergleich zur Gesamtstadt stark geprägt ist vom hohen Altersquotienten. Während der Anteil der unter 20 jährigen an der Bevölkerung abnimmt, steigt die Zahl der über 65 Jährigen Menschen. Die Altersgruppe 65 Jahre und älter betrug im Jahr 2010 anteilig 27,2% und wird im Jahr 2030 bei 31,3 % liegen. Dieser Anstieg bedeutet, dass im Jahr 2030 dieser Altersgruppe in Kassel absolut fast 400 Personen mehr angehören werden als noch in 2010.

Bei genauerer Betrachtung dieser Altersgruppe der über 65 Jährigen sind dazu zwei wesentliche Rahmenbedingungen festzustellen, erstens liegt die Schwelle an der die Pflegebedürftigkeit wesentlich zunimmt um das 80. Lebensjahr, zweitens sind es vorwiegend Frauen, welche die stärkste Gruppe der über 80 Jährigen bilden. Deren berufliche Biografien sind häufig durch Kinderzeiten und prekäre Arbeitsverhältnisse geprägt und weisen im erhöhten Maß Unterstützungsbedarf im Rahmen der Sozialgesetzgebung auf. Sie haben gem. SGB XI Anspruch auf teilstationäre Pflege in Einrichtungen der Tages- und Nachtpflege. Es ist also ein Gebot der Daseinsvorsorge für die Erstellung entsprechender Einrichtungen zu sorgen, damit diesem Anspruch gerecht zu werden

Der Blick in die Zahlen der Vergangenheit macht die Tendenz der Entwicklung deutlich. So lebten im Jahr 1981 in Harleshausen 2.950 Personen im Alter über 65 Jahre und im Jahr 2013, 3.467 über 65Jährige. Der Bedarf an Plätzen der Tagespflege ergibt sich insbesondere aus den weiteren gesetzlichen Vorgaben, die allen ambulanten Hilfen Vorrang vor stationärer Hilfe geben. Pflegebedürftigen Menschen soll trotz Hilfebedarfs ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes, der Würde des Menschen entsprechendes Leben in der eigenen häuslichen Umgebung ermöglicht werden.

Dezentral in den Quartieren liegende Einrichtungen der Kurzzeit, Tages- und Nachtpflege stellen somit einen grundlegenden Baustein der Altenhilfe dar. Um eine solche Einrichtung zur Sicherung der Daseinsvorsorge handelt es sich hier, die Einrichtung ist auf das umliegende Gebiet des Stadtteils zugeschnitten und mit 20 Pflegeplätzen entspricht es dem Bedarf des Stadtteils, der heute mit nur 4 Tagespflegeplätzen in der AWO Altenpflegeeinrichtung am Sängelsrain unterversorgt ist.

Die demografische Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils und die veränderten rahmengebenden Bedingungen der Lebensweisen der Bevölkerung und des gesetzlich vorgegebenen Ablaufs einer gestuften Kaskade der ambulanten Hilfen in der Altenpflege, bedingen die städtebauliche Erforderlichkeit zur Einrichtung der Tagespflege in Harleshausen.

#### Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes

Die Tagespflege steht dem Gebietscharakter des reinen Wohngebietes eindeutig nicht entgegen, sondern ist integrierter Teil eines Wohngebäudes und als soziale Einrichtung gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeitsvoraussetzung ist gegeben, da durch die Tagespflege weder wegen ihrer Lage im Baugebiet noch von ihrem Umfang unzumutbare Störungen oder Belästigungen ausgehen. Das Gebäude entspricht im vollen Umfang den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, Befreiungen bezüglich Art und Maß der Nutzung wurden nicht erteilt.

Die Einrichtung wird auf einem Grundstück angeordnet, auf dem bereits eine soziale Einrichtung (Blindenwohnheim, Alten – und Pflegeeinrichtung) vorhanden war und das über die Eschebergstraße gut erreichbar ist. Besonders für das überalterte Einfamilienhaus-Wohnquartier um die Eschebergstraße, liegt die Tagespflegeeinrichtung zentral und sehr gut erreichbar.

Zwar liegt die Tagespflegeeinrichtung in Bezug auf das Privatgrundstück Eschebergstraße Nr. 70b hangaufwärts, so dass Einblick auf die Westterrasse des Privat-Gebäudes genommen werden kann, jedoch ist dies „städtebaulich nicht schlechthin ausgeschlossen. Einen einklagbaren Anspruch auf Schutz vor fremder Einsicht gibt es nicht.“ Zit. vgl. OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 18.05.2005.

Im Umfang entspricht die Tagespflegeeinrichtung für 20 Personen einem bedarfsgerechten Angebot das auf den Stadtteil Harleshausen abgestimmt ist. Die Anlage hat keine Auswirkungen, die den zu wahren Schutz des reinen Wohngebietes gefährden. Unzumutbare Belästigungen oder Störungen gehen von der Tagespflege nicht aus. Die zu betreuenden Personen werden einmal am Tag zum und vom Grundstück gebracht. Dies geschieht durch Sammelfahrten per Kleinbus durch den Betreiber. Die Anzahl der zu erwartenden Kfz-Bewegungen ist so gering, dass die Wohnruhe im Reinen Wohngebiet gewahrt wird. Darüber hinaus hat der Betreiber die Zufahrt zum Gelände an der Westseite des Grundstücks, also abgewandt von der bestehenden Nachbarschaft im Osten, angeordnet.

Die Festsetzung reines Wohngebiet sichert einen Anspruch auf größere Wohnruhe gegenüber anderen Gebietsausweisungen, was sich durch die Art der möglichen Nutzungen und des Anspruchs gem. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ausdrückt, sowie eine etwas geringere Wohndichte in der Festsetzung der Grundflächenzahl gem. §17 BauNVO. Jedoch ist Zit.: „eine (Prägung des Baugebiets mit) den Ansprüchen nach gehobener Wohnqualität dienende(r)

Bebauung“ keine Kategorie, die den Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes und seine Schutzwürdigkeit definieren könnte. Ein Anspruch auf eine Umgebung mit Bebauungen gehobener Wohnqualität existiert nicht.

### Maßgebendes Element des Wohnens in Reinform

Im Kommentar zur Baunutzungsvorordnung von Fickert/Fieseler, § 3, Rd.Nr.20.1, findet sich in folgende Definition von Wohnen im Unterschied zur Unterbringung: „In allen Fällen, in denen Bewohner von Wohn- und Mischgebieten (§§ 2-7) altersmäßig bedingt in unterschiedlicher Weise ihre selbstbestimmte Häuslichkeit i.S. des Begriffs „Wohnen“ ... aufgrund eigener Entscheidung zugunsten eines altersgemäß „erleichterten“ Wohnens, nämlich mit Betreuung und (partieller) Pflege aufgeben, dienen diese Gebäude oder Wohnungen dem Wohnen in der beschriebenen Vielgestaltigkeit.

Für die vielgestaltigen Formen des Wohnen in diesem Sinne sind die betreffenden Gebäude als „Wohngebäude“ auch in reinen Wohngebieten zulässig.“

Mit dieser Definition wird klar, dass das errichtete Gebäude für Betreutes Wohnen mit 13 WE der Gebietsausweisung entspricht. Die in einem Teil des Hauses einzurichtende Tagespflege, dient dem Zwecke nach dazu, älteren Personen, die aufgrund altersbedingter Einschränkungen Unterstützung benötigen, die selbstbestimmte Häuslichkeit so lange wie möglich zu erhalten. Sie ist als sonstige soziale Einrichtung im reinen Wohngebiet gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig, da sie sich in Umfang und Lage in das Quartier integriert und von ihr keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen ausgehen.

### Aufnahme demenzkranker Personen in der Tagespflege

Die Tagespflegeeinrichtung wird von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7:00 Uhr und 18:00 Uhr geöffnet. Damit sind über die nächtlichen Ruhezeiten hinaus Zeiträume gesichert, in denen keinerlei Störungen von der Tagespflegeeinrichtung ausgehen werden.

Die Behauptung, die Betreuung demenzerkrankter Personen sei einhergehend mit unkontrollierbaren Schreien, ist unhaltbar. Festzustellen ist, dass Schreien nur ein mögliches Symptom der Demenzerkrankung sein kann, welches nicht zwangsläufig mit der Erkrankung einhergeht und u. U. überhaupt nicht auftritt. Viele demenzkranke Personen sind im Gegenteil ruhig und in sich zurückgezogen; insofern ist es im Voraus nicht feststellbar ob es zu Schreien überhaupt kommt.

Die Betreuung der in Tagespflege befindlichen Personen beinhaltet zudem auch die Sorge darum, dass Störungen der Nachbarschaft vermieden werden.

Durch die Neufassung des § 3(4) Baunutzungsverordnung ist klargestellt, dass in reinen Wohngebieten auch Altenheime und Altenpflegeheime zulässig sind. Eine Tagespflegeeinrichtung ist in dem Sinne sogar nur eine Vorstufe dieser möglichen Versorgungsart, deren Betrieb zudem auf die Tageszeiten begrenzt ist. Ein unzumutbarer Störungsgrad wird mit der Tagespflegeeinrichtung nicht erreicht. Die Frage, ob demenzerkrankte Personen in der Tagespflegeeinrichtung betreut werden, hat keine planungsrechtliche Relevanz.

Zu 2.

### Planungsbedürfnis

Planungsbedarf ergibt sich aus der geänderten Bevölkerungszusammensetzung und den geänderten Lebens- und Arbeitsweisen, die im verstärkten Maße dezentrale und ambulante Hilfen in den Wohnquartieren erforderlich machen. Dazu gehören neben den Hilfen im Alter auch Hilfen für Familien, Kinder und Jugendliche. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausschließlich auf das Erfordernis von Altenpflegeeinrichtungen ausgerichtet, sondern es beinhaltet auch die Möglichkeit ggf. andere erforderliche soziale Einrichtungen, wie z. B. der Jugendpflege dezentral, quartiersbezogen zu schaffen.

Die Auflistung angeblich reichlich vorhandener Pflegeheimplätze im Stadtteil Harleshausen ist für den Sachverhalt nicht relevant, da nicht die beschriebenen Pflegeheimplätze gebraucht werden, sondern Tagespflegeplätze. Diese werden von den betreuten Personen lediglich tagsüber besucht. Daneben werden einerseits nicht vergleichbare Einrichtungen (für seelisch behinderte Erwachsene) und andererseits Einrichtungen in anderen Stadtteilen angeführt. Es wird zu Unrecht behauptet, die Einrichtung Sonnenhang wäre geschlossen worden weil es ein zu großes Angebot an Pflegeheimplätzen gäbe, dies ist falsch.

Festzustellen bleibt, dass im Stadtteil Harleshausen derzeit nur vier Plätze für Tagespflege, integriert in der Einrichtung am Sängelsrain, vorhanden sind. Dies ist nach Aussage der Fachdienststelle Altenhilfe der Stadt Kassel nicht bedarfsgerecht und muss entsprechend ergänzt werden.

Zu 3.

### Präcedenzwirkung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes können gem. § 3 (3) Baunutzungsverordnung Ausnahmsweise sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Durch die Deklaration als Ausnahme ist bei der Genehmigung eines Vorhabens immer eine Prüfung nach Art und Umfang des Vorhabens und insbesondere auch hinsichtlich seines Störungsgrades gegenüber des reinen Wohngebiets vorzunehmen. Damit wird die Vereinbarkeit mit dem Gebietscharakter gewahrt.

Es wird also mit der Genehmigung einer Einrichtung nicht zu einer inflationären Verbreitung von sozialen Einrichtungen in dem Wohngebiet kommen können, da die Prüfungskriterien in jedem Einzelfall, fokussiert auf den Gebietscharakter, anzuwenden sind.

Der Gebietscharakter des reinen Wohngebietes bleibt erhalten und insbesondere werden die Nutzungsrechte der Eigentümer des Grundstücks Eschebergstraße 70b durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt, daher liegt keine negative Beeinträchtigung des Grundstückswertes vor.



Zu 4.

#### Wohnbedürfnisse und Bewohnerstruktur

Da sich die Gebietsfestsetzung nicht ändern wird und die Möglichkeit ausnahmsweise soziale Einrichtungen zuzulassen, einer Prüfung hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit unterliegt, besteht nicht die Gefahr, dass mit der Einrichtung einer Tagespflege (die zudem dem Stadtteil insofern dient, als Personen in ihrer angestammten Häuslichkeit verbleiben) sich die soziale Bevölkerungsstruktur instabil entwickelt.

Zu 5.

#### Belange des Umweltschutzes

Es handelt sich um eine Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 (1) BauGB, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Demgemäß kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Gem. § 13 (3) BauGB wird in diesen Verfahren auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Der Verweis auf § 1 (7) e BauGB geht ins Leere. Planungsrechtlich besteht kein Anlass besondere Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser zu treffen. Die Topografie des Baugebietes ist ansteigend und die Bebauung seit Jahrzehnten nahezu vollständig fertiggestellt. Seit Bestand des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1972 sind im bestehenden Baugebiet keinerlei Probleme der beschriebenen Weise aufgetreten. Der Umgang mit Hangwasser auf den Grundstücken sowie die Anlage von gebäudeumlaufenden Drainagen und deren Anschluss an den öffentlichen Kanal ist in dem Baugebiet geübte Praxis. Die angeführte aufgetretene Veränderung und der erforderliche Einsatz einer Tauchpumpe auf dem Grundstück Eschebergstraße 7b lassen darauf schließen, dass nach 20 Jahren die Funktionstüchtigkeit der Hausdrainage zu überprüfen ist.

Die angeführten Veränderungen des Abflusses von Oberflächenwasser sind auf der Ebene der Bauausführung zu klären, nicht jedoch auf der Ebene des Planungsrechts.

#### Ergebnis

Der öffentliche Belang nach Versorgung des Stadtteils mit einer Tagespflegeeinrichtung zum möglichst langen Verbleib älterer Menschen in ihrer häuslichen Umgebung entspricht gem. §1 (6) Nr. 3 BauGB dem Auftrag, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen. Dieser Belang wiegt schwerer als die durch eine Eigentümerin des Nachbargebäudes vorgebrachten Einwände, die sich auf vermutete Veränderungen der gewohnten Nachbarschaft des reinen Wohngebietes beziehen. Es ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine Änderung der Gebietsfestsetzung und keine Beeinträchtigungen an den Nutzungsrechten des betroffenen Grundstücks Eschebergstraße 70 b. Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

In einer 2. Offenlage wurden zwei redaktionelle Fehler in der Begründung geändert, hierüber wurde die betroffene Öffentlichkeit (eine Privatperson) schriftlich informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### Ziffer 2.2

Eingabe einer privaten Person vertreten durch RA Braunholz/Gutsche/ Angermann, Frau Malecki,

Eingang 21.März 2014

Originaltext s. Schreiben in Anlage 2.2.2

Die Bezugnahme auf die geänderte Baunutzungsverordnung stellt eine redaktionelle Änderung dar, da aus Versehen die alte Bezeichnung des Gesetzestextes benannt wurde, obwohl in der Begründung ausdrücklich auf die „aktuell gültige Baunutzungsverordnung“ Bezug genommen wurde und diese inhaltlich gemeint war.

Es handelt sich inhaltlich nicht um die Bezugnahme auf unterschiedliche Regelungen. Bereits in der Fassung der BauNVO 1990 sind gem. des § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. In der BauNVO 2013 führt der Gesetzgeber im Absatz 2 explizit Anlagen für Kinderbetreuung als zulässig ein.

Im Aufsatz zur BauNVO-Novelle 2013 schreibt Prof. Dr. Dr. Jörg Berkemann im Deutschen Verwaltungsblatt DVBl: „In § 3 Abs. 3 Nr.2 BauNVO a. F. werden die Wörter „Anlagen für soziale Zwecke“ durch die Wörter „sonstige Anlagen für soziale Zwecke“ ersetzt. Der Gesetzgeber nimmt mit dieser sprachliche Präzisierung offenbar an, dass Anlagen der Kinderbetreuung an sich Anlagen für soziale Zwecke darstellen. Insoweit ist es korrekt, die Aufzählung mit dem Adjektiv „sonstige“ fortzusetzen. Ein weiterer Sinn kommt der Änderung wohl kaum zu.“

Da also Anlagen für soziale Zwecke sowohl bereits in der Fassung des Gesetzes von 1990 in § 3 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig waren, als auch in der Neufassung von 2013 in § 3 Abs. 3 Nr. 2, und hier lediglich das Wort „sonstige“ (soziale Anlagen) im Sinne von: neben den ohnehin zulässigen Anlagen für Kinderbetreuung präzisierend hinzugefügt wurde, handelt es sich um eine Bezugnahme auf die gleiche Regelung und daher um eine Redaktionelle Änderung.

Da mit der Änderung des Entwurf des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung mit der Beschränkung auf die betroffene Öffentlichkeit (hier eine Privatperson).

Der Anregung wird nicht gefolgt.

DR. BAUN  
BRAUNHOLZ



GUTSCHE  
ANGERMANN

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notare

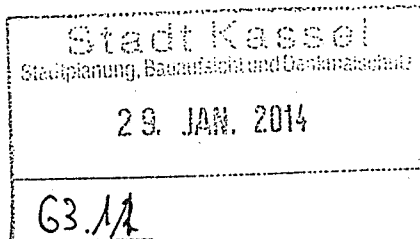
gegründet 1936

BGBA Rechtsanwälte Notare Brüder-Grimm-Platz 4, 34117 Kassel



Stadt Kassel  
-Bauverwaltungsamt -  
Obere Königsstraße 8

34117 Kassel



vorab per Telefax: 787-2216

28.01.2014/Er

### Bebauungsplan der Stadt Kassel IV/26, 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass ich die rechtlichen Interessen  
wahrnehme. Eine  
auf mich ausgestellte Vollmacht füge ich als Anlage bei.

Die Stadt Kassel hat in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. IV / 26 "Falkenweg, Eschebergstraße, Rasselallee, Am Hilgenberg, 2. Änderung" bis 31.01.2014 öffentlich ausliegt und während der öffentlichen Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Ich gebe hiermit namens und in Vollmacht meiner Mandantin innerhalb der Auslegungsfrist die nachfolgende Stellungnahme ab:

I.

Die geplanten Änderungen berühren die Interessen meiner Man-

RAINER GUTSCHE Notar

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Familienrecht

INGO GROß Notar  
Bürgermeister a.D.

DR. HANS-HILMAR BAUN Notar a.D. (bis 2007)

VOLKER BRAUNHOLZ Notar a.D. (bis 2009)

INGEBORG ANGERMANN  
Fachwältin für Verwaltungsrecht

DR. AXEL BRAUNHOLZ  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Lehrbeauftragter der Universität Kassel

TANJA KRUG\*  
Dipl. Verwaltungswirtin

AXEL DOHMANN

AXEL NEUMANN  
Fachanwalt für Medizinrecht

ANKE MALECKI  
Fachwältin für Verwaltungsrecht

DR. ESTHER TIEDTKE  
Mediatorin

JENS CHRISTIAN KEUTHEN, LL.M.

GUILLAUME KOSCHELLA\*

PROF. DR. KARL LINNENKOHL (bis 2012)

in Kooperation mit:  
DR. HANS HENNING LOHMANN  
vormals Vors. Richter am Hess. VGH

\*im Angestelltenverhältnis

Postanschrift:  
BRÜDER-GRIMM-PLATZ 4  
D-34117 KASSEL  
Telefon 0561 / 72098-0  
Telefax 0561 / 72098-28  
Email: info@bgba.de  
www.bgba-kassel.de

Kasseler Sparkasse  
BLZ 520 503 53  
Kontonummer 8756  
IBAN: DE33 5205 0353 0000 0087 56  
BIC: HELADEF1KAS

Kasseler Bank  
BLZ 520 900 00  
Kontonummer 2224  
IBAN: DE14 5209 0000 0000 0022 24  
BIC: GENODE51KS1

Steuernummer 025304 30125  
Fallbezogene notwendige Daten  
werden gespeichert, § 33 BDSG.

dantin. Meine Mandantin ist Miteigentümerin des Hausgrundstücks Eschebergstraße 70b in 34128 Kassel.

Meine Mandantin wendet sich gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung aus folgenden Gründen:

### 1. keine städtebauliche Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan entspricht nicht den für eine ordnungsgemäße Bauleitplanung vorgesehenen gesetzlichen Anforderungen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplans besteht **keine** städtebauliche Erforderlichkeit.

Aus der Begründung des Entwurfs ergibt sich, dass die Änderung des Bebauungsplans erfolgen soll, um die Nutzung der vorgesehenen Einrichtung für Tagespflege zu ermöglichen. Nach dem bisherigen, seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der das Gebiet als reines Wohngebiet festsetzt und nach der auf den Plan anzuwendenden BauNVO von 1968 sind derartige soziale Einrichtungen in diesem Gebiet nicht vorgesehen und auch als Ausnahme nicht gestattungsfähig. Da das derzeit gültige Bauplanungsrecht die Genehmigung der Nutzung durch den Blinden- und Sehbehindertenbund e.V. als Tagespflege nicht zulässt, soll nunmehr das Plangebiet zwischen den Straßen Eschebergstraße (im Süden), Falkenweg (im Osten) und Am Hilgenberg (im Norden) überplant werden, um für den neu aufzustellenden Bebauungsplan die BauNVO 1990 zur Anwendung gelangen zu lassen. Hintergrund ist, dass im Magistrat der Stadt Kassel die Auffassung vertreten wird, bei Anwendung der BauNVO 1990 könnte die Nutzung der Grundstücke Eschebergstraße 70c bis 72f als Tagespflegeeinrichtung genehmigt werden. Dies ist jedoch **nicht** der Fall. Die Auffassung der Stadt Kassel ist falsch.

Auch nach der geplanten Änderung könnte die Nutzung durch den Blinden- und Sehbehindertenbund e.V. als eine Tagespflegeeinrichtung **nicht** - auch **nicht** als Ausnahme - zugelassen werden. Dies ergibt sich aus dem Folgenden:

Nach dem vorliegenden Planentwurf soll das Baugebiet weiterhin als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit entspricht die geplante Nutzung als Tagespflegeeinrichtung **nicht** der grundsätzlich der Baunutzungsverordnung 1990 in § 3 Abs. 1 und 2 vorgesehenen Art der Nutzung in einem reinen Wohngebiet.

Reine Wohngebiete dienen auch nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 1990 ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Die vorgesehene Einrichtung der Tagespflege auf dem Grundstück Eschebergstraße 70 könnte damit auch nach dem geänderten Bebauungsplan allenfalls nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 im Wege einer ausnahmsweisen Gestattung zugelassen werden. Bei der Prüfung einer derartigen ausnahmsweisen Zulassung nach § 3 Abs. 3 Nr. 2, 1. Alt BauNVO 1990 müsste als Korrektiv berücksichtigt werden, dass nur solche Unterkünfte ausnahmsweise genehmigt werden können, die der Eigenart des Gebiets entsprechen. Da die Anlagen für soziale Zwecke nach § 3 Abs. 3 Nr. 2, 1. Alt BauNVO 1990 nicht auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets beschränkt sind, sich also nicht bereits hieraus Einschränkungen nach Art und Umfang ergeben, erlangen die Voraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990 neben denen nach Satz 2 besondere Bedeutung.

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO 1990 sind bauliche Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

Das vorliegende Baugebiet ist durch eine gering verdichtete und aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Dabei hat der seit mehr als vier Jahrzehnten geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 dazu beigetragen, dass die in dem Baugebiet errichteten Gebäude dem gehobenen Wohnstandard dienen. Der noch gültige Plan berücksichtigt das Interesse der Bürger, größere Bauplätze zur Schaffung eines weiträumigen Wohnweilers für den gehobenen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und trug einem **ausschließlich** Wohnzwecken dienenden Wohnumfeld Rechnung. So wurde als ergänzende Festsetzung in dem ursprünglichen Bebauungsplan ausdrücklich bestimmt, dass im reinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein sollten und Abweichungen nur auf dem Grundstück Eschebergstraße 70 c bis 72 f (Blindenwohnheim) zulässig sein sollten.

Eine Nutzung durch Anlagen für soziale Zwecke wurde bei Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans **bewusst nicht** vorgesehen.

Soweit die Stadt Kassel in der Begründung zum Bebauungsplan ausführt, die vorgesehenen Einrichtungen für Tagespflege auf dem Grundstück Eschebergstraße 72 würden dem Wesen nach der ehemaligen Nutzung der Flächen für das Blindenwohnheim entsprechen, so ist diese Aussage falsch. Denn es handelte sich im Hinblick auf die Nutzung des zuvor genannten Grundstücks in der Tat lediglich um ein Blindenwohnheim. Die Nutzung war auf **Wohnen** ausgerichtet, und zwar auf ausschließliches Wohnen. Im Hinblick auf die Art und Qualität der Nutzung unterscheidet sich diese Wohnnutzung erheblich von der jetzt vorgesehenen Nutzung der Einrichtung zu Tagespflegezwecken.

Zwar sollten nach dem Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung Abweichungen im Hinblick auf die Anzahl der zulässigen Wohnungen für das Blindenheim möglich sein. Dennoch knüpfte die zugelassene Nutzung ausschließlich an das Wohnen an und die Planungen waren

daher definitiv auf die Nutzung des Blindenwohnheims zu reinen **Wohnzwecken** ausgerichtet.

Nach dem der Bebauungsplan nunmehr seit mehr als 40 Jahren gültig ist, hat das in ihm vorge-sehene bauplanerische Grundkonzept einer reinen Wohnnutzung und einer den Ansprüchen nach gehobener Wohnqualität dienenden Bebauung das Baugebiet nachhaltig geprägt. In dem Baugebiet finden sich Hausgrundstücke mit weitläufigen Gartenflächen. Die Nutzung dieser Häuser erfolgt lediglich zu Wohnzwecken. Es gibt keinerlei Ausnahmen auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 BauNVO 1990.

Die Zulassung der vom Blinden- und Sehbehindertenbund e. V. beantragten Nutzung des Grundstücks Eschebergstraße 72 für eine Tagespflegeeinrichtung passt nicht in das vorhandene Wohnumfeld und ist nicht mit den vorhandenen Strukturen und der Eigenart des Baugebiets vereinbar. Wie zuvor ausgeführt, ist maßgebendes Element das Wohnen und zwar das Wohnen in Reinform.

Die geplante Nutzung des Grundstücks als Tagespflegeeinrichtung stellt daher einen nicht zu überwindenden Widerspruch zu der Eigenart des Baugebiets dar. Das als reines Wohngebiet festgesetzte Baugebiet entfaltet eine besonders hohe Schutzwirkung zugunsten der Bewohner. Die Schwelle, die noch als zumutbar gilt, ist drastisch verringert. Die geplante Tagespflegeeinrichtung, deren Nutzung darauf ausgerichtet ist, Personen von auswärts nach Harleshausen zur Betreuung und Pflege zu verbringen, ist nicht mit dem ausschließlich Wohnzwecken dienenden Umfeld, das vorliegend als besonderes schonungsbedürftig und störanfällig anzusehen ist, vereinbar.

Die Tagespflegeeinrichtung soll im Übrigen auch Menschen aufnehmen, die an Demenz erkrankt sind. Nach Aussage der Leiterin der vor Ort bereits vorhandenen Einrichtung, Frau Elisabeth Stockmann, soll die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse, die sich unmittelbar gegenüber der Terrasse meiner Mandantin befindet, für Ausgänge und Spaziergänge von demenzkranken Bewohnern geplant und vorgesehen sein. Es ist damit zu rechnen, dass sowohl meine Mandantin als auch die übrigen Anlieger durch unkontrollierte Schreie der an Demenz erkrankten pflegebedürftigen Personen erheblichen Geräuschbelästigungen ausgesetzt sein werden, die über die in einem reinen Wohngebiet zulässigen und zumutbaren Geräuschbelästigungen weit hinausgehen. Mit der Betreuung der Tagespflegegäste werden erhebliche Störungen verbunden sein, die dadurch verstärkt werden, dass der Terrassen- und Gartenbereich ebenfalls zu Betreuungs- und Pflegezwecken genutzt werden kann und genutzt werden wird.

Hinzu kommt, dass die Tagespflegegäste von auswärts nach Harleshausen verbracht werden sollen und diese mit Verkehrsmitteln das Grundstück Eschebergstraße 72 anfahren müssen. Auch das in der Eschebergstraße 72 tätig werdende Pflegepersonal muss den Arbeitsplatz morgens anfahren und abends wieder verlassen. Hiermit ist ein nicht unerhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden.

Eine ausnahmsweise Zulassung der Nutzungsänderung ist damit auch bei Anwendung der BauNVO 1990 nicht möglich. Folglich ist auch die Begründung der Stadt Kassel, der Bebauungsplan müsste geändert werden, um die Nutzung für die Tagespflegeeinrichtung zu ermöglichen, nicht haltbar. Eine städtebauliche Erforderlichkeit, den Bebauungsplan zu ändern, ist nicht zu erkennen.

Die Stadt Kassel hat im Übrigen bislang nur dargelegt, dass für ein einzelnes Grundstück angeblich ein Handlungsbedarf bestehe. Warum zugunsten der weiteren Grundstücke des Plangebiets ein Handlungsbedarf bestehen sollte, ist jedoch nicht ersichtlich.

## 2. kein Planungsbedürfnis

Soweit die Stadt Kassel in der Begründung ihres Entwurfs des Bebauungsplans unterstellt, der Absicht des Plangebers mit der Anwendung der aktuellen BauNVO zu entsprechen, ist diese Unterstellung haltlos und widerspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan. Auch die weitere Behauptung der Stadt Kassel, sofern der Plangeber die Entwicklung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung und die erforderlichen sozialen Einrichtungen gekannt hätte, hätte er zum Zeitpunkt der Planerstellung die Zulässigkeit sozialer Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet zugelassen, ist haltlos und widerspricht den vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weitere Pflegeheimplätze weder in dem Stadtteil Harleshausen noch in der Region in dem Umfang, wie er nunmehr durch die Änderung vorgesehen wird, benötigt werden. Ein ca. 500 m entferntes Seniorenheim "Sonnenhang" wurde bereits geschlossen. In einem Umkreis von ca. 1.000 m Entfernung befindet sich das Altenzentrum "Sängelsrain", in dem ebenfalls eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht ist. Ein weiteres Seniorenzentrum des Deutschen Roten Kreuzes befindet sich in ca. 2.500 m Entfernung von der Eschebergstraße 70, Am Ziegenberg/Goldsternweg (Grenze zwischen Harleshausen und Jungfernkopf). In diesem Seniorenzentrum wird neben der klassischen Pflege auch Kurzzeitpflege angeboten. Des Weiteren ist in der Wegmannstraße 66 b das Haus "Schommer" mit weiteren 14 Tagespflegeplätzen untergebracht. Für seelisch behinderte Erwachsene ist in einer Entfernung von 500 m "Am Wäldchen" eine weitere Einrichtung vorhanden. Der Stadtteil Bad Wilhelmshöhe weist gleich mehrere Einrichtungen auf, so die Seniorenresidenz "Mundus", die Seniorenresidenz "Augustinum" sowie ein weiteres Pflegeheim in der Burgfeldstraße. Auch ist der Stadtteil Harleshausen mit ambulanten Pflegediensten mehr als benötigt versorgt. Im Bereich Ahnatalstraße / Wolfhager Straße haben vier Pflegedienste ihren Standort.

Weder im Stadtteil Harleshausen noch in den angrenzenden Regionen besteht ein weiterer Bedarf an Pflegeheimen mit angeschlossener Tagespflege. Es besteht daher auch vor diesem Hintergrund kein Planungsbedürfnis für die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans.

### 3. Präzedenzwirkung

Bei der Abwägung über die Änderung des Bebauungsplans muss die Stadt zusätzlich berücksichtigen, dass es nicht nur gilt, die städtebaulichen Auswirkungen einer einzelnen Anlage für soziale Zwecke in dem Baugebiet zu betrachten. Wenn künftig durch den Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke zulässig erklärt würden, wäre damit zu rechnen, dass weitere Anlagen folgen und innerhalb einer einzelnen Straße durchaus auch vier oder fünf solcher Anlagen verwirklicht werden dürften. Gerade dies würde den Charakter des Baugebiets vollkommen umkehren.

Sollte die Stadt Kassel bei ihrer Abwägung nur darauf achten, dass es hier angeblich lediglich um den Blinden- und Sehbehinderten e.V. ginge, würde dabei die Tragweite der Planänderung völlig verkannt werden.

Die Abwägung muss vielmehr von einem "Worst Case Scenario" ausgehen. Durch eine solche Betrachtung würde schnell deutlich werden, dass die Wohnqualität durch Lärm und andere ähnliche Beeinträchtigungen deutlich gemindert würde, was sich weiterhin negativ auf die Grundstückswerte auswirken würde.

Meine Mandantin hat im Jahr 1990 das Grundstück Eschebergstraße 70 b zu einem dem Wohngebiet entsprechenden hohen Preis von 200 DM / m<sup>2</sup> erworben. Ihr Vertrauen, dass die hohe Qualität des reinen Wohngebiets auf fortan erhalten bleibt, ist besonders schutzbedürftig.

### 4. Wohnbedürfnisse und Bewohnerstruktur

Die Stadt Kassel verletzt im Rahmen ihrer Bauleitplanung weitere planungsrechtliche Grundsätze.

Nach § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse ist auch dem qualitativen Bedarf der Bewohner Rechnung zu tragen. Der Gestaltung des Wohngebietes und des Wohnumfeldes kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Für die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen ist es notwendig, vorhandene konfliktarme Wohnverhältnisse nicht durch eine Erweiterung baurechtlich zulässiger Nutzung in Gefahr zu



bringen. Dies gilt umso mehr, als es sich hierbei um ein reines Wohngebiet handelt, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und keinerlei andere Nutzungen aufweist.

Der Bereich ist durchweg als Wohngebiet mit 1 - 2 geschossigen Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet. Der Gebäudebestand stammt aus den 1970er und 1980er Jahren. Innerhalb des Gebietes unterliegen die Gebäude Eschebergstraße Nr. 32 bis 38a und 44 als Ensemble aus dem beginnenden 20. Jahrhundert dem Denkmalschutz.

Das vorhandene Wohngebiet verfügt über eine sozial stabile Bewohnerstruktur, die es zu erhalten gilt. Auf die Wohnbedürfnisse der Bewohner des Baugebiets ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Sollte der vorhandene Bebauungsplan geändert werden, könnte sich dies nachteilig auf die stabile Bewohnerstruktur und die Wohnbedürfnisse der Anlieger auswirken. Sobald eine Anlage für soziale Zwecke genehmigt würde, könnten weitere Anlagen folgen. Dies würde nachteilige Folgen für die Eigenart des vorhandenen Baugebiets haben und im Ergebnis dazu führen, dass nicht nur die Wohnqualität erheblich leidet, sondern auch die vorhandene Bewohnerstruktur nicht mehr zu halten ist und sich der Charakter des Wohngebiets völlig verändert.

Die Stadt Kassel hat sich im Rahmen der Abwägung der zu berücksichtigenden Interessen insbesondere an den besonderen Verhältnissen vor Ort, dem Charakter des Baugebiets, der gehobenen städtebaulichen Qualität und dem in jeder Hinsicht nachvollziehbaren Anliegen der Grundstückseigentümer zu orientieren, die sich für eine Beibehaltung ihres ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Wohnumfeldes und der zukünftigen Wahrung der vorhandenen besonderen städtebaulichen Qualität ihres Baugebietes aussprechen.

Die Stadt Kassel hat im Rahmen ihrer Planungen weder die möglichen weiteren Konsequenzen der Bebauungsplanänderung bedacht, noch die erwähnten Interessen und Belange der betroffenen Anwohner berücksichtigt.

### **5. Belange des Umweltschutzes**

Ein weiterer Verstoß liegt darin, dass entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes bei den Planungen übergangen wurden.

Aus welchen Gründen die Änderungen des Bebauungsplans im einfachen Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung) durchgeführt wird, ist nicht nachvollziehbar. Das Gelände, auf dem der Neubau errichtet wurde und auf dem die Tagespflegeeinrichtung vorgesehen ist, ist durch die massiven An- und Aufschüttungen zu einem Wasserreservoir geworden. Die Bodenverhältnisse haben sich nachhaltig verändert. Das Grundstück meiner Mandantin steht durch den nunmehr erhöhten Oberflächenwasserspiegel unter Wasser; Folgeschäden sind bereits eingetreten. Die auf dem Grundstück meiner Mandantin bei Errichtung

des Hauses eingebaute Hausdrainage, die über 20 Jahre ausreichte, um das Oberflächenwasser aufzunehmen, ist nicht mehr in der Lage, die gewaltigen Wassermassen zu bewältigen und abzuführen. In den vorhandenen Sickerschacht musste meine Mandantin bereits eine Tauchpumpe installieren, um auch nur annähernd die neu aufgetretenen Wassermassen abzuleiten. Das Grundstück meiner Mandantin ist jedoch nach wie vor derart durchfeuchtet, dass die darauf befindlichen Pflanzen teilweise absterben.

Die im vereinfachten Verfahren ignorierten Umweltbelange beziehen sich gemäß § 1 Abs. 7e auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

## II.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Planung erhebliche Fehler aufweist und mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung nicht vereinbar ist. Die Stadt Kassel hat entgegen § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentlichen und die privaten Belange gegen- und untereinander nicht gerecht abgewogen.


Die Planänderung ist abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen



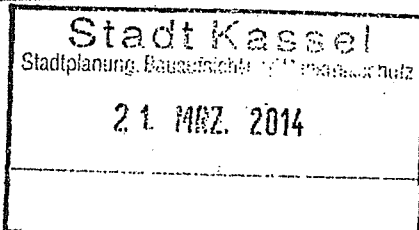
(Malecki)

Rechtsanwältin

**DR. BAUN  
BRAUNHOLZ**  **GUTSCHE  
ANGERMANN**  
Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notare  
gegründet 1936

BGBA Rechtsanwälte Notare Brüder-Grimm-Platz 4, 34117 Kassel

Stadt Kassel  
-Bauverwaltungsamt -  
Obere Königsstraße 8  
  
34117 Kassel



vorab per Telefax: 787 61 15

20.03.2014/B

DZ/540-14

**Bebauungsplan der Stadt Kassel IV/26, "Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg", 2. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihr Schreiben vom 28.02.2014, mit dem Sie mitteilen, "redaktionelle Änderungen" vorgenommen zu haben und das Wort "Blindenwohnheim" durch "Blindenalten- und Pflegeheim" ersetzt zu haben sowie die Bezeichnung "Baunutzungsverordnung 1990" durch "Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, Bezeichnung im Text "BauNVO 2013" ersetzt zu haben, teilen wir Folgendes mit:

Es handelt sich insbesondere bei Bezugnahme auf die geänderte Baunutzungsverordnung 2013 nicht um eine "redaktionelle Änderung", sondern um die Bezugnahme auf unterschiedliche Regelungen.

**RAINER GUTSCHE** Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Familienrecht

**INGO GROß** Notar  
Bürgermeister a.D.

**DR. HANS-HILMAR BAUN** Notar a.D. (bis 2007)

**VOLKER BRAUNHOLZ** Notar a.D. (bis 2009)

**INGEBORG ANGERMANN**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**DR. AXEL BRAUNHOLZ**  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Lehrbeauftragter der Universität Kassel

**TANJA KRUG\***  
Dipl. Verwaltungsvirtin

**AXEL DOHMANN**

**AXEL NEUMANN**  
Fachanwalt für Medizinrecht

**ANKE MALECKI**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**DR. ESTHER TIEDTKE**  
Mediatorin

**JENS CHRISTIAN KEUTHEN, LL.M.**

**GUILLAUME KOSCHELLA\***

**PROF. DR. KARL LINNENKOHL** (bis 2012)

In Kooperation mit  
**DR. HANS HENNING LOHMANN**  
vormals Vors. Richter am Hess. VGH

\*im Angestelltenverhältnis

Postanschrift:  
**BRÜDER-GRIMM-PLATZ 4**  
D-34117 KASSEL  
Telefon 0561 / 72098-0  
Telefax 0561 / 72098-28  
E-mail: info@bgba.de  
www.bgba-kassel.de

Kasseler Sparkasse  
BLZ 520 503 53  
Kontonummer 8756  
IBAN: DE33 5205 0353 0000 0087 56  
BIC: HELADEFIKAS

Kasseler Bank  
BLZ 520 900 00  
Kontonummer 2224  
IBAN: DE14 5209 0000 0000 0022 24  
BIC: GENODE51K51

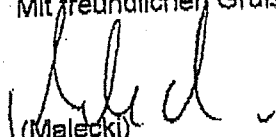
Steuernummer 025304 30125  
Fallbezogene notwendige Daten  
werden gespeichert, § 33 BDSG.

Ein Austausch der unterschiedlichen Fassungen der Baunutzungsverordnung in dem laufenden Bebauungsplanverfahren stellt sich als verfahrensfehlerhaft dar. Die Baunutzungsverordnung ist durch das Gesetz vom 11.06.2013 geändert worden und sieht auch im Hinblick auf den möglicherweise hier zur Anwendung gelangenden § 3 Abs. 3 Nr. 2 Änderungen im Hinblick auf den Gesetzestext vor.

Da das Verfahren mit Beschluss vom 07.10.2013 durch die Stadtverordneten der Stadt Kassel eingeleitet wurde, hätte für den Fall, dass die Baunutzungsverordnung in der Version des Gesetzes vom 11.06.2013 zur Anwendung gelangen sollte, bereits die konkrete Bezugnahme auf die Baunutzungsverordnung 2013 vorsehen müssen.

Abschließend halten wir an unseren bislang dargelegten Einwendungen in dem Bebauungsplanverfahren im vollen Umfang fest.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Malecki)  
Rechtsanwältin

Bebauungsplan der Stadt Kassel

# Nr. IV /26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“ 2. Änderung

## Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch

06.Mai 2014

**Kassel** documenta Stadt  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

# Inhalt

## **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### 2.1 Flächennutzungsplan

### 2.1.1. Bebauungsplan

### 2.3 Verfahrensstand

## **3. Bestandssituation**

### 3.1. Städtebauliche Situation

### 3.2. Infrastrukturelle Situation

## **4. Planungsanlass und Planungsziel**

## **5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / planungsrelevante Belange**

### 6.1 Gebietstypisierung

### 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

### 6.3 Umweltprüfung

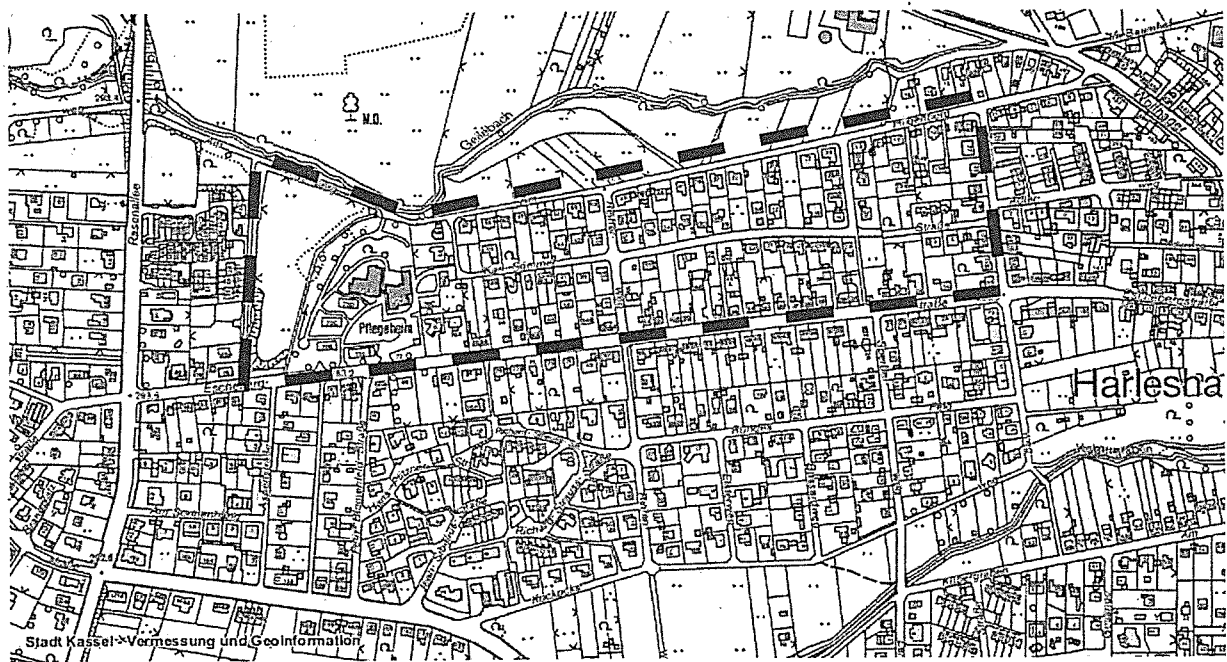
## **7. Rechtsgrundlagen**

## **8. Kosten**

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. IV/26, 2. Änderung, der Stadt Kassel, in der Gemarkung Harleshausen, Flur 13, wird begrenzt von den Straßen Eschebergstraße (im Süden), Falkenweg (im Osten) und Am Hilgenberg (im Norden). Westlich bildet der Grünzug des Geilébaches die Gebietsbegrenzung. Ebenfalls westlich liegt bis zur Rasenallee der Bereich, für den bereits im Jahr 1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



Übersichtskarte o. Maßstab

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverband Raum Kassel ist Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauland dargestellt.

### 2.2 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan vom 16.03.1972 setzt im Geltungsbereich „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Als Ausnutzungsziffern sind bei zwei Vollgeschossen für die Grundfläche (GR) 0,25 und die Geschossfläche (GFZ) 0,5 festgesetzt. Als ergänzende Festsetzung legt der Bebauungsplan fest, dass außer auf dem Grundstück

Eschebergstraße 70 C bis 72 F (Blindenheim) nur Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die oben beschriebene Gebietsfestsetzung und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert.

### 2.3 Verfahren

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch.

Mit Beschluss vom 07.10.2013 haben die Stadtverordneten der Stadt Kassel die Durchführung der Aufstellung und Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet.

Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte der Beeinträchtigung Natura 2000 Gebieten oder Naturschutzgebieten (Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B) Baugesetzbuch liegen nicht vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20.12.2013 bis 31.01.2014 statt. Eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs.3 der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 28.02.2014 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

## 3. Bestandssituation

### 3.1. Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebietes sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut. Der Bereich ist durchweg als Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bestanden. Kennzeichnend ist ein Gebäudebestand aus den 1970er und 1980er Jahren. Innerhalb des Gebietes unterliegen die Gebäude Eschebergstraße Nr. 32 – 38 A und 44, als Ensemble aus dem beginnenden 20. Jahrhundert, dem Denkmalschutz. Auf der Fläche des ehemaligen Blindenalten- und Pflegeheims wurde mit dem Abriss von vier Bettenhäusern und dem Verkauf von Teilflächen eine veränderte Konstellation geschaffen. Derzeit entstehen dort eine Anlage mit 23 barrierefreien Eigentumswohnungen und eine Anlage für betreutes Wohnen mit 13 Wohneinheiten.

### 3.2. Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Eschebergstraße, den Falkenweg und die Straße Am Hilgenberg sowie die im Gebietsinneren liegende Karl-Sömmer-Straße gesichert. Die Versorgungsträger für Strom, Wasser und Telekommunikation sind in den Straßen vorhanden. Die Eschebergstraße wird durch die Buslinien Nr. 10 und 24 bedient.

## 4. Planungsanlass und Planungsziele

### 4.1 Anlass

Der bestehende Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 "Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg" setzt im Plangebiet Reines Wohngebiet



(WR) fest. Die zur Entstehungszeit des Bebauungsplanes gültige Baunutzungsverordnung aus 1968 ist danach für alle Bauvorhaben in dem Gebiet anzuwenden. Demgemäß sind in dem Plangebiet Wohngebäude zulässig, ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Mit der Aufgabe der Nutzung als Blindenalten- und Pflegeheim in der Eschebergstraße sind Teile des Grundstücks veräußert worden; sie sollen künftig für Wohnbebauung genutzt werden. Es ist beabsichtigt in einem Gebäude, neben den Einheiten für betreutes Wohnen, im Erdgeschoss eine integrierte Tagespflegeeinrichtung für ca. 20 Plätze einzurichten. Für diese Nutzung bietet die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baunutzungsverordnung aus 1968 jedoch keine Genehmigunggrundlage.

#### 4.2 Ziel

Der demografische Wandel hat Auswirkungen, die sich auch in dem Plangebiet in Form einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung bzw. in einer Überalterung der ansässigen Wohnbevölkerung zeigen. So ist der Altersdurchschnitt im Ortsteil Harleshausen im Zeitraum von 2000 bis 2011 von 45,9 Jahren auf 47,3 Jahre gestiegen. Die gesamtgesellschaftlichen Änderungen der Lebensbedingungen bezüglich des Zusammenlebens der Generationen, des Berufslebens und der Berufstätigkeit erfordert eine Ausstattung der Quartiere mit wohnungsnahen sozialen Dienstleistungen. Die Versorgung älterer Menschen und auch z.B. die außerfamiliäre Betreuung von Kindern und Jugendlichen stellen soziale Aufgaben dar, die der Daseinsvorsorge dienen. Aus städtebaulichen Gründen ist es daher erforderlich, die Art der Gebietsnutzung auch auf Anlagen für soziale Zwecke auszuweiten. Der Gesetzgeber hat auf dieses Erfordernis mit der Anpassung der Baunutzungsverordnung von 1990 reagiert. Danach können ausnahmsweise Vorhaben gem. § 3 (3) BauNVO „Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ in Reinen Wohngebieten (WR) zugelassen werden.

Ziel der Planungsänderung ist es, dem Erfordernis nach adäquater Versorgung der Wohnbevölkerung mit dezentral wohnungsnah angeordneten sozialen Dienstleistungsangeboten gerecht zu werden. Dies kann durch die Anwendung der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung erreicht werden.

Die vorgesehene Einrichtung für Tagespflege auf dem Grundstück Eschebergstraße 72, als erdgeschossige Nutzung einer Wohnbebauung, entspricht dem Wesen nach der ehemaligen sozialen Nutzung der Flächen für das Blindenalten- und Pflegeheim. Diese hatte der Plangeber bei der Erstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt durch die Zulässigkeit von mehr als zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken Eschebergstraße 70 C bis 72 F 72. Insofern kann unterstellt werden, dass der Absicht des Plangebers mit der Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung entsprochen wird. Hätte er die Entwicklung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung und die erforderlichen sozialen Einrichtungen gekannt, hätte er zum Zeitpunkt der

Planerstellung die Zulässigkeit sozialer Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet zugelassen.

## **5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Gebietsausweisung „Reines Wohngebiet“ (WR), Art und Maß der Bebauung, das Planbild und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht verändert.

Jedoch soll als Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen die derzeit gültige "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist" (im Folgenden BauNVO 2013) zur Anwendung kommen, weil damit gemäß § 3 (3) BauNVO auch ausnahmsweise die Zulässigkeit von sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gegeben sein wird.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes bleiben unberührt.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / planungsrelevante Belange**

### **6.1. Naturschutz**

Der rechtverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung schon jetzt „Reines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,25 fest. Die Planänderung sieht keine Änderung der Grundflächenzahl vor. Auf der Grundlage der BauNVO von 1968 wurden Stellplätze und Garagen nicht in die Berechnung der Grundfläche eingerechnet soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschritten. Mit Anwendung der der BauNVO 2013 kann die GRZ für die Fläche von Stellplätzen und Garagen um 50% überschritten werden. Hierdurch ist im Vergleich eine etwas größere Fläche der Versiegelung möglich (0,15 der Grundstücksfläche). Angesichts der weitestgehend abgeschlossenen Bebauung der Grundstücke wirkt sich diese Änderung nicht maßgeblich negativ auf den Naturhaushalt aus. Darüber hinaus sind Eingriffe in Natur und Landschaft über das bereits zulässige Maß nicht zu erwarten. Gemäß § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf die Erstellung eines Landschaftsplanerischen Begleitplanes kann aus den o.g. Gründen verzichtet werden.

### **6.2. Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.3 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

Danach ist für die Planänderung des Bebauungsplanes Nr. IV / 26 „Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee, Am Hilgenberg“ keine Umweltprüfung erforderlich.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Mit der vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV / 26 wird die BauNVO 2013 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. IV / 26 behalten alle weiteren bestehenden Rechtsgrundlagen auch für die vereinfachte 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit

## **8. Kosten**

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen der Stadt Kassel durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Kassel, den 06.Mai.2014

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez.

Carl Flore



# KASSEL

IV / 26  
2. Änderung

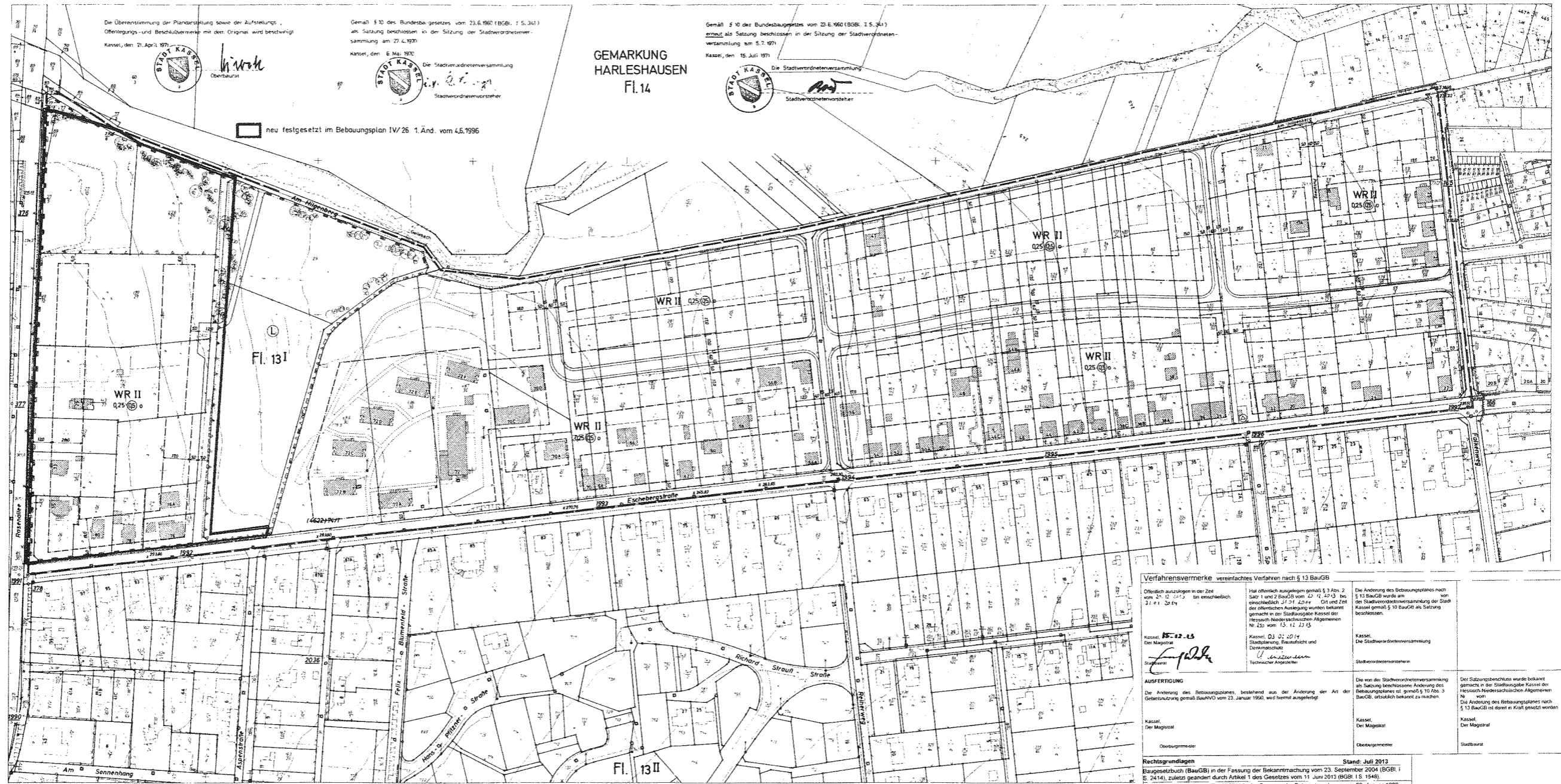
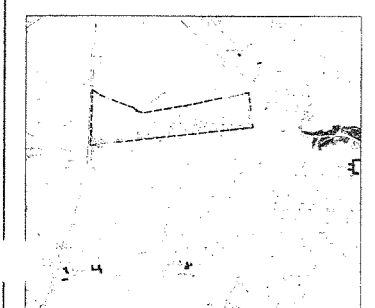
Maßstab 1:1000



## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FALKENWEG, ESCHBERGSTR., RASENALLEE UND AM HILGENBERG

Der Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i. N. Nr. 5000 vom 31. Juli 1979 wird hierdurch, soweit er im Gegensatz zu den Festsetzungen enthält, geändert.

Rechtsgrundlagen  
Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 (BGBI. I S. 341)  
2. Verordnung zur Durchführung des BauBG vom 20.06.1961 (GVBl. S. 86)  
Hessische Gemeindeverordnung in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl. S. 103)



<p><b>Verfahrensvermerke vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauBG</b></p> <p>Öffentlich ausliegen in der Zeit vom 27.12.1979 bis einschließlich 27.01.1980</p> <p>Kassel, den 15. Juli 1979 Der Magistrat Stadtbaurat</p>	<p>Hier öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauBG vom 23. Juni 1974 bis einschließlich 27.01.1980. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung werden bekannt gemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 233 vom 15.12.1979.</p> <p>Kassel, den 20.12.1979 Stadtbaurat Technischer Angestellter</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauBG wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauBG als Sitzung beschlossen.</p> <p>Kassel, den 12. November 1969 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtbaurat</p>
<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Änderung der Art der Gebietsnutzung gemäß BauBG vom 23. Juni 1974, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel, den 15. Juli 1979 Oberbürgermeister</p>	<p>Die von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossene Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauBG, unanfechtbar zu machen.</p> <p>Kassel, den 15. Juli 1979 Oberbürgermeister</p>	<p>Der Gebietsbereich wurde bekannt gemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom 15.12.1979.</p> <p>Kassel, den 15. Juli 1979 Stadtbaurat</p>

Bestand Gebäude, Grenzen, Sonstiges	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	Anlagen für den Gemeinbedarf Verkehrsmittel	Versorgungsanlagen und dergleichen Grundflächen	Sonstige Flächennutzungen	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen	Ergänzende Festsetzungen:		
<p>Vorhandene Bebauung</p> <p>Städtegrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Höhepunkt</p> <p>Zaun</p> <p>Mauer</p> <p>Kanalschacht</p>	<p>WS Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WR Reines Wohngebiet</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>NK Kerngebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GI Industriegebiet</p> <p>SW Wochenendhausgebiet</p> <p>SO Sondergebiet</p>	<p>Z B III Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze</p> <p>Z B III Zahl der Vollgeschosse, zwingend</p> <p>Z B G Zusätzliches Garageschloß</p> <p>Z B 0,4 Grundflächenzahl</p> <p>Z B 0,7 Geschloßflächenzahl</p> <p>Z B 30 Baumessenzahl</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>o Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig</p> <p>o Nur Hausgruppen zulässig</p> <p>o Geschlossene Bauweise</p> <p>o Baufine</p> <p>o Baugrenze</p>	<p>Baugrundstück für den Gemeinbedarf</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Schule</p> <p>Kirche</p> <p>Kindergarten</p> <p>Jugendheim</p> <p>Post</p> <p>Krankenhaus</p> <p>Feuerwehr</p> <p>Schutzraum</p> <p>Verwaltungsgebäude</p> <p>Hallenbad</p> <p>Theater</p> <p>o Öffentliche Parkflächen</p> <p>o Straßenbegrenzungslinien</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen u. dgl.</p> <p>Grundflächen</p> <p>Wasserbehälter</p> <p>Umförstation</p> <p>Pumpwerk</p> <p>Müllbeseitigungsanlage</p> <p>Fernheizwerk</p> <p>Wasserkern</p> <p>Umspannwerk</p> <p>Brunnen</p> <p>Kläranlage</p> <p>Parkanlage</p> <p>Querkriegarten</p> <p>Gartenbauwirtschaftliche Flächen</p> <p>Freidhof</p> <p>Sportplatz</p> <p>Spießplatz</p> <p>Zellplatz</p> <p>Basisplatz</p> <p>Waldschutzzone</p> <p>Führung oberirdischer Versorgungsanlagen u. Nachbesserungen</p>	<p>Wasserflächen, Bachlauf</p> <p>Flächen für die Wasserwirtschaft</p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnungen von Bodenschätzen</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für die Forstwirtschaft</p> <p>Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft</p>	<p>Flächen für Stellplätze oder Garagen</p> <p>Stellplätze, Garagen als Gemeinschaftsanlagen</p> <p>Tierparks, Gemeinschaftstierparks, Wäschplätze</p> <p>HOTEL</p> <p>Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BauBG)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG) Wasser oder gärtnerische Nutzung</p> <p>Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmittel</p> <p>Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)</p>	<p>Naturschutzgebiet</p> <p>Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen</p> <p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Quellschutzgebiet</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>Sanierungsgebiet</p> <p>Flächen für Bahnanlagen</p> <p>Empfohlene Flurstücksgrenze</p>	<p>1. Es sind im Reinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (3 Abs. 4 Bau NVO). Abweichungen sind nur auf dem Grundstück Eschbergstraße 70C - 72F (Bündelwohnen) zulässig.</p> <p>2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden auf Bauwerke für Asche- und Müllbehälter, Wasserbecken, Pergolen überdachte Freisitze, Gartenmauern und Stützmauern beschränkt.</p> <p>3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600m<sup>2</sup>.</p> <p>4. Das geringfügige Vordringen von der vordere Baugrenze kann zugelassen werden. Jedoch darf der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie nicht kleiner als 5 Meter sein. Die erforderliche Belichtung und Besonnung von benachbarten Aufenthaltsräumen darf jedoch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5. Die seitliche Grenzfläche (nicht bebauete Grundstücksfläche entlang der seitlichen Grenze) beträgt 4 Meter.</p> <p>6. Der Bewuchs an der östlichen Grenze der Parzellen 190/27 und 228/27 sowie entlang des Geländes im Bereich der Parzellen 228/27 und 28 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 als erhaltenes Biotop geschützt und darf nicht entfernt werden.</p> <p>7. Die Bebauung darf bei Wohngebäuden 30% (alte Bebauung) nicht überschreiten. Die Dachhöhe darf 50m nicht überschreiten.</p> <p>8. Garagen sind grundsätzlich nur mit Flachdach (max. 3° Neigung - alte Bebauung) zulässig. Die max. Höhe darf 2,50 Meter nicht übersteigen.</p> <p>9. Die Entferrnung an der Straßenbegrenzungslinie darf die Höhe von 1 Meter nicht überschreiten. Zulässig sind Zaune und lebende Hecken.</p> <p>10. Die mittlere Sochehöhe der Gebäude darf 1 Meter nicht überschreiten. Die Sochehöhe wird gemessen zwischen dem vorderen und hinteren Geländeerhöhen an der Außenwand und der Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses.</p>		
<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (Verm St nach § 8 Nr. 3 Kart. Ges.)</p> <p>Kassel, den 21. März 1979 Stadtvermessungsamt Stadt-Übervermessungsamt</p>	<p>Aufgestellt im Oktober 1966 Kassel, den 28. April 1969</p> <p>Der Magistrat Planungsamt Stadt Baudirektor</p>	<p>Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 6.3.1967 Kassel, den 2. Mai 1969</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung Stadtbaurat</p>	<p>Öffentlich ausliegen in der Zeit vom 10.4.1967 bis einschließlich 10.5.1967. Bekanntgegeben in Kassel, den 31.3.1967</p> <p>Kassel, den 5. Mai 1969</p> <p>Der Magistrat Stadtrat</p>	<p>Gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) als Sitzung beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.6.1969</p> <p>Kassel, den 23. Juni 1969</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung Stadtbaurat</p>	<p>Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde</p> <p>Kassel, den 19. Juni 1979</p>	<p>Der mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde versene Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) öffentlich bekannt gemacht und ausliegen in der Zeit vom 14. 2. 1972 bis einschließlich 15. 3. 1972</p> <p>Kassel, den 4. Februar 1972</p> <p>Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes und seine Auslegung sind im Kassel Wochenblatt Nr. 5 vom 4. 2. 1972 ersichtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14. 2. 1972 bis einschließlich 15. 3. 1972 öffentlich ausliegen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist am 15. 3. 1972 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Kassel, den 16. März 1972</p> <p>Der Magistrat Stadtrat</p>	<p>Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27. 10. 1969</p> <p>Kassel, den 12. November 1969</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung Stadtbaurat</p>	<p>Öffentlich ausliegen in der Zeit vom 17.11.1969 bis einschließlich 18.12.1969. Bekanntgegeben in Kassel, den 13. November 1969</p> <p>Kassel, den 13. November 1969</p> <p>Der Magistrat Stadtrat</p>	<p>Dieser Plan hat in der Zeit vom 17.11.1969 bis einschließlich 18.12.1969 erneut öffentlich ausliegen</p> <p>Kassel, den 15. Mai 1970</p> <p>Planungsamt Oberbürgermeister</p>

Vorlage Nr. 101.17.1332

16. Juni 2014  
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“  
(geänderter Aufstellungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss)**

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Grundstück der ehemaligen Molkerei Lindenberg Forstbachweg 25, gelegen zwischen Forstbachweg, Kupferhammerstraße und den rückseitigen Gärten der Wohnbebauungen Faustmühlenweg und Eisenhammerstraße, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Durch An- und Verkauf von Flächen hat sich der Geltungsbereich des Planvorhabens geändert, so dass ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden muss. Dieser Aufstellungsbeschluss ersetzt den Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2013 und hebt ihn auf.

Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplanes, die die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gem. Anlage 2 wird zugestimmt.“

Dem Ortsbeirat Forstfeld wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 14.05.2014 zur Kenntnisnahme vorgelegt, eine Anhörung wurde in der Sitzung durchgeführt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 22.05.2014 und 16.06.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Übersichtsplan (Anlage 1 a), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“  
(geänderter Aufstellungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss)

## Erläuterung

### 1. Planungsrecht

Auf Antrag der Vorhabenträgerin, der Deutschen Reihenhaus AG aus Köln, vom 27.01.2012 soll für das Grundstück der ehemaligen Molkerei Lindenberg Forstbachweg 25, gelegen zwischen Forstbachweg, Kupferhammerstraße und den rückseitigen Gärten der Wohnbebauungen Faustmühlenweg und Eisenhammerstraße, ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen.

Die im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung beinhaltet keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind somit erfüllt.

Durch den zwischenzeitlich erfolgten An- und Verkauf von Grundstücksflächen haben sich der vorhabenbezogene Planbereich und damit auch der Geltungsbereich verändert, so dass ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden muss. Dieser Aufstellungsbeschluss ersetzt den Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2013 und hebt ihn auf.

### 2. Bestand

Das insgesamt aus elf Flurstücken bestehende Plangebiet wurde bis zum Jahr 2005 durch die ehemalige Molkerei Lindenberg als Produktions- und Großhandelsstandort genutzt. Im Zeitraum ca. 1903 - 1928 wurde das Gelände ursprünglich durch eine Lack- und Farbenfabrik genutzt. Der Planbereich ist vollständig von Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten umgeben, eine Revitalisierung des Grundstückes ausschließlich zum Wohnen wird aus planungsrechtlicher Sicht als einzige standortverträgliche Nachnutzung angesehen.

Die auf dem Gelände noch vorhandenen Firmengebäude stammen überwiegend aus den 1950er Jahren. Zusammen mit dem Wohnhaus Forstbachweg 25 wurden die Gebäude im September 2012 von der Oberen Denkmalschutzbehörde des Landes Hessens in die vorläufige Denkmalliste aufgenommen, da diese eine Sachgesamtheit als Beispiel der Industriearchitektur der 1950er Jahre bilden. Im Hinblick auf Nachnutzungsmöglichkeiten der Gebäude zu Wohnzwecken wurde in einem Gutachten die Bausubstanz untersucht. Im Ergebnis wurden bautechnische Mängel, Schadstoffbelastungen und eine ungeeignete Grundrissorganisation der Gebäude festgestellt, die die Unwirtschaftlichkeit einer Nachnutzung der Gebäude zum Wohnen darlegen. Das Wohnhaus am Forstbachweg ist jedoch als Kulturdenkmal zu erhalten.

In einem weiteren Gutachten wurden Altlasten auf dem Gelände festgestellt, eine fachgerechte Sanierung ist im Zuge der Vorhabenumsetzung zu gewährleisten. Ein schalltechnisches Gutachten belegt die Standortverträglichkeit der vorgesehenen Wohnbebauung.

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Erwerb der Flächen, um an dieser Stelle ein Wohnquartier mit Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Ergänzend ist der Erwerb einer angrenzenden und derzeit als Garten genutzten Teilfläche vorgesehen. Insgesamt sind nun 53 Reihenhäuser, angeordnet in 13 Hausgruppen vorgesehen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft nach Wohneigentumsgesetz auf einem gemeinsamen Grundstück. Erschlossen wird das Grundstück wie bisher auch über Zufahrten an der Kupferhammerstraße und am Forstbachweg und eine interne private Verbindungsstraße, an der auch die Stellplätze angeordnet sind. Das Neubauvorhaben umfasst insgesamt ca. 3.460 qm überbaute Gebäudegrundfläche und ca. 5.670 qm Geschossfläche. Hinsichtlich der Art und des Maß der geplanten Bebauung ist eine städtebauliche Einfügung in die den Planbereich umgebende Wohnbebauung gewährleistet.

### 4. Verfahren

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Deutsche Reihenhäuser AG Köln, Verfahrensführerin der Bauleitplanung ist die Stadt Kassel.

Von der Planung berührte Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung zwischen dem 12.06.2013 und dem 12.07.2013 gemäß § 4 (2) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

In der Zeit vom 12.06. bis einschließlich 12.07.2013 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden grundsätzliche Bedenken zu folgenden Aspekten vorgebracht: zur Bebauungsdichte, zum Stellplatznachweis, zum Erhalt von Bäumen, zur Aufschüttung des Plangebietes, zur Entwässerung sowie zur Altlastensituation.

Von Seiten der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Hinweise sowie Anregungen zu folgenden Aspekten mitgeteilt: Grundwasserschutz und Altlasten, artenschutzrechtliche und grünordnerische Belange, Bodenordnung, vorbeugender Brandschutz, Spielflächen, Erschließung, Entwässerung, Immissionsschutz und Energieeffizienz. Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen sind in der beigefügten Abwägungsempfehlung behandelt. Die Berücksichtigung der Anregungen zum Maß der Bebauung, zur Topografie und zur Anzahl der Stellplätze erforderte die Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Offenlage ist daher erforderlich.

Alle Kosten für Planungen, Gutachten, Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Erschließungskosten trägt die Vorhabenträgerin. In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt die Vorhabenträgerin, das Projekt zeitnah zu realisieren. Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin, der Deutsche Reihenhäuser AG.

In Vertretung

gez.  
Dr. Gleim

Kassel, 30.04.2014



Anlage 1a  
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. VII / 3  
"Kupferhammerstraße"





# Kassel **documenta** Stadt

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ Stadtteil Forstfeld**

Begründung

Stand 28.04.2014

Entwurf zur erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung  
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Deutsche Reihenhaus

**Trägerin der Bauleitplanung**

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

**Vorhabenträgerin / Bearbeitung**

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99

51105 Köln

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.	Planverfahren	7
2.1	Art des Bebauungsplanes	7
2.2	Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB	7
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	8
3.	Übergeordnete Planungen und Satzungen	9
3.1	Regionalplan Nordhessen	9
3.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel	9
3.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel	10
3.4	Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel Siedlungsrahmenkonzept 2015	10
3.5	Satzungen	10
4.	Bestandsbeschreibung	11
4.1	Städtebauliche Situation	11
4.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.3	Umweltbelange	11
4.3.1	Boden und Wasser	11
4.3.2	Vegetationsstrukturen und Artenschutz	12
4.3.3	Lokalklima	14
4.3.4	Altlasten und Kampfmittel	14
4.3.5	Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild	15
4.3.6	Kultur- und Sachgüter	15
5.	Planvorhaben	17
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	17
5.2	Nutzungskonzept	20
5.3	Verkehrliche Erschließung	21
5.4	Ver- und Entsorgung	23
5.5	Verkehrslärm	24
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	30
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	30
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	30
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	30
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
6.1.4	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	31

---

---

6.1.5	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	32
6.1.6	Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
7.	Auswirkungen der Planung	34
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	34
7.1.1	Boden und Wasser	34
7.1.2	Vegetationsstrukturen und Artenschutz	35
7.1.3	Lokalklima	35
7.1.4	Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit	35
7.1.5	Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild	36
7.1.6	Kultur- und Sachgüter	36
7.2	Gesamtabwägung	37
8.	Städtebauliche Kenndaten	38
9.	Kosten und Finanzierung	38
10.	Bodenordnung	38
11.	Verzeichnis der Gutachten	38

---

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des seit 2005 brachgefallenen Betriebsgeländes der Molkerei an der Kupferhammerstraße zu schaffen. Ziel hierbei ist, entsprechend der durch Wohnen geprägten Umgebung, ein Wohngebiet zu entwickeln, welches breiten Bevölkerungsschichten die Bildung von Wohneigentum ermöglicht.

Durch die Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Grundstückes in eine Wohnbaufläche in zentraler Lage des Stadtteil Forstfeldes wird dem städtebaulichen Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung entsprochen. Dadurch kann die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand vermieden, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet und Wohnraum in der Stadt geschaffen werden.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der städtebauliche Entwurf des Bauträgers Deutsche Reihenhaus aus Köln, im Folgenden Vorhabenträgerin genannt. Der Entwurf bildet die städtebauliche Grundlage für die Errichtung von 53 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Aufgrund der Größe des Plangebietes von 1,36 ha, der bewegten Topographie und der Vielzahl der Angrenzer ist das Vorhaben nicht auf Basis des § 34 BauGB entwickelbar. Um die Realisierung der von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnanlage zu ermöglichen, ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ liegt im Stadtteil Forstfeld und umfasst die Flurstücke 40/26, 40/27, 40/35, 42/4 (teilweise), 42/5, 42/13 (teilweise), 42/16, 42/17, 42/18, 42/19, 79/39 und 79/40, Flur 30, Gemarkung Kassel.

Das ca. 13.570 qm große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße Forstbachweg und das Grundstück Forstbachweg 27.
- im Nordosten durch die Grundstücke Forstbachweg 23, Kupferhammerstraße 2-6, 16 und 18, das Trafogebäude auf dem Flurstück 40/33 sowie die Kupferhammerstraße selbst.
- im Südosten durch die rückseitigen Gärten der Wohnbebauung Faustmühlenweg 28-34.
- im Südwesten durch die seitlichen und rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbebauung Forstbachweg 27b sowie Eisenhammerstraße 1-15 und 25.

Das Grundstück des ehemaligen Wohnhauses des Eigentümers der Molkerei (Forstbachweg 25) ist nicht Bestandteil des geplanten Vorhabens. Es wird aber aufgrund des funktionalen Zusammenhanges mit dem Molkereigelände in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Das Grundstück Forstbachweg 25 ist somit nicht Teil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3.



Abb. 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 (Karte April 2014)



### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer der ehemaligen Privatmolkerei Lindenberg Kassel GmbH & Co.KG besteht ein Kaufvertrag über die Flurstücke 40/35, 42/4, 42/5, 42/16, 42/17, 42/18, 42/19, 79/39 und 79/40 Flur 30, Gemarkung Kassel. Ein Teil des Flurstückes 42/4 mit einer Größe von ca. 128 qm wird nach Eigentumsübergang an die Vorhabenträgerin an den Eigentümer des Flurstückes 42/3, Flur 30, Gemarkung Kassel (Forstbachweg 27) weiterverkauft. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde abgeschlossen.

Daneben erfolgt durch die Vorhabenträgerin der Ankauf der innerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 40/26 und 40/27 mit einer Größe von ca. 13 und 7 qm sowie eines Teils des Flurstückes 42/13, Flur 30, Gemarkung Kassel (Faustmühlenweg 28) mit einer Größe von ca. 177 qm. Ein Kaufvertrag wurde zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer der Flurstücke abgeschlossen. Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird die erforderliche Teilungsvermessung für die Flurstücke 42/4 und 42/13 durchgeführt.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein Teil des Gehweges des Forstbachweges mit einer Fläche von ca. 32 qm auf privaten Grund. Für diesen und das unabhängig von der geplanten Wohnanlage stehende Grundstück des Hauses Forstbachweg 25 ist bereits eine Teilungsvermessung erfolgt. Die Flurstücke des Gehweges 79/39 und 79/40 werden nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 an die Stadt Kassel übertragen. Das Haus Forstbachweg 25 (Flurstücke 42/16 und 42/17) wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens von der Vorhabenträgerin veräußert.

Die Abstandsflächenbaulast zugunsten des Hauses Forstbachweg 25 (Flurstück 42/16) auf eigenem Grundstück (Flurstück 42/17) und der Zufahrt ins Plangebiet (42/19) bleibt weiter bestehen und wird durch die Planung nicht tangiert. Auch die Dienstbarkeit zugunsten des Flurstückes Nr. 40/33 (Trafogebäude) zum Erhalt der Stützmauer hat weiter Bestand bzw. wird bei Geländeänderungen entsprechend angepasst.

## 2. Planverfahren

### 2.1 Art des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt. Ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben gem. § 12 Abs. 1 BauGB wird gegenwärtig erarbeitet und bis zum Satzungsbeschluss abschließend vorliegen.

### 2.2 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestandes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Durch die Nutzbarmachung der brachliegenden Fläche und die damit einhergehende Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine nachhaltige Innentwicklung gefördert.

Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB ist des Weiteren, dass die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet.

Für das Plangebiet wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im Reinen Wohngebiet eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Bei einer Wohnbaufläche von 475 qm bzw. 13.064 qm ist damit eine Grundfläche von 4.109 qm zulässig ( $475 \text{ qm} \times 0,4 + 13.064 \text{ qm} \times 0,30 = 4.109 \text{ qm}$ ).

Der Grenzwert nach § 13a BauGB von 20.000 qm wird demnach deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung beinhaltet keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Des Weiteren ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind nicht zu bilanzieren oder auszugleichen.

Folglich entfallen im beschleunigten Verfahren die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Gleichwohl wird eine Betrachtung der Umweltbelange in Kapitel 4 und 7 vorgenommen.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde abgesehen. Die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden bei einem Termin am 23.02.2012 über die Grundzüge der Planung informiert.

Am 27.05.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel den Aufstellungsbeschluss gefasst und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ zugestimmt.

In der Zeit vom 12.06. bis einschließlich 12.07.2013 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden grundsätzliche Bedenken zu folgenden Aspekten vorgebracht: zur Bebauungsdichte, zum Stellplatznachweis, zum Erhalt von Bäumen, zur Aufschüttung des Plangebietes, zur Entwässerung sowie zur Altlastensituation. Die Berücksichtigung der Anregungen zum Maß der Bebauung, zur Topografie und zur Anzahl der Stellplätze erforderte die Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanentwurfes. Eine erneute Offenlage ist daher erforderlich.

---

Von Seiten der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Hinweise sowie Anregungen zu folgenden Aspekten mitgeteilt: Grundwasserschutz und Altlasten, artenschutzrechtliche und grünordnerische Belange, Bodenordnung, vorbeugender Brandschutz, Spielflächen, Erschließung, Entwässerung, Immissionschutz und Energieeffizienz. Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

### 3. Übergeordnete Planungen und Satzungen

#### 3.1 Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen aus dem Jahre 2010 weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Im Ziel 3 des Abschnittes 3.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung definiert der Regionalplan, dass die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ oder „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ erfolgen sollte.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt im Unterschied dazu für die gemischte Baufläche „Allgemeines Wohngebiet“ und „Reines Wohngebiet“ fest.

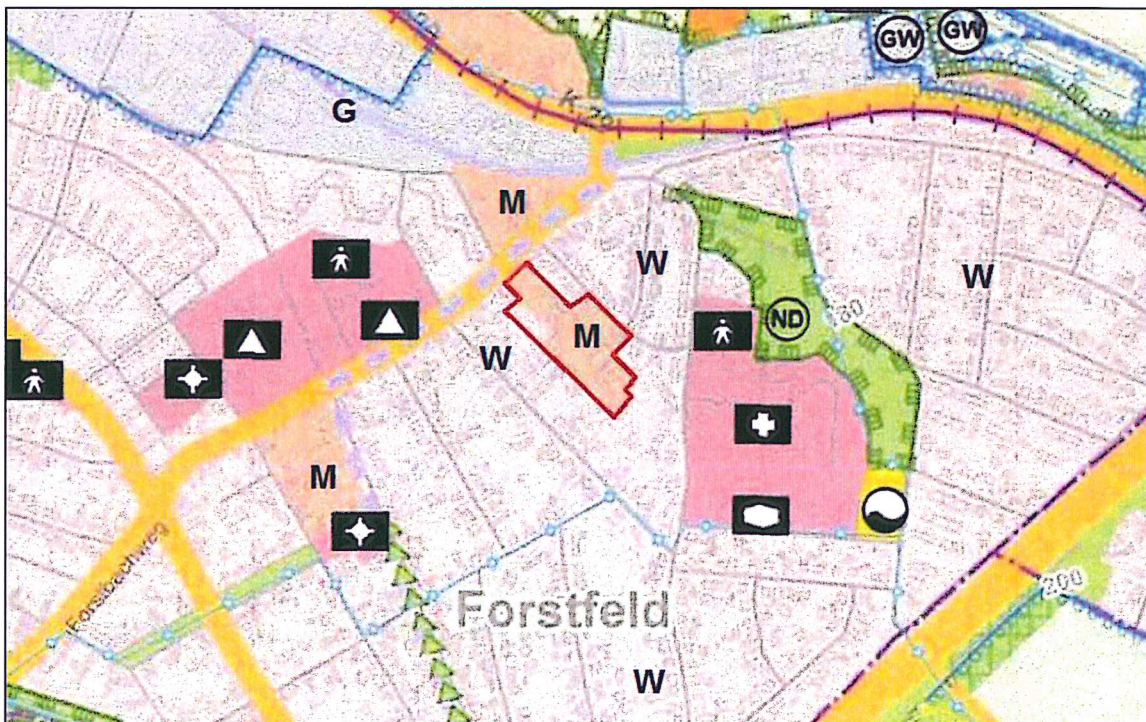


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel.

Durch die Planungsabsicht im Bereich der gemischten Baufläche des FNP ein Wohngebiet zu entwickeln, wird der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur entsprochen und zum anderen wird die angrenzende vorhandene Wohnbebauung sinnvoll fortgeführt.

Der Flächennutzungsplan kann bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Ein FNP-Änderungsverfahren ist unter Berücksichtigung der oben genannten Gründe somit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

### **3.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel**

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus dem Jahre 2007 ist das Plangebiet dem Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg zugeordnet. Dieses ist beschrieben als großes Wohngebiet unterschiedlicher Struktur zwischen Wahlebach- und Losseniederung mit vorwiegender Ein-, Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung sowie örtlich begrenztem Geschosswohnungsbau. Als Naturräume werden der Wahlebach am südlichen Rand des Siedlungsgebietes, der Wahlebachgrünzung sowie verschiedene Quartiers- und Spielplätze genannt. Das Plangebiet ist Teil der Zone III des Wasserschutzgebietes Bettenhausen.

Als Leitbild / Ziel definiert der Landschaftsplan u.a. für das Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg die Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartenprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hohen Freiraumqualitäten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung begrünter Straßen.

Das geplante Vorhaben einer Reihenhausbebauung innerhalb eines durch Wohnen geprägten Quartiers, trägt zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes bei, da durch die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen und mit Altlasten kontaminierten Brachfläche eine homogene und damit nachhaltige Flächennutzung umgesetzt wird.

Für den Forstbachweg sind als konkrete Maßnahme ergänzende Baumanpflanzungen zur Aufwertung der Quartiersstraße vorgesehen. Der Teilbereich des Bebauungsplanes am Forstbachweg, der als öffentliche Verkehrsfläche planfestgesetzt ist, wird als Gehweg genutzt. Baumanpflanzungen sind in diesem Bereich nicht umsetzbar.

### **3.4 Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel Siedlungsrahmenkonzept 2015**

Im Siedlungsrahmenkonzept 2015 des Zweckverbandes Raum Kassel sind als weitere Flächenpotentiale Wohn- und Mischbauflächen genannt, die grundsätzlich bebaubar sind. Diese werden als ein erhebliches Entwicklungspotential gesehen, dass einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollte, da dies dem Ziel der Innentwicklung und Nachverdichtung entspricht.

### **3.5 Satzungen**

#### *Stellplatzsatzung*

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

#### *Baumschutzsatzung*

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

---

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet liegt 5 km südöstlich von der Kasseler Innenstadt entfernt und befindet sich inmitten eines Wohngebietes, das südöstlich des Forstbachweges mit zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine städtische Kindertagesstätte, das Gelände der ehemaligen Heinrich-Steul-Schule und der Stadtteiltreff „Haus Forstbachweg“. Diese werden von einem sechsgeschossigen Hochhauskomplex gesäumt.

Im Plangebiet selbst war bis 2005 die Privatmolkerei Lindenberg ansässig. Seither konnte die Fläche keiner neuen Nutzung zugeführt bzw. keine Nachnutzung für die Betriebs- und Verwaltungsgebäude gefunden werden. Innerhalb des umgebenden Wohngebietes bildet das Molkereigelände einen Fremdkörper, der stark durch Vandalismus an den Gebäuden und brachgefallene sowie vermüllte Freiflächen gekennzeichnet ist.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das zweigeschossige Mehrfamilienhaus (Forstbachweg 25) mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Prägend für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Umgebung ist das Ansteigen des Geländes in südöstliche Richtung. So liegt die Einfahrt in das Plangebiet am Forstbachweg bei ca. 157,1 m über Normalhöhennull (ü. NN) und an der südöstlichen Grundstücksgrenze bei ca. 172,2 m ü. NN. Dies entspricht einem Höhenunterschied von 15,1 m bzw. 6,6 % auf einer Strecke von 230 m. In südwestliche Richtung fällt das Gelände des Geltungsbereiches um ca. einen halben Meter ab.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Kupferhammerstraße und den Forstbachweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Forstbachweg erfolgt der Anschluss an die Leipziger Straße (B7), über welche die Möglichkeit der Weiterfahrt in das Stadtzentrum bzw. zur Autobahn A7 gegeben ist.

In 400 m Entfernung in nordöstlicher Richtung des Plangebietes liegt die Haltestelle Lindenberg, die von zwei Tramlinien, zwei Buslinien und vereinzelt von der Regiotram angeeignet wird. In südwestlicher Richtung liegt an der Ochshäuser Straße die Haltestelle Forstbachweg mit einer zusätzlichen Busverbindung. Die Fahrtzeit vom Plangebiet in die Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten, zum Bahnhof Wilhelmshöhe ca. 30 Minuten.

### **4.3 Umweltbelange**

#### **4.3.1 Boden und Wasser**

Die Erkundung der Baugrundverhältnisse durch das Büro CDM Smith, Mannheim von Juni 2012 hat ergeben, dass unter den in der oberen Bodenschicht anzutreffenden bis zu ca. 3 m dicken Auffüllungen Schluffe in vereinzelt Wechsellagen mit Kiesen und Sanden folgen. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus schluffig-kiesigen Sanden. Bei der Boden-sondierung bis 6,00 m Tiefe wurde kein Grundwasser angetroffen.

Entsprechend der ergänzten Biotopkartierung der Beratungsgesellschaft Natur, Nackenheim vom April 2014 sind etwa 6150 qm bzw. 45 % des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung und die befestigten Flächen weitestgehend oder vollständig versiegelt.

Trotz der Veränderung des natürlichen Bodens durch Auffüllungen und das Vorkommen von Bodenverunreinigungen (vgl. Abschnitt 4.3.4) sind durch den für eine innerstädtische Fläche geringen Versiegelungsgrad des Plangebietes die Voraussetzungen für die Lebensraumfunktion des Bodens und die Grundwasser-Neubildung mit Einschränkungen gegeben.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes, im hinteren Bereich des ehemaligen Produktionsgebäudes, wurde bei der Begehung durch das Gutachterbüro CDM Smith ein etwa 80 m tiefer Betriebsbrunnen angetroffen (vgl. CDM Smith Consult GmbH: Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung, Mannheim Juni 2012). Im Bereich des Altbrunnens vor 1960 befindet sich eine Betondecke, sodass gegenwärtig keine Aussage zu seinem Zustand getroffen werden kann.

Der Rückbau des Bestandsbrunnen bzw. das weitere Vorgehen bei Vorfinden des Altbrunnens ist im Vorfeld durch die Vorhabenträgerin mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist mit in die Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen -der Städtische Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.

#### 4.3.2 Vegetationsstrukturen und Artenschutz

Die teil- bzw. vollversiegelten Flächen des Plangebietes konzentrieren sich auf die direkte Umgebung der Hauptgebäude sowie auf die Zufahrten ausgehend vom Forstbachweg und der Kupferhammerstraße.

Der nördlich an die Hauptbetriebsfläche angrenzende Bereich ist geprägt durch Ruderalfluren meist trockener Standorte sowie durch Schotterflächen. Die weiteren unbebauten Flächen östlich und westlich der Erschließung zum Forstbachweg sind überformt durch ausdauernde Ruderalfluren (Gras- und Strauchstrukturen).

Auch die südlich der Hauptbetriebsfläche gelegenen Grundstücksflächen weisen eine Besiedlung durch Ruderalfluren auf. Besonderheit in diesem Gebiet ist das Vorhandensein einer ausgeprägten Hainbuchenhecke. Die durch die Vorhabenträgerin angekaufte Fläche vom Flurstück 42/13 (Faustmühlenweg 28) ist als Grabeland (gärtnerische Nutzung) klassifiziert. Zwischen dem Hauptbetriebsgebäude und den Verwaltungsgebäuden liegt eine weitere kleine Fläche mit einer Ruderalflur, die durch die Ansiedlung von Koniferen gekennzeichnet ist. Insgesamt haben die Ruderalfluren mit etwa 6.970 qm einen Anteil von 51 % an der Gesamtfläche des Plangebietes und entsprechen damit fast der versiegelten Fläche des Plangebietes.

Innerhalb des Planbereiches sind mehrere Obst- und Laubbäume (u.a. Zwetsche, Apfel, Pappel, Säuleneiche und Walnuss) vorhanden, welche teilweise eine eingeschränkte Vitalität aufweisen. Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet werden im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur Nackenheim (Juli 2012, ergänzt im April 2014) nur 18 Bäume als alterungsfähig eingestuft. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine einge-

schränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen beim Haus Forstbachweg 25 weist zudem einen starken Pilzbefall auf.

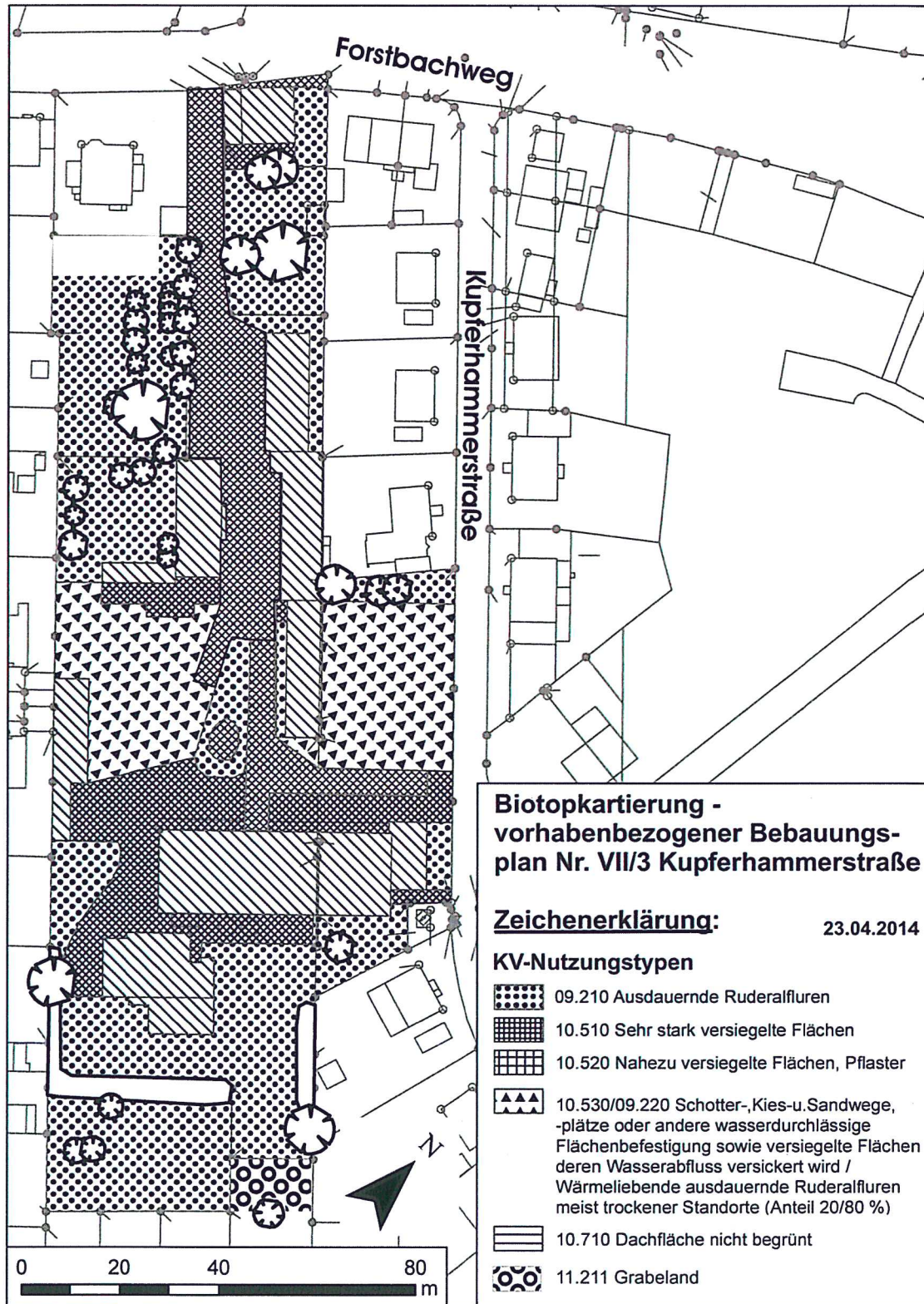


Abb. 3 Biotopkartierung Bestand, Beratungsgesellschaft Natur, Nackenheim, April 2014.

Entlang der Plangebietsgrenzen bestehen im gegenwärtigen Bestand zum Plangebiet grenznah auf den Nachbargrundstücken umfangreiche Baum- und Heckenstrukturen. Hier sind die grenzständigen Hecken der Häuser Forstbachweg 27 und 27b sowie der Eisenhammerstraße 1 - 7e sowie die Baumanpflanzungen der Kupferhammerstraße 4, 6 und 16 zu nennen. Der Erhalt der grenznahen bzw. grenzständigen Baum- und Heckenstrukturen wird in der Bauausführung berücksichtigt.

Das Gelände wurde durch den Fachgutachter dahingehend untersucht, ob gesetzlich geschützte Tiere die vorhandenen Gebäude oder Bäume als Lebens- und / oder Brutstätte nutzen. Wie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen ist, konnten keine Hinweise auf eine Nutzung der Bäume und Gebäude durch Vögel (Nester oder Nistmaterial) oder Fledermäuse (Kotspuren) entdeckt werden. Auch Hornissennester konnten nicht nachgewiesen werden. Neu- und Spontanbesiedlungen durch Heckenbrüter oder einzelne Fledermäuse während der Vegetationsperiode sind allerdings jederzeit möglich. Zudem könnten Fledermäuse das Gelände zur Nahrungssuche aufsuchen.

Dennoch kann eine zwischenzeitliche Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um eine Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren bei Abriss oder Fällung zu vermeiden, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass vor Abriss oder Fällung die in der artenschutzrechtlichen Bewertung im Fachbeitrag Naturschutz identifizierten potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nochmals aktuell auf eventuellen Besatz zu überprüfen sind.

Das Plangebiet entfaltet somit nur eine eingeschränkte Relevanz für Flora und Fauna.

#### 4.3.3 Lokalklima

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt gemäß der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel 2009 in einem Bereich mit Überwärmungspotenzial (Kategorie 4) im Grenzbereich zu einem Überwärmungsgebiet (Kategorie 5). Die Kategorien 4 und 5 umfassen baulich geprägte Gebiete mit viel Vegetation in den Freiräumen bzw. Bereiche mit dichter Bebauung und wenig Vegetation in den Freiräumen. Zonen mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor. Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Stadtklima ist gering.

#### 4.3.4 Altlasten und Kampfmittel

Die Umwelttechnische Untersuchung des Bodens (CDM Smith, Mannheim, Juni 2012) konnte im Plangebiet den bestehenden Altlastenverdacht aufgrund der Vornutzung des Grundstückes als Molkerei und Lackfabrik bestätigen.

Im Bereich der Bodenauffüllungen (vgl. Abschnitt 4.3.1) wurden abfallrechtlich relevante Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Zudem wurde im Bereich der ehemaligen tanktechnischen Einrichtungen (südwestlich des Hauptfabrikationsgebäudes) das Vorhandensein von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belegt. Die Belastungen entsprechen der Zuordnungsklasse Z 1.1 bis > Z2 der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall vom 06.11. 1997. Materialien der Zuordnungsklasse Z 1 können eingeschränkt in wasserdurchlässiger Bauweise verwendet werden. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel Dezernat 31.1 -Grundwasserschutz, Wasserversorgung ist ein Einbau von Materialien der Zuordnungsklasse  $\geq$  Z2 nicht zulässig.

Für die oberflächennahen Auffüllungen für Teilbereiche des Plangebietes kommt es für den Wirkungspfad Boden → Mensch zu einer Überschreitung der Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und für Wohngebiete für den Parameter Benzo(a)pyren.



In Hinblick auf den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ist aktuell keine Umweltgefährdung abzuleiten. Eine zukünftige Verlagerung von Schadstoffen in tiefere Bodenbereiche nach erfolgter Entsiegelung, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 - Altlasten, Bodenschutz- und dem Dezernat 31.1 -Grundwasserschutz, Wasserversorgung-eine Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen durchzuführen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Aufgrund der Altlastensituation wird auf die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für Stellplätze und private Verkehrsflächen abgesehen. Die Planung zur Verwendung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Entwässerungsantrages zum Baugenehmigungsverfahren weiter konkretisiert.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen liegt. Die durch das Büro Consulting-Engineers-Göttig, Worms im Mai 2012 durchgeführte Kampfmitteldetektion hat keine Kampfmittelfunde ergeben. Da jedoch Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.

#### 4.3.5 Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Aufgrund seiner Vornutzung als Gewerbestandort besaß und besitzt das heute brachgefallene Gelände keine Bedeutung im Sinne einer Erholungs- und Freiraumnutzung für die Öffentlichkeit.

Die Gebäude der ehemaligen Molkerei sind Relikte einer vergangenen Zeit und geben damit dem Stadtbild einen Charakter. Durch die Innenlage des Molkereigeländes innerhalb eines Wohngebietes können die Gebäude in ihrer Gesamtheit aber nur von der Kupferhammerstraße aus erfasst werden. Prägend für das Straßenbild sind sie somit nicht. Zudem sind die Gebäude durch den mittlerweile neunjährigen Leerstand stark beeinträchtigt und dadurch nicht bis wenig erhaltenswert (siehe hierzu ausführlich Abschnitt 4.3.6).

#### 4.3.6 Kultur- und Sachgüter

Die Verwaltungs- und Betriebsgebäude der aufgegebenen Molkerei sowie das sich am Forstbachweg 25 befindende zweigeschossige Mehrfamilienhaus wurden im September 2012 von der Oberen Denkmalschutzbehörde des Landes Hessens in die vorläufige Denkmalliste aufgenommen. In der Begründung hierzu heißt es, dass die Gebäude eine Sachgesamtheit als Beispiel der Industriearchitektur der 1950er Jahre bilden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat die Obere Denkmalschutzbehörde von einem Erhalt des Verwaltungsgebäudes und einem Großteil der Nebengebäude Abstand genommen. Im Folgenden wurde geprüft, ob ein Erhalt des Hauptbetriebsgebäudes, des Trafohauses und des Schornsteines technisch und wirtschaftlich möglich ist. Hierfür wurde im Januar 2013 eine bautechnische Bewertung der Gebäudesubstanz durch das Büro CDM Smith, Mannheim vorgenommen.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Gebäude nach ingenieurtechnischer Einschätzung zwar bis auf den Schornstein weitgehend standsicher sind, aber umfangreiche bautechnische Mängel aufweisen, die einen (Teil-) Rückbau bzw. eine Erneuerung erfordern würden. Neben den bautechnischen Sachverhalten stellen sich für eine Neunutzung u.a.

Fragen nach der Bauphysik, dem Brandschutz und dem Umgang mit den vorhandenen Gebäudeschadstoffen.

So weist die innere Tragkonstruktion des Hauptbetriebsgebäudes aus Stahlstützen eine starke Korrosion auf, die eine großteilige Erneuerung erfordern würde. Auch die Dacheindeckung und der Dachaufbau des Hauptgebäudes sind marode und wären bei einer Neunutzung vollständig zu ersetzen. Zudem wären die tragenden Decken aus statischen und brandschutztechnischen Gründen zu erneuern. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass - nach der heutigen Vorschriftenlage - das Gebäude hinsichtlich Wärme-, Brand- und Schallschutz völlig unzureichend ausgebildet ist.

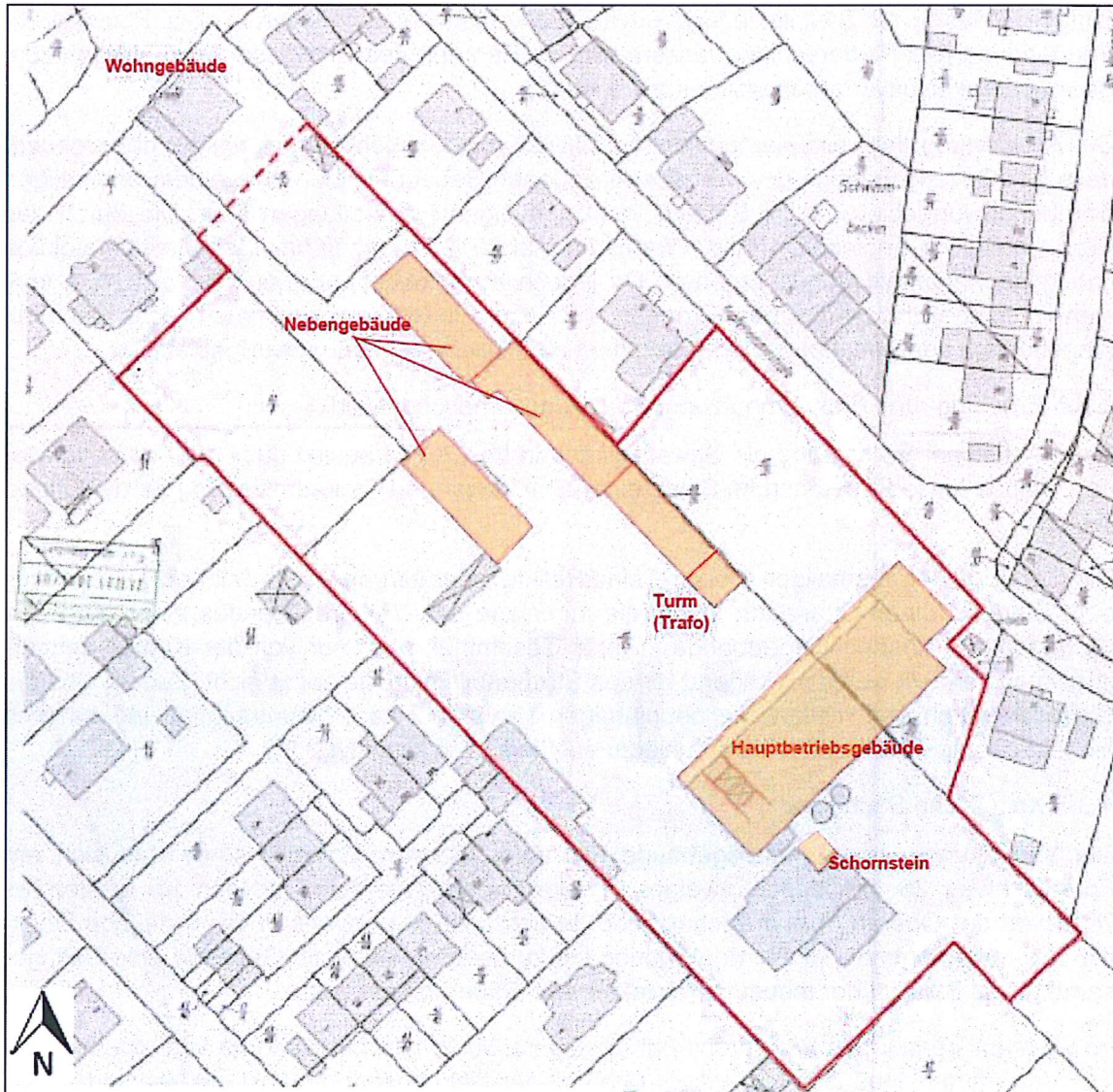


Abb. 4 Lage der Bestandsgebäude.

Neben den schon angeführten Punkten steht einer Umnutzung der Bestandsgebäude zum Wohnen ferner entgegen, dass die Grundrisse der Gebäude u.a. mit umfangreichen Garagengeschoßen, teilweise geschlossenen Fassaden ohne Fensteröffnungen, enorm großen Rauminnenflächen und Raumhöhen von teilweise nur 2,20 m ausgestattet sind. Sie sind somit primär für die gewerbliche Nutzung zugeschnitten und nicht mit den heutigen Wohnansprüchen vereinbar.

Zudem weist die Gebäudeschadstoffuntersuchung des Büros CDM Smith, Mannheim vom Juni 2012 in allen Betriebs- und Verwaltungsgebäude u.a. Asbest, Öle / Farben und Lacke sowie teerhaltige Materialien auf.

Da der Schornstein größtenteils baufällig und seine Gesamtstandsicherheit fraglich ist, ist sein Erhalt inmitten eines Wohngebietes aus funktionalen, vor allem aber auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich. Zwar weist das Trafohaus im Vergleich zu den anderen Bestandsbauten eine relativ gute Bausubstanz auf, aber durch seine ehemalige Funktion ist eine sinnvolle Nachnutzung - vor allem aufgrund des vollständigen Fehlens von Fenstern - nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der genannten erforderlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten ist ein Erhalt des Hauptbetriebsgebäudes durch Umnutzung zu Wohnzwecken als unwirtschaftlich zu beurteilen. Eine gewerbliche Umnutzung der Bestandsgebäude würde eine erneute Gemengelage mit den entsprechenden Konflikten durch Staub-, Geruchs- und Schallimmissionen schaffen. Auch der Erhalt des Schornsteines und des Trafohauses sind unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte und aufgrund fehlender Nachnutzungsmöglichkeiten als wirtschaftlich nicht tragfähig zu bewerten.

Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte hat die Obere Denkmalschutzbehörde des Landes Hessen mit Schreiben vom 20.03.2013 ihre Bedenken gegenüber dem Abbruch des Hauptbetriebsgebäudes, des Schornsteines und des Trafohauses zurückgestellt.

Das Gebäude am Forstbachweg 25 wird erhalten und unter Denkmalschutz gestellt. Auswirkungen der Planung auf weitere Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

## **5. Planvorhaben**

### **5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die Vorhabenträgerin plant auf der Fläche des Reinen Wohngebietes von ca. 13.070 qm die Errichtung einer Wohnanlage mit 53 Reiheneigenheimen in offener Bauweise.

Die Hausgruppen 141\_a und 141\_b greifen die bestehende traufständige Bebauung entlang der Kupferhammerstraße auf. Entlang der gebietsinternen privaten Erschließungsstraße in Nordwest-Südost-Richtung sind sieben Hausgruppen giebelständig angeordnet, deren privaten Freibereiche eine südöstliche Ausrichtung aufweisen. Eine Ausnahme bilden die Hausgruppen 81\_c, 81\_e und 141\_I welche zur Raumbildung des Stellplatzhofes bzw. der privaten Erschließungsstraße mit ihrer Eingangsseite nach Südosten orientiert sind.

Diesen Gebäudegruppen stehen die drei traufständigen Hausgruppen 116\_h, 116\_i und 116\_j gegenüber. Mit der Ausrichtung nach Südwesten orientieren sich diese mit ihren privaten Freibereichen zu den Gärten der bereits bestehenden Bebauung an der Eisenhammerstraße. Zur südöstlichen Grenze des Grundstückes wird die Bebauung und die Erschließung durch die Hauszeile 141\_m begrenzt.

Das städtebauliche Konzept folgt dabei dem Verlauf der ansteigenden Topographie von Nordwest nach Südost. Dadurch kommt es zu einer Terrassierung der einzelnen Hausgruppen mit ihren Gärten bzw. zu Höhenversätzen innerhalb der Hausgruppen. Die Höhenversprünge zwischen bzw. innerhalb der Hausgruppen betragen dabei überwiegend etwa zwischen 0,4 m und 2,2 m. Die Erschließungsstraße im Verlauf von Nordwest nach Südost beginnt mit einer Steigung von ca. 2,6 % entsprechend der gegenwärtigen Zufahrt der Molkelei, um nicht in den Bestand des Hauses Forstbachweg 27 einzugreifen.

---



Abb. 5 Vorhaben und Erschließungsplan, Deutsche Reihenhaus April 2014.

<b>Städtebauliche Rahmendaten des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	
Wohnanlage mit 53 Reihenhäusern	20 x Haus 81 11 x Haus 116 22 x Haus 141
Flächenangaben	Gesamtgrundstück 13.064 qm Private Erschließung 2.391 qm davon private Zuwegungen 690 qm Gemeinschaftsplatz 264 qm
Stellplatznachweis [1.5-fach]	71 Stellplätze [privat] davon 6 Besucherstellplätze [privat] 9 Garagen [privat] 120 Fahrradstellplätze [privat]
Anlagen / Flächen der Ver- und Entsorgung	1 Technikzentrale 3 Abfallsammelplätze
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,26 [0,57] [inkl. aller Erschließungsflächen] GFZ 0,43

Im weiteren Verlauf wird die Steigung auf 4,3 bzw. 5,4 % erhöht, damit die Erschließung entsprechend der bestehenden Topographie abgewickelt werden kann. Die Erschließungsstraße ausgehend von der Kupferhammerstraße steigt leicht mit ca. 2,4 % in südwestliche Richtung an.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze liegt das Eingangsniveau der Hausgruppe 141\_m ca. 2,70 m über der angrenzenden internen Erschließungsstraße. Dieser Höhenversatz wird städtebaulich durch die der Hausgruppe vorgelagerten Garagen abgefangen. Im rückseitigen und seitlichen Gartenbereich dieser Hausgruppe kommt es gegenüber den Hausgartenflächen der Grundstücke Faustmühlenweg sowie den Hausgartenflächen der Grundstücke Kupferhammerstraße 16 und 18 zu einem Höhenunterschied von 2,00 m bis 4,80 m. Dieser steigt dabei in nordöstliche Richtung an und wird in dem Grünstreifen zu den Nachbarn als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch eine Stützwand abgefangen.

Durch die erforderliche Terrassierung der Hausgruppen und der Ausbildung der Erschließung werden gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken am Forstbachweg, der Kupferhammerstraße und der Eisenhammerstraße teilweise Aufschüttungen des natürlichen Geländes von 0,30 bis zu 1,00 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhausezeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhausezeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. bis um 0,5 m tiefer. Der Erhalt von bestehenden grenznahen Bäumen, Sträuchern und Hecken wird hierdurch sichergestellt und in der Bauausführung berücksichtigt.

Die Ausrichtung der Hausgruppen mit drei bis neun Reiheneigenheimen ist so gewählt, dass bei 10 der 13 geplanten Reihenhausegruppen eine Südwest bzw. Südostausrichtung möglich ist. Es sollen folgende Häuser realisiert werden:

Haus 81 Lebensfreude	Wohnfläche 81 qm 2 Vollgeschosse Dachneigung 15°
Haus 116 Wohntraum	Wohnfläche 116 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 34°
Haus 141 Familienglück	Wohnfläche 141 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35°

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach, Garagen mit Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung erfolgt nicht; stattdessen ist für jedes Reiheneigenheim ein Kellerersatzraum / Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 9 bzw. 7 qm vorgesehen.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenhauanlage zu erzielen, werden Dachform und –farbe einheitlich ausgestaltet. Die Dachneigung entspricht dem für die jeweilige Reihenhauseinheit verwendeten Haus. Garagen werden mit Flachdächern ausgeführt. Des Weiteren wird zudem die Fassadenfarbgestaltung für den Wohnpark ganzheitlich konzipiert.

Da neben den Reiheneigenheimen und den Garagen insbesondere auch die Freiraumgestaltung das Erscheinungsbild einer Wohnanlage entscheidend prägt, werden Gartenhäuser, Zäune, Hecken zur Einfriedigung sowie Terrassentrennwände einheitlich durch die Vorhabenträgerin gestellt.

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen und der Begrünung der gemeinschaftlichen Stellplatzflächen und Abfallsammelanlagen auch einen Gemeinschaftsplatz mit einer Größe von etwa. 260 qm vor. Dieser liegt im südöstlichen Grundstücksbereich und wird als generationsübergreifende Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner des Reinen Wohngebietes ausgebildet. Besondere Berücksichtigung finden hierbei Spielmöglichkeiten für Kleinkinder.

## 5.2 Nutzungskonzept

In den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin wird generell keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser im Reinen Wohngebiet bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert.

Die geplanten gebietsinternen Straßen, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern und der Abfallsammelplatz verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

### 5.3 Verkehrliche Erschließung

#### *Fließender Verkehr*

Die Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt unmittelbar über die angrenzende Straße Forstbachweg.

Für die Erschließung des Reinen Wohngebietes ist eine private Straße mit Zufahrt vom Forstbachweg bzw. von der Kupferhammerstraße vorgesehen. Eine Durchfahrbarkeit des Plangebietes zwischen den beiden öffentlichen Straßen ist somit möglich. Am südöstlichen Ende des Erschließungsstiches erfolgt eine Aufweitung des Straßenraumes auf 7,00m.

Hierdurch und durch die Möglichkeit des Zurücksetzens in den südlich abknickenden Stellplatzhof ist eine Wendemöglichkeit für PKW gegeben. Die fußläufige Anbindung der Hausgruppen erfolgt ausgehend von der privaten Verkehrsfläche. Der Charakter der internen Erschließung des Reinen Wohngebietes ist als Wohn- und Spielstraße privat. Diese dient ausschließlich den unmittelbaren Anliegern und soll im Eigentum der Wohneigentümergeinschaft verbleiben. Zur Verkehrsberuhigung ist im Bereich der Zufahrt vom Forstbachweg eine Verschwenkung der Fahrbahn vorgenommen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Privatstraße ausgehend vom Forstbachweg oder der Kupferhammerstraße. Die Schleppkurven der Feuerwehr wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im südöstlichen Stich ist an dessen Ende eine Aufstellfläche für die Feuerwehr mit einer Größe von 13,00 x 7,00 m vorgesehen.

#### *Ruhender Verkehr*

Durch die räumliche Konzentration der Stellplätze und Garagen entlang der privaten Erschließung im Reinen Wohngebiet wird gewährleistet, dass größere zusammenhängende Teile des Wohngebietes weitestgehend autofrei bleiben. Dies dient der Entlastung vom Autoverkehr und dadurch der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Im Reinen Wohngebiet sind für die 53 geplanten Reiheneigenheime 80 PKW-Stellplätze und Garagen vorgesehen. Dies entspricht einem 1,5-fachen Stellplatznachweis je Wohneinheit (WE) und damit dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Sechs der vorgesehenen Stellplätze werden für Besucher vorgehalten. Jedem Reiheneigenheim sind in unmittelbarer Nähe, überwiegend in den Vorgartenzonen, jeweils zwei Fahrradabstellplätze zugeordnet. Darüber hinaus entstehen innerhalb des Plangebietes auf Gemeinschaftsflächen weitere 14 Fahrradabstellplätze für Besucher.

#### *Verkehrsaufkommen*

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Im Folgenden ist eine Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) dargestellt. Gegenüber der Verkehrsabschätzung zur 1. Offenlage wurde die Anzahl möglicher Bewohner pro Reihenhaus entsprechend der Hausgrößen ermittelt und zudem der Besucher- und Güterverkehr berücksichtigt, um eine differenziertere Prognose der Kfz-Fahrten/Tag zu erhalten.

Nach dem Ansatz von Bosserhoff wird aus der Zahl der Nutzer, der mittleren Wegehäufigkeit, dem Anteil der MIV-Nutzung zur Bewältigung der Wege und dem mittleren Besetzungsgrad der Fahrzeuge die zu erwartende Anzahl von Fahrten an einem Werktag bestimmt.

Für die Bewohner des Plangebietes inkl. Kinder werden folgende Werte angesetzt:

- Die Anzahl der Einwohner (EW) beträgt für das Reine Wohngebiet mit 53 Reihenhäusern durchschnittlich für das Haus mit 81 qm 2,0 EW/WE, für das Haus mit 116 qm 3,0 EW/WE und für das Haus mit 141 qm 4 EW/WE.
- Für Städte wird nach Bosserhoff eine Wegehäufigkeit von 3,5 - 4,0 Wege / Einwohner an Werktagen angesetzt. Für das Vorhaben wird eine mittlere Wegehäufigkeit von 3,8 Wege / Einwohner berücksichtigt.
- In Abhängigkeit von der Situation im Plangebiet beträgt der Anteil am Motorisierten Individualverkehr (Selbstfahrer oder Mitfahrer) für Einwohnerverkehr 30 -70 %. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV ist der Anteil der Pkw-Nutzung als normal anzusetzen. Es wird von einem Anteil von 60 % ausgegangen.
- Der Besetzungsgrad beträgt für Bewohner standardmäßig 1,2 Personen/Pkw.

Demnach ergibt sich durch die Bewohner für das Wohngebiet mit 53 Reihenhäusern eine Anzahl von 161 Einwohnern mit 306 Kfz Fahrten/Tag.

Zusätzlich sind werktäglich mit einem Anteil von 30 % an der Bewohnerzahl außerdem 48 Besucher zu erwarten. Für diese wird von einem Anteil von 70 % am Motorisierten Individualverkehr und einem Besetzungsgrad von 1,3 ausgegangen. Der durch das Vorhaben entstehende Güterverkehr (u.a. Müllabfuhr, Post) wird mit 5 % entsprechend der Bewohneranzahl angesetzt. Hieraus ergeben sich weitere 53 Kfz Fahrten/Tag, sodass sich eine Gesamtsumme von 359 Kfz- Fahrten/Tag ergibt. Diese teilen sich in der Regel in Ziel- und Quellverkehr auf.

In den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln, sind normierte Tagesganglinien dargestellt. Nach diesen Angaben ist für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde mit folgenden Belastungen durch das Verkehrsaufkommen der Bewohner, Besucher und des Güterverkehrs zu rechnen:

- Morgens: Quellverkehr: 23 Fahrzeuge, Zielverkehr: 4 Fahrzeuge
- Nachmittag: Quellverkehr: 14 Fahrzeuge, Zielverkehr: 24 Fahrzeuge

Der Ziel- und Quellverkehr verteilt sich dabei auf die beiden Zufahrten Kupferhammerstraße und Forstbachweg. Bei der Annahme, dass sich der gesamte Verkehr aus dem Plangebiet über die beiden Zufahrten im Forstbachweg sammelt ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.400 Kfz/24 h mit einer Zunahme von 4,9 % zu rechnen.

Durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass im Reinen Wohngebiet ein ausreichendes Angebot an privaten Stellplätzen vorhanden ist.



## 5.4 Ver- und Entsorgung

### *Versorgung mit Energie und Wasser*

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage der Vorhabenträgerin erfolgt über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk mit dem Energieträger Gas. Der durch die Wärmeerzeugung entstandene Strom dient der Eigenversorgung des Gebietes, bzw. wird bei produziertem Überschuss in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder bei erforderlichem Restbezug zugekauft. Die Verteilung innerhalb der Hausgruppen wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme- und Stromverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung Lärm (TA Lärm) wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen somit den „Effizienzhaus 70 / EnEV2009 – Standard“ der Energieeinsparverordnung und sind dadurch förderfähig.

Durch die beschriebene Kraft-Wärme-Koppelung wird die Vorgabe des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Errichtung von Neubauten berücksichtigt. Gemäß § 7 EEWärmeG (Ersatzmaßnahme) gilt die Pflicht zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien als erfüllt, wenn der Wärme- und Kältebedarf zu mindestens 50 % aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gedeckt wird. In den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin wird der Wärmebedarf als Grundlast der Wohnanlage zu mindestens 60 % aus dem Blockheizkraftwerk gedeckt. Das Nahwärmenetz erfüllt dadurch die Förderkriterien der Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Die Versorgung mit Kaltwasser erfolgt ebenfalls durch ein eigenes Verteilernetz von der Technikzentrale aus zu den Übergabestationen der Wohneinheiten.

Der Anschluss an das Gas-, Wasser- und Stromnetz erfolgt über die Kupferhammerstraße. Die Leitungen sind in Abstimmung mit der Städtische Werke AG Kassel ausreichend für das geplante Bauvorhaben dimensioniert.

### *Versorgung mit Löschwasser*

Am Rande des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ein Hydrant vor dem Haus Forstbachweg Nr. 25 und ein weiterer Hydrant im Einmündungsbereich der Straßen Kupferhammerstraße / Am Messinghof. Gemäß schriftlicher Stellungnahme der Städtische Werke AG Kassel vom 25.10.2012 steht für das Plangebiet eine, nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, vorgesehene Löschwassermenge (Grundsatz) von 800l / min zur Verfügung.

Die geplante und bestehende Bebauung liegt innerhalb des von der Städtische Werke AG Kassel definierten 300 m Umkreises der Hydranten. Gemäß Rücksprache mit der Abteilung „Vorbeugender Brand- und Umweltschutz“ der Feuerwehr Kassel vom 07.11.2012 ist dies ausreichend.

### *Schmutz- und Regenwasserentsorgung*

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann nach erfolgter Abstimmung mit dem Städtischen Eigenbetrieb KASSELWASSER in die Mischwasserkanalisation des Forstbachweges und der Kupferhammerstraße eingeleitet werden, soweit auf dem Grundstück keine Versickerung des Regenwassers erfolgt. Alle Detailfragen werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

### *Abfallentsorgung*

Für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet drei gemeinschaftliche Sammelpunkte entlang der inneren Erschließung vorgesehen. Sie sind so angeordnet, dass das Müllfahrzeug vom Forstbachweg bis zur Kupferhammerstraße bzw. auch in umgekehrter Richtung durch das Plangebiet fahren kann. Ein Wenden des Müllfahrzeuges im Plangebiet ist somit nicht erforderlich. So können Abfälle und Wertstoffe zentral gesammelt und von dort durch die Entsorgungsbetriebe abgefahren werden.

Die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen in den Vorgärten der Reihenhäuser entfällt, was zur Steigerung der Attraktivität und des äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes beiträgt.

### **5.5 Verkehrslärm**

Im April 2014 wurde durch das Gutachterbüro Modus Consult, Karlsruhe, das schalltechnische Gutachten zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen ausgehend vom Forstbachweg, der Kupferhammerstraße und der Autobahn A7 überarbeitet. Bezüglich des Verkehrslärms wird insgesamt mit einer Verkehrsprognose 2025 gerechnet, die in Bezug auf die Autobahn A 7 deren Ausbau mit den erhöhten Lärmschutzwänden und die Verwendung von lärmarmem Fahrbahnbelag (Flüsterasphalt) berücksichtigt. Der Vergleich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen vor und nach Ausbau der Autobahn A7 in den Gutachten März 2013 und April 2014 zeigt, dass in der Gesamtbetrachtung eine vergleichbare Bewertung erreicht wird.

Zudem wurde untersucht welche Auswirkungen der durch das Vorhaben entstehende Verkehr auf die Geräuschsituation an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes hat.

Die Beurteilung der geplanten Bebauung im Reinen Wohngebiet, der Bestandsbebauung im Allgemeinen Wohngebiet und der Umgebungsbebauung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 (Anwendung bei der Planung von Gebietsausweisungen) und der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) – Juni 1990 (Anwendung bei der Planung von Verkehrswegen).

Die Karten der Tag- und Nachtwerte stellen den Beurteilungspegel an den Fassaden im 1. Obergeschoss der geplanten Reihenhaushausgruppen sowie an den Bestandsgebäuden Forstbachweg 25 und 27 dar. Pegelbestimmend ist für den nordöstlichen Teil des Plangebietes der Forstbachweg und für den südöstlichen die Autobahn A 7.

### *Reines Wohngebiet*

Im Reinen Wohngebiet wird der für die Gebietsart maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von tags 50 dB(A) in den Außenwohnbereichen weitestgehend eingehalten bzw. einzeln sogar um bis zu 7 dB(A) unterschritten. Lediglich in den Außenwohnbereichen der 4 Häuser der Hausgruppe 81\_c und an einer Wohneinheit der Hausgruppe 81\_f kommt es zu einer Überschreitung um ca. 6 bzw. 2 dB(A).

Auch an den 132 Fassadenabschnitten der 13 geplanten Reihenhaushausgruppen kann dieser weitestgehend eingehalten werden. Nur an 25 Fassadenabschnitten kommt es zu einer Überschreitung des Orientierungswertes zwischen 0,1 und 5,6 dB(A).

Nachts kommt es hingegen überwiegend zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A) der DIN 18005 von 0,1 bis 6,9 dB(A). Eingehalten wird der Orientierungswert an 42 der insgesamt 132 Fassadenabschnitte.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für reine Wohngebiete werden aber an allen Hausgruppen eingehalten bzw. unterschritten.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Im Allgemeinen Wohngebiet kann auf der südöstlichen Seite der Bestandsbebauung der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags in den Außenwohnbereichen eingehalten werden. An den Fassaden selbst wird dieser nur an der südöstlichen, vom Forstbachweg abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten.

An den anderen drei Fassaden kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese betragen tags 5,8 bis 12,6 dB(A) und nachts 6,6 bis 13,3 dB(A). Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts können hier demnach nicht eingehalten werden.

#### *Bestandsbebauung Forstbachweg und Kupferhammerstraße*

Das geplante Vorhaben bedingt durch den Bewohner-, Besucher- und Güterverkehr ein Verkehrsaufkommen von 359 Kfz-Fahrten/Tag (siehe hierzu ausführlich Abschnitt 5.3), wodurch es zu einer Veränderung der Geräuschsituation der Straßen Forstbachweg und Kupferhammerstraße und der dort bestehenden Bebauung kommt.

Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros zeigt, dass es auf dem Forstbachweg nur zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsemissionen um 0,2 dB(A) tags und 0,1 dB(A) nachts kommt. Im Bereich der Kupferhammerstraße kommt es zu einer Zunahme tags- und nachts von 1,1 dB(A) und in der Straße Am Messinghof nördlich der Kupferhammerstraße von 1,2 dB(A) tags und 1,7 dB(A) nachts erreicht.

Max. wird im Teilabschnitt Kupferhammerstraße „östlich der Straße Am Messinghof“ ein Emissionspegel von 47,9 dB(A) tags und 37,9 dB(A) nachts erreicht. Für den Teilabschnitt der Straße Am Messinghof „nördlich der Kupferhammerstraße“ wird ein Emissionspegel von 37,1 dB(A) tags und 28,6 dB(A) nachts erreicht. Die Grenzwerte der 16 BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine und Reine Wohngebiete werden somit an der Kupferhammerstraße und der Straße Am Messinghof deutlich unterschritten.

Für den Forstbachweg liegt zwar mit 60,8 dB(A) tags und 51,4 dB(A) nachts eine leichte Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV vor. Diese wäre aber auch ohne die Realisierung der Wohnanlage vorhanden. Zu einer erheblichen Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht von mehr als 3 dB(A) kommt es somit nicht. Daneben ist zu berücksichtigen, dass auch durch die ehemalige Nutzung der Molkerei Verkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, erzeugt wurde.



Abb. 6 Verkehrslärm, Beurteilungspegel im 1. OG an den Fassaden bei Tag (Modus Consult, Karlsruhe, April 2014).

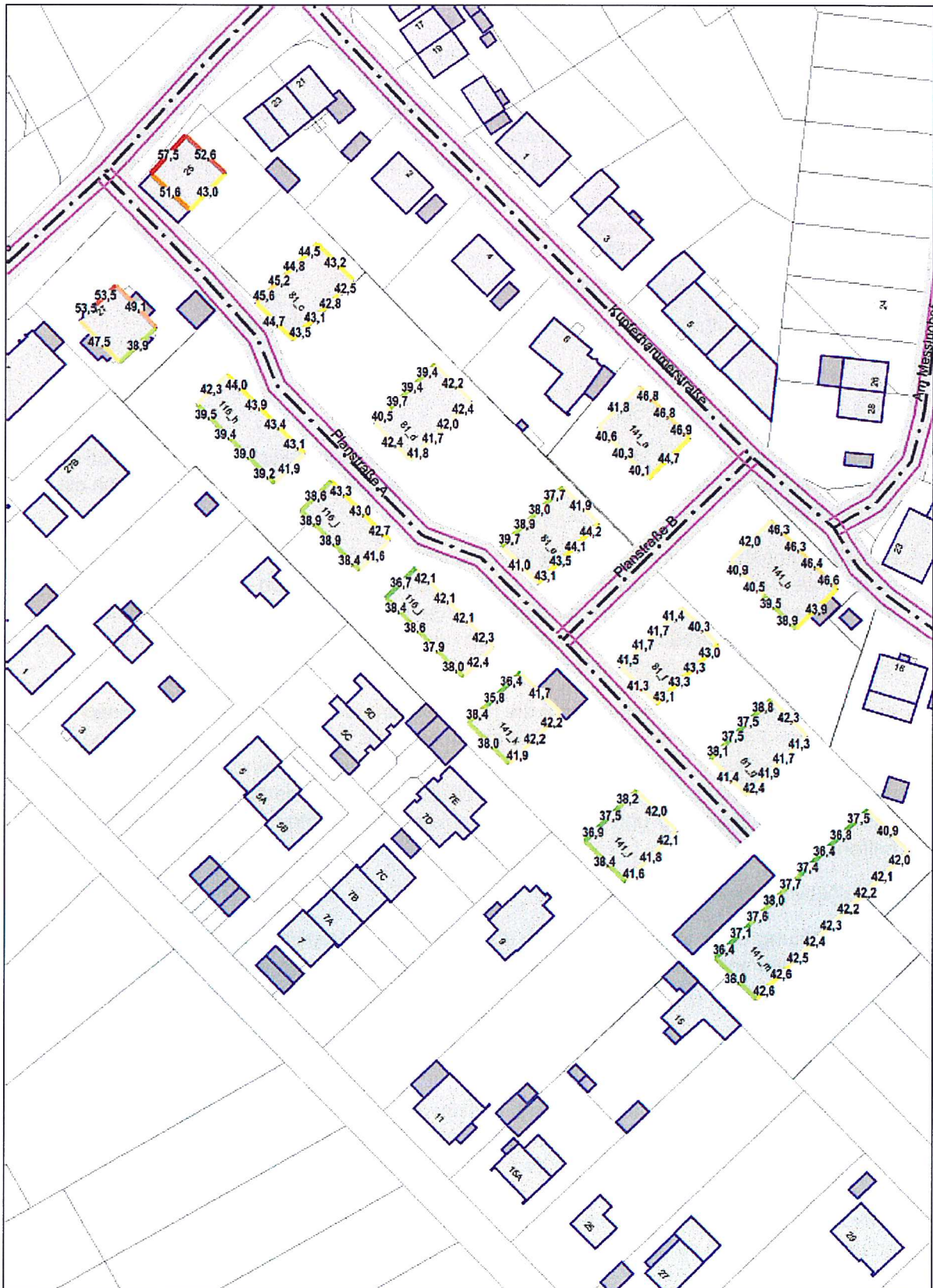


Abb. 7 Verkehrslärm, Beurteilungspegel im 1. OG an den Fassaden bei Nacht (Modus Consult, Karlsruhe, April 2014).

### *Konfliktbewältigung*

In der vorliegenden städtebaulichen Planung zur Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche unter Einbeziehung von Bestandsbebauung ist das Trennungsgebot des § 50 BImSchG abzuwägen mit den Zielen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Innenentwicklung. Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurden folgende Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit überprüft:

1. Maßnahmen an der Schallquelle
2. Aktive Schallschutzmaßnahmen
3. Optimierung der Gebäudestellung
4. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Passiver Schallschutz)

#### Zu 1. Maßnahmen an der Schallquelle

Die Lärmimmissionen im Wohngebiet sind im Wesentlichen bedingt durch den Verkehr des Forstbachweges, der Autobahn A7 und in einem untergeordneten Maße auch durch die Kupferhammerstraße.

Auf der Autobahn A 7 wird absehbar eine lärmarme Straßenoberfläche (Flüsterasphalt) hergestellt werden. Bei Stadtstraßen mit einer Geschwindigkeit von max. 50 dB(A) hätte die Verwendung von Flüsterasphalt nur einen geringen Effekt, sodass für den Forstbachweg und die Kupferhammerstraße die zu erwartenden geringeren Emissionen in keinem Verhältnis zu den Kosten für Einbau und Wartung des Flüsterasphaltes stehen würden.

Aufgrund ihres Raumprofils bedingt die Kupferhammerstraße eine reduzierte Geschwindigkeit. Für den Forstbachweg würde die Einrichtung einer Tempo 30-Zone nur zu einer Pegelminderung von ca. 2 dB(A) führen. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab für das Heranrücken von Straßenbauvorhaben an Allgemeine und Reine Wohngebiete im gesamten Reinen Wohngebiet eingehalten werden.

#### Zu 2: Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Errichtung einer Lärmschutzwand, die eine hörbare Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) erzielen sollte, ist aufgrund der diffusen Schalleinwirkung vom Forstbachweg und vor allem der Autobahn A 7 im Plangebiet nicht sinnvoll umsetzbar bzw. auch städtebaulich nicht wünschenswert.

#### Zu 3: Optimierung der Gebäudestellung

Eine Optimierung der Gebäudestellung ist sinnvoll im Bereich des Forstbachweges, um auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten geschützte Außenwohnbereiche zu schaffen. Dieses ist für das Bestandsgebäude (Forstbachweg 25). Im Inneren des Plangebietes würde eine Optimierung der Gebäudestellung aufgrund der diffusen Schalleinwirkung nur bedingt eine Wirkung entfalten; hier soll dem ebenfalls verfolgten Ziel der passiven Nutzung von Solarenergie der Vorrang eingeräumt werden.

#### Zu 4: Passive Schallschutzmaßnahmen

Bezug nehmend auf die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 festgesetzt (siehe hierzu 6.1.5 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß (Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

#### Schalltechnische Beurteilung

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf verwiesen, dass sich die Orientierungswerte – insbesondere diejenigen für Allgemeine und Reine Wohngebiete – in manchen Fällen nicht einhalten lassen. Dies trifft auch für die vorliegende Situation zu, da das Plangebiet innerstädtisch im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen liegt und vorbelastet ist. Die Einhaltung oder gar Unterschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, sind diese Werte keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte, sondern Zielwerte, die als Orientierungshilfe im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen werden können.

So ist anerkannt, dass es mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, neue Wohngebiete, die Lärmpegeln ausgesetzt sind, die deutlich über den Orientierungswerten liegen, auch dann auszuweisen, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ein angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann.

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (hier: insbesondere in der Nacht) steht der Ausweisung einer Wohnnutzung mit dem Schutzstatus eines Reinen und Allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen.

So schreibt die Kommentierung zum § 3 der BauNVO „Reine Wohngebiete“ „Dass das Nebeneinander von Wohnbereichen und (Fern-) Verkehrsstraßen bei verfestigter städtebaulicher Struktur oftmals nicht zu vermeiden sein wird und in diesen Fällen daraus keine Verletzung der Grundsätze der Bauleitplanung hergeleitet werden kann ....“ (Fickert / Fieseler (2002): Baunutzungsverordnung Kommentar S. 347. Stuttgart: Kohlhammer).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische bereits durch die Autobahn A7 und den Forstbachweg lärmvorbelastete gewerbliche Brachfläche. Die Umsetzung der möglichen Maßnahmen wurde - wie weiter oben ausgeführt - auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit überprüft, mit dem Ergebnis, dass nur passive Maßnahmen an den Gebäuden umsetzbar sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Reinen Wohngebiet, welches den größten Teil des Geltungsbereiches einnimmt, der Orientierungswert der DIN 18005 tags an

fast allen Fassaden und die Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts vollständig eingehalten werden und max. der Lärmpegelbereich II erreicht wird.

Damit wird für die Planungssituation beurteilt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts und im geringen Umfang tags für das Reine Wohngebiet sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts für das Allgemeine Wohngebiet in der vorbeschriebenen Größenordnung in Abwägung mit dem vorrangig verfolgten Zielen der Innen- und Brachflächenentwicklung vertretbar ist. Trotz Vorbelastung können mit den vorgesehenen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches weitestgehend gewährleistet werden.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, auf der brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche ein Wohngebiet in verdichteter Bauweise zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu entwickeln.

Entsprechend der ausschließlich durch Wohnen geprägten Nachbargrundstücke wird die Nutzung im neu entstehenden Quartier auf das Wohnen beschränkt. Dieser Gebietstypik entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Sonstige Festsetzung: Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird für das Reine Wohngebiet entsprechend des § 12 Abs. 3a BauGB durch konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt. Im Baugenehmigungsverfahren sind damit im Reinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag entsprechen.

Das Gebäude Forstbachweg 25 wird Aufgrund der direkten Lage an der Straße und den damit verbundenen anderen Nutzungsmöglichkeiten sowie aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

#### Nutzungseinschränkungen

Im Reinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese der Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnraum nicht entsprechen und auch die umgebende reine Wohnbebauung an der Kupferhammerstraße, der Eisenhammerstraße und dem Faustmühlenweg unverhältnismäßig belasten würden.

Die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen überwiegend dem in der BauNVO vorgesehenen Katalog. Abweichend davon sind die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese am durch Wohnen gekennzeichneten Standort, aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen, als nicht standortverträglich zu bewerten sind.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 19 und 20 BauNVO begrenzt.



Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 (WA) und von 0,3 (WR) entsprechen der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für überbaubare Grundstücksflächen in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten bzw. unterschreiten diese deutlich. Ergänzend ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu gewährleisten.

Durch die Definition der zulässigen Grundfläche können auf Grundlage des Bebauungsplanes den Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen sowie gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf maximal 0,8 (WA) und 0,6 (WR) sowie die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dieses entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung mit ein bis zwei Geschossen.

#### 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist entsprechend der vorherrschenden Bauweise der Umgebung und dem Vorhabenplan der Vorhabenträgerin mit Gebäudelängen bis maximal 45 m die offene Bauweise festgesetzt.

Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen sind im Bereich des Reinen Wohngebietes so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird. Da die Dimensionierung der Baufenster unmittelbar auf die im Baukonzept dargestellten Hauptbaukörper bzw. auf den Bestand Bezug nimmt, wird generell festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m zulässig ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Baufenster so gefasst, dass die Bestandsbebauung Forstbachweg 25 innerhalb diesem liegt.

#### 6.1.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind die Flächen für Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die interne Erschließung des Plangebietes ist ebenfalls als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Erschließungsfläche ausgewiesen. Zudem werden die Abfallsammelstellen, der Gemeinschaftsplatz sowie die Fläche der Gemeinschaftsanlage zur Versorgung mit Wärme und Strom / Hausmeisterraum als gemeinschaftliche Flächen definiert. Die Gemeinschaftsanlagen gehören als private Anlagen der künftigen Eigentümergemeinschaft der Reihenhausanlage.

Durch die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen sowie Abfallsammelstellen in den definierten Flächen erfolgt eine räumliche Konzentration derselben entlang der privaten Erschließungsstraße. Dadurch können die privaten Freibereiche der Reiheneigenheime weitestgehend vom ruhenden Verkehr frei gehalten und die Anordnung von Einzeltonnen zur Abfallentsorgung in den Vorgärten vermieden werden.

Bei der Fläche der Gemeinschaftsanlage zur Versorgung mit Wärme und Strom / Hausmeisterraum handelt es sich um Einrichtungen, die dem gesamten Gebiet und nicht nur Einzelnutzern dienen. Daher werden zentral in der Mitte des Plangebietes eine Fläche zur Versorgung mit Wärme und Strom sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Hausmeisterraumes festgesetzt.

Die Definition des Gemeinschaftsplatzes dient als Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohner der Reihenhausanlage und trägt damit zur Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes bei.

#### 6.1.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan zeigen, dass durch den Verkehrslärm des Forstbachweges im Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und ebenso die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge und der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt. (Textliche Festsetzung 4.1).

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn diese geschlossen sind, muss die Lüftung von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, welche an den Fassaden der planfestgesetzten Lärmpegelbereiche III-IV liegen, durch eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erfolgen.

#### 6.1.6 Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als vegetationsfähige Flächen mit einem Mindestanteil von 10% an Gehölzen, zur Ausbildung des Überhangsstreifens der Stellplätze als Grünfläche sowie der Begrünung von Flachdächern und Giebelfassaden werden der Versiegelungsgrad und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens bzw. des Mikroklimas im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet beschränkt.

Zur ergänzenden Sicherstellung einer Mindestbegrünung des neuen Baugebietes sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet Festsetzungen zur Anpflanzung von 35 Laubbäumen und zur Mindestbegrünung des Gemeinschaftsplatzes aufgenommen. Aufgrund der Höhenentwicklung im Plangebiet ergibt sich im südöstlichen Teil des Plangebietes die Situation, dass die Hausgruppe 141\_m niveaugleich mit den Flachdächern der vorgelagerten Garagen ist. Um eine Nutzung durch die Bewohner des Reinen Wohngebietes zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass bei ebenerdig zugänglichen Flachdächern die Fläche als begrünte Gemeinschaftsfläche ausgebildet werden kann.

Insgesamt tragen alle Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei. Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß den nachfolgenden Auswahlislisten der Begründung zu verwenden.

**Pflanzliste zu den Textlichen Festsetzungen**Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	Nordamerikanische Rotesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Ulmus lobel	Ulme
Obstbäume	Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte, Zwetsche in alten, robusten Sor- ten, mind. Halbstammqualität

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche-Felsenbirne
Buddleja davidii in Sorten	Sommerflieder in Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cotinus coggygria 'Royal Purple'	Purpur-Perückenstrauch
Forsythia x intermedia	Forsythie
Kerria japonica 'Pleniflora'	Gefüllter Ranunkelstrauch
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blut-Johannisbeere
Spiraea x arguta	Brautspiere
Spiraea betulifolia	Birkenblättrige Spiere
Weigelia 'Eva Rathke'	Weigelia

Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix in Sorten	Efeu in Sorten
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Dreispietz-Jungfernrebe

Bodendecker

Cotoneaster dammeri var. Radicans	Teppich Zwergmispel
Euonymus fortunei in Sorten	Kletterspindelstrauch in Sorten
Hedera helix in Sorten	Efeu in Sorten
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch in Sorten

Vinca minor	Kleines Immergrün
Astilbe Arendsii-Hybriden in Sorten	Prachtspieren in Sorten
Cornus canadensis	Teppich Hartriegel
Geranium macrorrhizum	Balkan Storchenschnabel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Böschungsmyrthe 'Maigrün'
Rosa 'The Fairy'	Bodendeckerrose 'The Fairy'
Waldsteinia ternata	Teppich-Golderdbeere

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch § 81 HBO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen im Wohngebiet als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Bauvorschrift bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Zur Schaffung eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Wohnparks ist im Bebauungsplan die Höhe und Art der Einfriedung an den Plangebietsgrenzen festgesetzt. Für das Erscheinungsbild und die Durchgrünung des Reinen Wohngebietes werden zudem Festsetzungen zum Ausschluss von Loggien und Wintergärten sowie zur Einfriedung und Begrünung der Standflächen für Abfallbehältnisse getroffen.

Um keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn und der neuen Bewohner des Plangebietes durch Sonnenreflektion hervorzurufen, wird im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet festgesetzt, dass Dacheindeckungen nur in nicht glasierten oder nicht Licht reflektierenden Maßnahmen zulässig sind.

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes vermieden werden.

## 7. Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen ist eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange zu prüfen und darzustellen.

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 7.1.1 Boden und Wasser

Gegenüber der vorhandenen Bebauung mit einem Anteil von 45 % an weitestgehend oder vollständig versiegelten Flächen ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Errichtung von baulichen Anlagen auf 40 % der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und 30 % der Fläche des Reinen Wohngebietes (Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4). Weitere Versiegelungen ergeben sich aus den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 der BauNVO für Nebenanlagen, Wege, Stellplätze, Garagen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedeuten somit eine höhere Versiegelung im Plangebiet von 15 % bzw. ca. 2000 qm gegenüber dem Bestand und damit einhergehend eine Verschlechterung der Lebensraumfunktion des Bodens und der Grundwasser-Neubildung. Demgegenüber steht die Verbesserung der Bodenqualität durch Sanierung der vorhandenen Altlasten bzw. des Aufbringens von unbelastetem Boden.

#### 7.1.2 Vegetationsstrukturen und Artenschutz

Wie im vorangegangenen Abschnitt ausgeführt, kommt es durch die geplante Neubebauung zu einer zusätzlichen Versiegelung. Ferner sinkt durch die überwiegende Ausgestaltung der geplanten Freiflächen als arten- und strukturarme Hausgärten die ökologische Wertigkeit gegenüber den im Bestand vorhandenen Ruderalfluren. Auch die vorhandenen 31 Bestandsbäume mit teilweise eingeschränkter Vitalität können im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme nicht erhalten werden. Für diese sind entsprechende Ersatzmaßnahmen in Form von Neuanpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen. Daneben ist festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen als vegetationsfähige Flächen mit mindestens 10 % Gehölzflächen herzustellen, Flachdächer, Giebfassaden und Abfallsammelpätze zu begrünen sowie die Einfriedungen in Form von Hecken auszuführen ist.

Eine aktuelle Inanspruchnahme / Nutzung der Bestandsgebäude und deren umliegenden Flächen durch Vögel, Fledermäuse oder Hornissen konnte gutachterlich nicht nachgewiesen werden, wodurch keine direkten negativen Auswirkungen auf diese durch die Verwirklichung des Bauvorhabens zu erwarten sind. Indirekt kommt es jedoch zu einer Verringerung möglicher Nist- und Quartiersplätze, die durch die Anbringung von Nistkästen und die Begrünung zumindest teilweise ausgeglichen wird. Eine Nutzung des geplanten Bebauungsbereiches zur Nahrungssuche von Fledermäusen kann generell nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche im Vergleich zu üblichen Aktionsradien der einheimischen Fledermausarten ist aber mit keinem Verlust essenzieller Jagdräume zu rechnen. Da eine zwischenzeitliche Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis auf Überprüfung der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Abriss oder Fällung aufgenommen.

#### 7.1.3 Lokalklima

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Begrünungsmaßnahmen ist anzunehmen, dass auch weiterhin eine Einstufung der Fläche in die Kategorie 4 und 5 der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel 2009 für baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freibereichen bzw. Bereiche mit dichter Bebauung und wenig Vegetation in den Freiräumen erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima sind daher, wenn überhaupt, nur in sehr geringen Umfang zu erwarten.

#### 7.1.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Für die geplante Umnutzung der Gewerbefläche zu einem Wohngebiet ist gemäß des Schreibens des Regierungspräsidium Darmstadt vom 26.02.2013 eine Sanierung der belasteten Teilbereiche sowie die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden → Mensch durch das Aufbringen von unbelastetem Bodenmaterial in Bereiche von nicht versiegelten Flächen (Garten- und Grünflächen) erforderlich. Durch die Umsetzung der Maßnahmen ist eine Gefährdung der Bewohner des Plangebietes durch Altlasten ausgeschlossen. Auch eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Bewohner durch die Verkehrslärmimmissionen des Forstbachweges und der Autobahn A7 ist durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet nicht zu erwarten.

Für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Bebauung verändert sich die räumliche Situation dahingehend, dass zwar einerseits durch die geplante Neubebauung eine höhere Dichte und ein Heranrücken der Bebauung an die Grundstücksgrenzen als gegenüber dem Bestand erfolgt, aber andererseits auch eine mögliche gewerbliche Nachnutzung und eine damit verbundene Lärmbelastung aus einem Betriebsablauf des Geländes ausgeschlossen und die mit leerstehenden Gebäuden verbundenen Probleme wie z.B. Vandalismus und Vermüllung entfallen. Beeinträchtigungen durch Schall, Geruch und Staub sind durch das neue Wohnquartier, welches nur dem Wohnen dient, außer in der Bauphase nicht zu erwarten.

Wie in Abschnitt 5.3 beschrieben kommt es in der Spitzenstunde morgens maximal zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs um 23 bzw. 4 Fahrzeuge die sich auf die Zufahrten Kupferhammerstraße sowie Forstbachweg verteilen. Gemäß dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden kann und es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung der Anlieger kommt. Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros (April 2014) zeigt auf, dass es durch das Verkehrsaufkommen auf dem Forstbachweg, und der Kupferhammerstraße zu keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung kommt (siehe dazu ausführlich Abschnitt 5.5).

Auch Kapazitätsprobleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden aufgrund des geplanten 1,5-fachen Stellplatznachweises, der städtischen Lage des Plangebiets sowie der ÖPNV-Anbindung nicht erwartet.

#### 7.1.5 Erholung- und Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet bietet den zukünftigen Bewohnern eine Erholungs- und Freiraumnutzung vor allem durch die privaten Freiflächen der Reiheneigenheime und dem Gemeinschaftsplatz. Für die Allgemeinheit hat das Plangebiet heute wie auch in Zukunft keine Bedeutung für Erholung und Freizeit. Der Stadtteil Forstfeld selbst ist aber gut mit Grünflächen und Sportmöglichkeiten ausgestattet. Zudem schließen sich südöstlich der Autobahn Feld- und Wiesenstrukturen als öffentlich zugänglicher Freiraum an.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Widernutzbarmachung eines brachliegenden, durch Altlasten vorbelasteten und damit in seiner ökologischen Wertigkeit deutlich eingeschränkten Gewerbestandortes durch eine gartengeprägte Reihenhausbebauung geschaffen. Durch die Umsetzung des Vorhabens kann somit ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein Beitrag zur Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung geleistet werden.

#### 7.1.6 Kultur- und Sachgüter

Die Betriebs- und Verwaltungsgebäude der aufgegebenen Molkereinutzung bilden nach Einschätzung der Oberen Denkmalbehörde eine Sachgesamtheit als Beispiel der Industriearchitektur der 1950er Jahre. Ein wirtschaftlich tragfähiger Erhalt ist wie in Abschnitt 4.3.6 ausgeführt aus Gründen der Bausubstanz, der vorhandenen Gebäudeschadstoffe, der Gebäudegrundrisse sowie der Lage in einem Wohngebiet und den damit verbundenen Konflikten bei einer gewerblichen Nutzung nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte erscheint ein Erhalt der Molkereigebäude unverhältnismäßig bzw. ein Abriss dieser vertretbar. Weitere Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## 7.2 Gesamtabwägung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen zu einem Wohnquartier
- Schutz vor Lärmimmissionen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/ Vegetationsstrukturen und benachbarten wohnungsnahen Freiräumen

gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind erforderlich, um durch Umnutzung einer Gewerbebrache in einen Wohnstandort in zentraler und erschlossener Lage im Stadtteil Forstfeld die Wohnraumversorgung und die Eigentumbildung für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu gewährleisten. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

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

- zur Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- zum Anpflanzen von Bäumen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Gehölzflächen / Laubbäumen können durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet selbst, aber auch im Umfeld können gewährleistet werden.

Bei Bebauungsplänen die auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden, sind die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB planungsrechtlich als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu beurteilen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Realisierung der geplanten Reihenhausbebauung führt zwar gegenüber dem Bestand zu einer höheren Verdichtung, welche aber der innerstädtischen Lage angemessen ist. Im Sinne eines nachhaltigen Umganges mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Innenentwicklung ist der Revitalisierung dieser innerstädtischen Brachfläche Vorrang einzuräumen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

---

## 8. Städtebauliche Kenndaten

Bebauungsplangebiet	ca. 13.571 qm
davon:	
Reines Wohngebiet	ca. 13.064 qm
davon Erschließungsfläche	1.701 qm
Allgemeines Wohngebiet.	ca. 475 qm
Straßenverkehrsfläche	32 qm

## 9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kassel entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## 10. Bodenordnung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen bodenordnerische Maßnahmen dahingehend, dass für die Flurstücke 42/4 und 42/13 eine Teilungsvermessung durchgeführt wird, um an den Eigentümer des Hauses Forstbachweg 27 eine Teilfläche zu veräußern und vom Eigentümer Faustmühlenweg 28 eine Teilfläche anzukaufen.

Für das Gebäude Forstbachweg 25 wurde bereits ein eigenes Grundstück mit den Flurstücken 42/16 und 42/17 gebildet. Die Flurstücke des Gehweges am Forstbachweg 79/39 und 79/40 befinden sich zurzeit noch im privaten Eigentum und werden nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 an die Stadt Kassel übertragen.

## 11. Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung zu Vögeln und Fledermäusen, Nackenheim Juli 2012, Ergänzung April 2014.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Biotopkartierung - Forstfeld, Nackenheim März 2013.
- CDM Smith Consult GmbH: Baugrund- und Gründungsgutachten, Mannheim Juni 2012.
- CDM Smith Consult GmbH: Bauwerksbegehung mit bautechnischer Erstbewertung der Gebäudesubstanz, Mannheim Januar 2013.
- CDM Smith Consult GmbH: Gebäudeschadstoffuntersuchungen, Mannheim Juni 2012.
- CDM Smith Consult GmbH: Umweltechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung, Mannheim Juni 2012.
- Modus Consult GmbH: Schalltechnisches Gutachten, Karlsruhe März 2013 und Überarbeitung April 2014.



bearbeitet:

Deutsche Reihenhäuser AG  
Katja Heinz / Torben Rave  
Poller Kirchweg 99  
51105 Köln

Köln, 28.04.2014

\_\_\_\_\_  
(gez. Heinz)

aufgestellt:

Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, 28.04.2014

\_\_\_\_\_  
(gez. Flore)



## Anlage 4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“  
Teil B - Text**

Stand 28.04.2014

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (i. V .m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr.5) nicht zulässig (i. V .m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1. Die im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Vordächer) um bis zu 1,00 m und durch Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 3.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung private "Erschließungsfläche"** sind folgende Nutzungen zulässig soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Reinen Wohngebietes dienen:
  - Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten.
  - Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Reinen Wohngebietes und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze.
  - Unterirdische Nebenanlagen.
- 3.2. Stellplätze und Garagen sind im Reinen Wohngebiet nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt)** zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3.3. Die Errichtung von Abfallsammelplätzen ist im Reinen Wohngebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (GAbs)** zulässig.
- 3.4. Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)** ist für die Bewohner des Reinen Wohngebietes als begrünter Gemein-

schaftsplatz mit Aufenthalts- und Spieleinrichtungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.5. Anlagen und Gebäude, die der zentralen Versorgung des Reinen Wohngebietes mit Wärme und Elektrizität dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke), sowie Hausmeisterräume sind im Reinen Wohngebiet nur in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der **Zweckbestimmung Nahversorgung (NV)** zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

#### **4. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an drei Fassadenseiten wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Nach DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegt die Nordwestfassade im Lärmpegelbereich IV bzw. die Nordost- und die Südwestfassade im Lärmpegelbereich III.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachflächen) vorzulegen und einzuhalten. Sie müssen sich im betreffenden Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109, Pkt. 5, und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 1989, richten.

Schlaf- und Kinderzimmer sind zur der Lärmquelle abgewandten Südseite auszurichten (geeignete Grundrissorganisation für Wohn- und Schlafräume). Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, sind die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämm-Maße gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

#### **5. Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 5.1. Innerhalb des Allgemeinen und Reinen Wohngebietes sind, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste der Begründung zu bepflanzen.

- 5.2. Im Reinen Wohngebiet sind 35 standortgerechte, einheimische Laubbäume der Qualität 3 x v, Stü. 16-18 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit in der Regel mindestens 2 m Breite und 6 qm Fläche je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Bei Unterschreitung der Flächengröße und Mindestbreite ist als Wurzelraum für die Bäume ein Vegetationssubstrat von mind. 9 cbm pro Baum einzubringen.

- 5.3. Die festgesetzte Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz ist zu mindestens 30 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4. Der Überhangstreifen der Stellplätze in Senkrechtaufstellung von 0,50 m ist im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.
- 5.5. Flachdächer sind im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet als extensiv begrünte Flächen mit mind. 8 cm Substratauflage und standortgerechten Pflanzen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Bei ebenerdig zugänglichen Flachdächern kann die Fläche als begrünte Gemeinschaftsfläche für die Bewohner des Reinen Wohngebietes ausgebildet werden.
- 5.6. Im Reinen Wohngebiet sind die den äußeren Plangebietsgrenzen zugewandten Giebelfassaden durch Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste der Begründung flächig zu begrünen. Es sind mindestens zwei Kletter- oder Rankpflanzen pro lfdm zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

## **6. Sonstige Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

- 6.1. Im Reinen Wohngebiet sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO)**

- 7.1. Im Reinen Wohngebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum im Sinne von Wintergärten, Loggien oder überdachten Freisitzen nicht zulässig.
- 7.2. Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.
- 7.3. Die Standflächen für Abfallbehältnisse (Gemeinschaftsanlagen mit dem Zusatz „GAb“) sind einzufrieden und wahlweise als 1,50 m bis 2,00 m hohe Mauerscheiben, Beton- und / oder Metallkonstruktionen auszubilden. Es sind mindestens zwei Kletter- oder Rankpflanzen pro lfdm Wand gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4. Dacheindeckungen für geneigte Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind nur in nicht glasierten oder nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.
- 7.5. Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- 7.6. Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO).

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Das Gebäude Forstbachweg 25 ist gem. § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

## HINWEISE

1. Soweit nicht anders festgesetzt, gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Aufgrund früherer Nutzungen sowohl durch einen Molkereibetrieb als auch durch eine Farbenfabrik sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Untergrundverunreinigungen ermittelt worden. Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung sind zu beteiligen. Die sich aus dem Altlastenverdacht ergebenden erforderlichen Maßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung abzustimmen. Der Wiedereinbau von Materialien der Zuordnungsklasse  $\geq Z 2$  ist nicht zulässig.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen -der Städtische Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.
5. Im Plangebiet ist durch die vorherige gewerbliche Nutzung ein Betriebsbrunnen vorhanden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Betriebsbrunnen ordnungsgemäß zurückzubauen. Sollte sich zudem bei den Bauarbeiten herausstellen, dass auch der Altbrunnen nicht ordnungsgemäß zurückgebaut wurde, ist dieser vor Fortsetzung der Bauarbeiten entsprechend der Vorschriften zurückzubauen. Der Rückbau des Bestandsbrunnen bzw. das weitere Vorgehen bei Vorfinden des Altbrunnens sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung abzustimmen.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
7. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

8. Die in der artenschutzrechtlichen Bewertung im Fachbeitrag Naturschutz (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Juli 2012, Ergänzung April 2014) identifizierten potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vor Abriss oder Fällung nochmals aktuell auf eventuellen Besatz zu überprüfen.
9. Die in den textlichen Festsetzungen und der Planbegründung angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.
10. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetztes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Neufassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. IS. 622).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. I S. 290).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (**NachbG**) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT  
SIEHE ANLAGE

PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,31 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl

Erläuterungen		Beispiel	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WR	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,3	0,6
Bauweise		0	-

3. Bauweise, Baugrenze

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung private Erschließungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- GGa** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
- GSt** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GAb** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsabfallsammelplatz
- GP** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsplatz
- NV** Zweckbestimmung: Nahversorgung
- Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- LPB III** Bezeichnung der jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vermaßung in Metern (z.B. 5,8 m)

Nachrichtliche Übernahme

- Kulturdenkmal

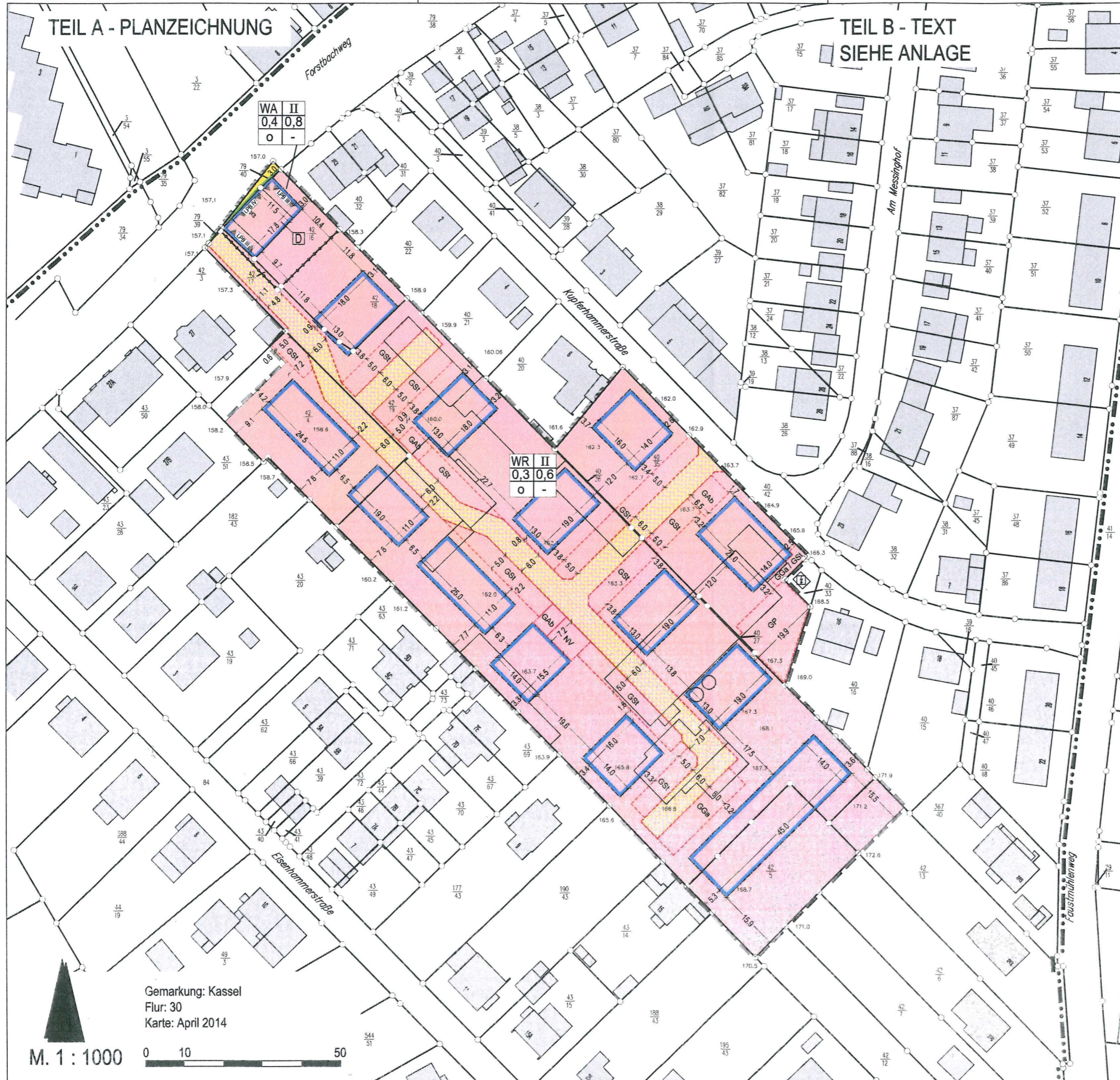
Planunterlagen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung mit Kennzeichnung der Hausnummer
- Bestandshöhen ü. NN

Anlage 5  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
Nr. VII/3 "Kupferhammerstraße"

Kassel documenta Stadt

Entwurf  
Stand: 28.04.2014



WA II  
0,4 0,8  
0 -

WR II  
0,3 0,6  
0 -

Gemarkung: Kassel  
Flur: 30  
Karte: April 2014

M. 1 : 1000



**Kassel** documenta Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VII / 3 'Kupferhammerstraße'**

Stellungnahmen zur ersten Offenlage/ Beteiligung  
(vom 10.06. bis einschließlich 12.07.2013) und  
Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

Aufgestellt:

Deutsche Reihenhäuser

und Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

**Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zur ersten Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

	Beteiligte	Anregung/ Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
<b>A</b>	<b>Träger öffentlicher Belange</b>					
1	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	X			12.08.2013	5
2	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG	X			21.06.2013	5
3	RP Kassel, Dez. 21.2 Regionalplanung, Siedlungswesen	X			25.06.2013	6
4	RP Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung	X			25.06.2013	6
5	RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung	X			02.07.2013	7
6	RP Kassel, Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz	X			01.07.2013	9
7	Zweckverband Raum Kassel	X			05.07.2013	10
8	Untere Naturschutzbehörde	X			09.07.2013	10
9	Untere Wasserbehörde	X			09.07.2013	11
	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg-		X		24.06.2013	-
	Städtische Werke Netz + Service GmbH		X		17.06.2013	-
	RP Kassel, Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz		X		02.07.2013	-
	RP Kassel, Dez. 31.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte		X		02.07.2013	-
	RP Kassel, Dez. 31.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe		X		02.07.2013	-
	RP Kassel, Dez. 33 Immissionsschutz		X		21.06.2013	-
	RP Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht		X		23.07.2013	-
	Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lohfelden		X		18.06.2013	-
	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)			X	-	-

	Beteiligte	Anregung/ Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
	Kasseler Verkehrsgesellschaft AG			X	-	-
	Gemeindevorstand der Gemeinde Kaufungen			X	-	-
	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V.			X	-	-
	BUND Kreisgeschäftsstelle Kassel			X	-	-
	BUND Hessen e.V.			X	-	-

<b>B</b>	<b>Ämter</b>					
10	Liegenschaftsamt	X			02.07.2013	12
11	Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Umweltschutz	X			26.06.2013	13
12	Jugendamt – Kinder und Jugendbüro	X			03.07.2013	14
13	Bauaufsicht	X			11.07.2013	15
14	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	X			11.07.2013	16
15	Die Stadtreiniger	X			11.06.2013	17
16	KASSELWASSER	X			28.06.2013	17
17	Umwelt- und Gartenamt	X			09.07.2013	18
	Bauverwaltungsamt		X		07.06.2013	-
	Frauenbüro der Stadt Kassel		X		12.07.2013	-
	Haupt- und Bürgeramt			X	-	-
	Denkmalschutz			X	-	-

<b>C</b>	<b>Stellungnahmen Bürgerinnen und Bürger</b>					
18	Bürger/in lfd. Nr. 1 - 66	X			12.06.2013	22
19	Bürger/in lfd. Nr. 1 - 4 ergänzende Stellungnahme	X			Keine Datumsangabe	27
20	Bürger/in lfd. Nr. 5 - 6 ergänzende Stellungnahme	X			Keine Datumsangabe	28
21	Bürger/in lfd. Nr. 7 ergänzende Stellungnahme	X			12.06.2013	29

22	Bürger/in lfd. Nr. 1 -4, 8 – 57, 67 – 171, 174 - 177	X		11.07.2013	31
23	Bürger/in 3, lfd. Nr. 11 -14 ergänzende Stellungnahme	X		06.07.2013, 07.07.2013	40
24	Bürger/in lfd. Nr. 15	X		10 und 11.07.2013	43
25	Bürger/in lfd. Nr. 21, 22	X		10.07.2013	48
26	Bürger/in lfd. Nr. 8, 10	X		08.07.2013	53
27	Bürger/in lfd. Nr. 19, 70, 71	X		08.07.2013	55
28	Bürger/in lfd. Nr. 16, 17 ergänzende Stellungnahme	X		07.07.2013	56
29	Bürger/in lfd. Nr. 4, 18	X		08.07.2013	57
30	Bürger/in lfd. Nr. 23	X		10.07.2013	62
31	Bürger/in lfd. Nr. 67 ergänzende Stellungnahme	X		08.07.2013	69
32	Siedlergemeinschaft Lindenberg, vertreten durch Bürger/in lfd. Nr. 69, 83	X		08.07.2013	70
33	Bürger/in lfd. Nr. 46, 68	X		08.07.2013	75
34	Bürger/in lfd. Nr. 20	X		07.07.2013	75
35	Bürger/in lfd. Nr. 174 ergänzende Stellungnahme	X		06.07.2013	79
36	Bürger/in lfd. Nr. 172	X		21.06.2013	80
37	Bürger/in lfd. Nr. 3	X		28.06.2013	81
38	Bürger/in lfd. Nr. 9	X		01.07.2013	82
39	Bürger/in lfd. Nr. 5, 6	X		08.07.2013	90
40	Bürger/in lfd. Nr. 173	X		10.07.2013	91

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 10. Juni bis einschließlich 12. Juli 2013 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jede und jeden aus. Es wurden 267 private Stellungnahmen eingereicht, von denen ein gleichlautendes Schreiben von 66 Personen und ein weiteres gleichlautendes Schreiben von 163 Personen eingereicht wurden.

35 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Juni 2013 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen 23 Trägern öffentlicher Belange haben 17 eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Abwägungserfordernis dargestellt.

## **A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **Ziffer 1 Deutsche Telekom Technik GmbH**

#### **Schreiben vom 12.08.2013**

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 telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Aufgrund des Bedarfes muss ein Kabel ausgehend von unserem Verzweigerschrank im Forstbachweg 29 herangeführt und somit bereits versiegelte Fläche wieder aufgebrochen werden. Das Gebiet wird nur bei Vorliegen eines Erschließungsvertrages mit dem Investor versorgt.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1**

Das Plangebiet wird durch die Vorhabenträgerin privat erschlossen. Die gebietsinterne Erschließung verbleibt nach Fertigstellung der Wohnanlage im Eigentum der Wohneigentümergeinschaft. Somit liegt es im Aufgabenbereich der Vorhabenträgerin die Verlegung neuer Telekommunikationslinien mit den Versorgern abzustimmen. Die Vorhabenträgerin wird über die Stellungnahme informiert.

#### **Beschlussentwurf**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **Ziffer 2 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Köln**

#### **Schreiben vom 21.06.2013**

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 in Verbindung setzen wird.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:**

Das Plangebiet wird durch die Vorhabenträgerin privat erschlossen. Die gebietsinterne Erschließung verbleibt nach Fertigstellung der Wohnanlage im Eigentum der Wohneigentümergeinschaft. Somit liegt es im Aufgabenbereich der Vorhabenträgerin, ggf. glasfaserbasierte Kabelnetze im Plangebiet verlegen zu lassen bzw. entsprechende Aufträge zu vergeben. Die Vorhabenträgerin wird über die Stellungnahme informiert.

#### **Beschlussentwurf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Ziffer 3 RP Kassel, Dez. 21.2 Regionalplanung, Siedlungswesen  
Schreiben vom 25.06.2013**

Der o. g. Bauleitplanung stehen keine zu beachtenden Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) entgegen; die beabsichtigte Flächenreaktivierung im Innenbereich wird ausdrücklich begrüßt.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:**

Nicht erforderlich.

**Beschlussentwurf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Ziffer 4 RP Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung**

**Schreiben vom 25.06.2013**

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, da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch die Realisierung des Vorhabens nicht berührt.

Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der Unteren Naturschutzbehörde vertreten.

Hinweise und Anregungen:

Ich bitte darum, die textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.1 und 6.2 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) auch plangraphisch gem. Planzeichenverordnung (Punkt: 13.2.1 - entsprechende Flächen werden durch Krügel eingerahmt) im Bebauungsplan darzustellen, um die Realisierung und dauerhafte Erhaltung der Gehölz- und Pflanzbestände zu sichern.

Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:**

Die Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. der Textlichen Festsetzung 6.1 definiert den prozentualen Anteil der Grundstücksfläche, welcher als Vegetationsfläche auszubilden ist. Die Festsetzung eines prozentualen Anteils durch planzeichnerische Festsetzung ist nicht möglich. Die Standorte der Bäume der Textlichen Festsetzungen 6.2 wurden nicht definiert, um bei der Detailplanung des Vorhabens geänderte Rahmenbedingungen berücksichtigen zu können.

Die Sicherung der Umsetzung und der dauerhaften Erhaltung der in den Textlichen Festsetzungen 6.1 - 6.2 definierten „Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ erfolgt durch den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens sowie durch die Aufnahme der Pflanzbindungen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“.

Das Erfordernis einer zusätzlichen Sicherung der Baumstandorte durch planzeichnerische Festsetzung ist nicht erforderlich.

**Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Ziffer 5 RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung

### Schreiben vom 02.07.2013

1.) Das o. a. Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen -der Städtische Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.

Für die insolvent gegangene Privatmolkerei Lindenberg, Kassel besteht derzeit noch eine wasserrechtliche Zulassung zur Förderung von Grundwasser zu Kühlzwecken mit anschließender Wiedereinleitung in das Grundwasser auf dem Flurstück 42/15 der Flur 30 in der Gemarkung Kassel. Im Falle der Veräußerung des Grundstückes geht die Erlaubnis gem. § 8 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit dem Grundstück auf den neuen Eigentümer über. Der v. g. Brunnen wurde als Ersatz für einen abgängigen Brunnen Anfang der 60er Jahre niedergebracht. Über den ordnungsgemäßen Rückbau dieses damalig bestehenden Brunnens liegen mir jedoch keinerlei Unterlagen vor. Beide Tiefbrunnen befinden bzw. befanden sich im hinteren Bereich des ehemaligen Produktionsgebäudes (s. anhängenden Lageplanausschnitt).

Aus den nunmehr vorgelegten Bebauungsplanunterlagen wird ersichtlich, dass sowohl der alte als auch der neue Brunnenstandort mit Wohnungen überbaut werden sollen. Eine Weiternutzung des bestehenden Wasserrechts ist damit ausgeschlossen. Da durch das Brunnenbauwerk ein direkter Grundwasseraufschluss (dieser fällt auch unter den Verbotstatbestand des § 3 Abs. 3 Ziffer 6 der v. g. Schutzgebietsverordnung) besteht und sich der Brunnen inmitten des o.a. Trinkwasserschutzgebietes befindet, muss der Brunnen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ordnungsgemäß entsprechend den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 135 zurückgebaut werden, um hierdurch eine Gefährdung des zu Trinkwasser genutzten Grundwassers ausschließen zu können. Hierzu ist mir vom Grundstückseigentümer ein aussagefähiges Rückbaukonzept zur Prüfung und Genehmigung in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan kann daher aus Sicht des Grundwasserschutzes nur zugestimmt werden, wenn der vorhandene in Betrieb befindliche Brunnen vor Beginn der Bauarbeiten ordnungsgemäß zurückgebaut wurde. Ich bitte dies auch als Bedingung mit in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Sollte sich bei den Bauarbeiten herausstellen, dass auch der alte Brunnen nicht ordnungsgemäß zurückgebaut wurde, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit dem Dezernat 31.1 beim RP Kassel abzustimmen.

2.) Unter Kapitel 4.3.4 ist beschrieben, dass die Umwelttechnische Untersuchung des Bodens den bestehenden Altlastenverdacht aufgrund der vorangegangenen gewerblichen Vornutzung bestätigt hat. Weiter wird beschrieben, dass auch Materialien der Zuordnungs-klasse bis einschließlich Z 2 durch Abdichtung / Versiegelung oder andere technische Maßnahmen wieder eingebaut werden können, wenn sichergestellt ist, dass ein Eindringen von Oberflächen- oder Niederschlagswasser in den Schüttkörper dauerhaft ausgeschlossen ist. Bezüglich der Bodenbelastungen liegt mir eine Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vor, nachdem hinsichtlich der Belastungen der Wirkungspfad Boden-Grundwasser im vorliegenden Fall nicht betroffen ist.

Aufgrund der Wasserschutzgebietsbetroffenheit kann ich dem in Kapitel 4.3.4 beschriebenen Wiederverwertungskonzept jedoch nicht gänzlich zustimmen. Gemäß dem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2011 - II 6.1 76a. 14.13.02 -Tagebaue und deren Verfüllung- darf Bodenmaterial innerhalb der Wasserschutzgebietszone III nur verwertet werden, wenn das Bodenmaterial die Vorsorgewerte Grundwasser entsprechend der Tabelle 5 des v. g. Erlasses einhält.



Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des HLUG reicht es hier jedoch aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes aus, wenn der vor Ort anstehende zur Verwertung vorgesehene Boden den materiellen Anforderungen der Tabelle 3 und 4 des Erlasses vom 06.06.2011 entspricht. Sofern höher belastetes Material ( $\leq Z1.2$ ) wieder eingebaut/verwertet werden soll, ist dies in enger Absprache bzw. nach den Vorgaben meines Altlastendezernates 31.5 vorzunehmen. Materialien der Zuordnungsklasse ( $\geq Z 2$ ) darf **nicht** wieder eingebaut werden, sondern ist zu nehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß außerhalb eines Wasserschutzgebietes zu entsorgen bzw. zu verwerten. Sofern Fremdmaterialien benötigt werden, so müssen diese Materialien der Zuordnungsklasse Z 0 entsprechen.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:**

##### Zu 1.):

Im südöstlichen Teil des Grundstücksbereiches, im hinteren Bereich des ehemaligen Produktionsgebäudes, wurde bei der Begehung durch das Gutachterbüro CDM Smith ein ca. 80 m tiefer Betriebsbrunnen angetroffen (vgl. CDM Smith Consult GmbH: Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung, Mannheim Juni 2012). Im Bereich des Altbrunnens vor 1960 befindet sich eine Betondecke, sodass gegenwärtig keine Aussage zu seinem Zustand bzw. ordnungsgemäßen Rückbau getroffen werden kann.

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 135 [U12] sind Grundwassermessstellen und Brunnen, die nicht mehr betrieben und gewartet werden, zur Vermeidung von Wasserwegsamkeiten entsprechend den wasserrechtlichen und bergrechtlichen Bestimmungen zurückzubauen. Dies umfasst den grundwasserleitergerechten Rückbau oder das komplette Verfüllen der Brunnen oder Grundwassermessstellen. Grundsätzlich ist die Rückbaumaßnahme immer unter dem Gebot des dauerhaften Schutzes des Grundwassers vorzunehmen.

Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Rückbaus des bestehenden Betriebsbrunnen und der Überprüfung des alten Brunnens im Plangebiet werden die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ um folgenden Hinweis ergänzt:

„Im Plangebiet ist durch die vorherige gewerbliche Nutzung ein Betriebsbrunnen vorhanden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Betriebsbrunnen ordnungsgemäß zurückzubauen. Sollte sich zudem bei den Bauarbeiten herausstellen, dass auch der Altbrunnen nicht ordnungsgemäß zurückgebaut wurde, ist dieser vor Fortsetzung der Bauarbeiten entsprechend der Vorschriften zurückzubauen. Der Rückbau des Bestandsbrunnen bzw. das weitere Vorgehen bei Vorfinden des Altbrunnens sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung abzustimmen.“

##### Zu 2.):

Wegen der im Plangebiet vorhandenen Altlasten wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ zwischen der Vorhabenträgerin und dem Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat 31.5 - Altlasten Bodenschutz- umfangreiche Abstimmungen zur Sanierung geführt. Aufgrund der noch im weiteren Verlauf erforderlichen Konkretisierung der Durchführung der Altlastensanierung ist in den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 unter Punkt 3 aufgenommen, dass die sich aus dem Altlastenverdacht ergebenden erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld der Bebauung mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 -Altlasten Bodenschutz- abzustimmen sind. Ergänzend wird in den Hinweis Nr. 3 aufgenommen, dass die erforderliche Abstimmung auch mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung- zu führen ist und das der Wiedereinbau von Materialien der Zuordnungsklasse  $\geq Z 2$  nicht zulässig ist. Auch die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die weiteren Detailplanungen werden im Rahmen des Altlastenverfahrens mit den beiden zuständigen Dezernaten abgestimmt.

**Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Ziffer 6 RP Kassel, Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz**

**Schreiben vom 01.07.2013**

Im Planungsbereich befindet sich der Altstandort "Ehemalige Molkerei Lindenberg" der in der Altflächendatei des Landes Hessen mit der Schlüssel-Nummer 611.000.172-000.001 geführt wird. Auf dem Grundstück wurden Belastungen festgestellt, die insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Umnutzung sowohl für den Pfad Boden-Mensch wie auch für den Pfad Boden-Grundwasser eine Gefährdung darstellen können. Aufgrund dessen sind Teilbereiche, wie im Kapitel 7.1.4 (Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, S. 32) beschrieben, vor einer Umnutzung zu Wohnzwecken zu sanieren und zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch unbelastetes Bodenmaterial in Bereichen von nicht versiegelten Flächen aufzubringen.

Die Verwendung von belastetem Bodenmaterial, das am Standort umgelagert werden soll und für das hier der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser von Bedeutung ist, richtet sich nach den Anforderungen des Erlasses vom 6.Juni 2011, Hessisches Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Tagebauen und deren Verfüllungen.

Wie unter Punkt 3 der Hinweise im Bebauungsplan zu lesen ist, sind die sich aus dem Altlastenverdacht ergebenden erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld der Bebauung mit meinem Dezernat abzustimmen. Derzeit liegen noch keine konkreten Planungen vor die erkennen lassen, welche Bereiche und insbesondere Mengen von diesen Umlagerungen überhaupt betroffen sein werden. Aufgrund dessen ist der folgende Satz zu streichen:

(S. 12, 4.3.4 Altlasten und Kampfmittel, 2. Absatz) "Bei dem Einbau von Materialien der Zuordnungsklasse Z 2 ist durch eine Abdichtung / Versiegelung oder andere technische Maßnahme sicherzustellen, dass ein Eindringen von Oberflächen - oder Niederschlagswasser in den Schüttkörper dauerhaft ausgeschlossen ist."

Detailplanungen werden im Rahmen des Altlastverfahrens abgestimmt.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:**

Wegen der im Plangebiet vorhandenen Altlasten wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ zwischen der Vorhabenträgerin und dem Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat 31.5 - Altlasten Bodenschutz- umfangreiche Abstimmungen zur Sanierung geführt. Aufgrund der noch im weiteren Verlauf erforderlichen Konkretisierung der Durchführung der Altlastensanierung ist in den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 unter Punkt 3 aufgenommen, dass die sich aus dem Altlastenverdacht ergebenden erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld der Bebauung mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 -Altlasten Bodenschutz- abzustimmen sind. Ergänzend wird mit in den Hinweis aufgenommen, dass die erforderliche Abstimmung auch mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung-“ zu führen ist. Aufgrund der Anregung des Dezernates 31.1 wird in den Hinweis aufgenommen, dass der Wiedereinbau von Materialien der Zuordnungsklasse  $\geq$  Z 2 nicht zulässig ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst, der o.g. Satz wird wie vorgeschlagen gestrichen.

**Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Ziffer 7 Zweckverband Raum Kassel**

### **Schreiben vom 05.07.2013**

Der Bereich auf den sich das o. n. bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht, ist im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) 2 BauGB angepasst werden. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes in "Wohnbauflächen" geändert.

Die Bebauung der ehemaligen Molkerei wird im Zuge der Nachverdichtung und Nutzung von Bauflächen erfolgen. Der Zweckverband begrüßt dies, da hier die Ziele des Siedlungsrahmenkonzeptes im Sinne einer Nachhaltigkeit verfolgt werden.

Weitere Hinweise und/oder Anregungen zum Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:**

Nicht erforderlich.

### **Beschlussentwurf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **Ziffer 8 Untere Naturschutzbehörde**

### **Schreiben vom 09.07.2013**

Grundsätzliche Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf (Stand 21.03.2013) bestehen nicht. Die von hier zu vertretende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zur Anwendung.

Artenschutz:

In den Textteil des Bebauungsplanes bitten wir unter HINWEISE als Nummer 9 zu ergänzen:

"Die in der artenschutzrechtlichen Bewertung im Fachbeitrag Naturschutz (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Juli 2012) identifizierten potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vor Abriss oder Fällung nochmals aktuell auf eventuellen Besatz zu überprüfen."

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 8:**

Gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim Juli 2012, Ergänzung April 2014) sind im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders geschützte Tiere vorhanden. Neben einigen wenigen Spalten und Nischen an den Gebäuden befindet sich im nordöstlichen Grundstücksteil zum Haus Forstbachweg 25 ein Höhlenbaum (Zwetsche). In der Begehung des Grundstückes für den Fachbeitrag Naturschutz konnten durch den Gutachter keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse gefunden werden.

Dennoch kann eine zwischenzeitliche Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um eine Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren bei Abriss oder Fällung zu vermeiden, werden die Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ um den Hinweis wie vorgeschlagen ergänzt.

### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Ziffer 9 Untere Wasserbehörde**

**Schreiben vom 09.07.2013**

*Sachgebiet Allgemeine Gewässeraufsicht*

Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.

*Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle*

Es bestehen keine Einwände, wenn die Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen, wie auf Seite 13 dargestellt, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium durchgeführt wird.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 9:**

Die Abstimmung der Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen mit dem Regierungspräsidium ist über den Hinweis Nr. 3 zu den Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 sichergestellt. Dieser setzt fest, dass die sich aus dem Altlastenverdacht ergebenden erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld der Bebauung mit dem -Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 -Altlasten Bodenschutz- und dem Dezernat 31.1 -Grundwasserschutz, Wasserversorgung- abzustimmen sind.

### **Beschlussentwurf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **B. Stellungnahmen der städtischen Fachämter**

### **Ziffer 10 Liegenschaftsamt**

**Schreiben vom 02.07.2013**

#### Zu 1.3)

Wir bitten die Flächenangaben der Flurstücke 40/26 und 40/27 zu berichten:

- Flurstück 40/26, Flur 30, Gemarkung Kassel = 10 qm
- Flurstück 40/27, Flur 30, Gemarkung Kassel= 7 qm

Es handelt sich nicht um "ca.-Flächen", da beide Flurstücke bereits vermessen sind.

#### Zu 10)

Wir bitten folgende Formulierungen aufzunehmen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bodenordnerische Maßnahmen gemäß § 80 ff BauGB bzw. vertragliche Grunderwerbsregelungen erforderlich:

- a) Eine etwa 31 qm große Teilfläche des Flurstücks 42/14 (Flur 30, Gemarkung Kassel) ist als öffentlicher Gehweg ausgebaut worden. Diese Fläche ist vom Vorhabenträger an die Stadt Kassel zu übereignen.
- b) Die Flurstücke 40/26 und 40/27- 10 qm und 7 qm -befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Flurstücke sind noch vom Vorhabenträger zu erwerben.
- c) Für das Gebäude "Forstbachweg 25" soll ein separates Flurstück gebildet werden.

Die zur Umsetzung des Punktes a) erforderliche Vermessung ist mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel abzustimmen. Die Übertragung der Fläche an die Stadt Kassel kann per notariellen Kaufvertrag oder durch ein öffentlich-rechtliches Verfahren gemäß § 80 ff BauGB erfolgen.

Die zur Umsetzung der Punkte b) und c) erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen und Vermessungsarbeiten sind selbständig durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten zu veranlassen.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:**

Die Flächenangaben zu den Flurstücken 40/26 und 40/27 im Abschnitt 1.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 werden entsprechend der Stellungnahme des Liegenschaftsamtes berichtigt.

Für das Gebäude „Forstbachweg 25“ und den Teil des öffentlichen Gehweges auf den ehemaligen Flurstücken 42/14 und 42/15 wurde im Mai 2013 eine Teilungsvermessung durchgeführt. Die Fortführung des Liegenschaftskatasters wurde durch das Amt für Bodenmanagement Korbach am 22.11.2013 der Vorhabenträgerin mitgeteilt.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (Haus Forstbachweg 25) wird durch die Flurstücke 42/16 und 42/17 mit einer Größe von 450 qm und 25 qm gebildet. Die Fläche des Gehweges ergibt sich aus den Flurstücken 79/40 und 79/39 mit einer Größe von 31 qm und 1 qm. Diese werden nach Eigentumsübergang der Flächen an die Vorhabenträgerin bei Baugenehmigung an die Stadt Kassel übertragen. Die Übertragung der beiden Gehweggrundstücke an die Stadt wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 vereinbart. Die weiteren Schritte zur rechtlichen Übertragung werden mit dem Liegenschaftsamt abgestimmt.

Daneben wurde zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer des Flurstückes 42/3 (Forstbachweg 27) ein Vertrag über den Verkauf einer Teilfläche des Flurstückes 42/4 des Plangebietes mit einer Breite von ca. 5,5 m geschlossen. Mit dem Eigentümer des Flurstü-

ckes 42/13 (Faustmühlenweg 28) besteht mit der Vorhabenträgerin ein Vertrag über den Ankauf einer Teilfläche in Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 42/5 und der innerhalb des Plangebietes liegenden Splitterflächen (Flurstücke 40/26 und 40/27).

Die für die Teilungsvermessungen sowie Grundstücksan- und -verkäufe erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen und die Vermessungsarbeiten, welche nicht den Teil des öffentlichen Gehweges betreffen, liegen in der Verantwortung der Vorhabenträgerin. Die Kosten der Maßnahmen verbleiben bei der Vorhabenträgerin.

Die Planungsgrundlage der Planzeichnung sowie die entsprechenden Teile der Begründung werden gemäß dem aktuellen Sachstand angepasst.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Ziffer 11 Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Umweltschutz**

#### **Schreiben vom 26.06.2013**

Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

1. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

2. 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.

3. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Fahrstraßen und Aufstellflächen von Bewuchs frei zu halten.

4. Die Häuser sind mit gut sichtbaren Hausnummern zu versehen.

5. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte sind die Zufahrten zum neuen Wohngebiet mit Straßennamenschildern zu kennzeichnen, die zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Häusern gekennzeichnet sind.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 11:**

Die Erschließungsplanung des vorhabenbezogenen Bbauungsplanes Nr. VII/3 sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wurden am 12.10.2012 und 07.11.2012 durch die Vorhabenträgerin mit Herrn Klaus Mierke vom vorbeugenden Brandschutz der Stadt Kassel abgestimmt. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die bestehenden Hydranten vor dem Haus Forstbachweg 25 und im Einmündungsbereich der Straßen Kupferhammerstraße / Am Messinghof. Die Fahrbahnbreiten und -radien sind auf die Belange der Feuerwehr abgestimmt.

Die Hinweise zur Befahrbarkeit, Raumprofilen, Fahrbahnbreiten und Radien, der Gestaltung der Hausnummern sowie der Kennzeichnung der Straßennamensschilder mit den von dort zu erreichenden Häusern werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der weiteren Bauplanung berücksichtigt.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bbauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **Ziffer 12 Jugendamt – Kinder- und Jugendbüro**

### **Schreiben vom 03.07.213**

Im Zusammenhang mit der Kinder- und Jugendbeteiligung zum Entwicklungskonzept Kasse-ler Osten wurde deutlich, dass insbesondere Kinder Bauruinen und die damit meist einhergehende Vermüllung der Freiflächen als Angsträume empfinden und diese weitläufig meiden. Nach Kenntnis von -51- wird das Gelände der ehemaligen Molkerei auch inoffiziell von Jugendlichen nicht oder kaum genutzt, so dass bei einer Bebauung keine Flächen wegfallen, die für Jugendliche eine Bedeutung haben.

Aus der Sicht von -51- wird befürwortet, dass der ruhende Verkehr räumlich konzentriert wird um größere zusammenhängende Teile des Wohngebietes weitestgehend autofrei zu halten. Insbesondere für Kinder haben die wohnortnahen Straßenräume eine wichtige Aufenthaltsfunktion (Spielen, Skaten, Radfahren). Die Straße, die durch das Wohngebiet führt, sollte als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden. -51- bittet um Prüfung inwiefern dies dem Vorhabenträger als Auflage im Rahmen des Bebauungsplans vorgeschrieben werden kann. Auch Verkehrsberuhigung in Form von Aufpflasterung einzelner Bereiche tragen zur Steigerung der Verkehrssicherheit für Kinder und somit zur Aufenthaltsqualität bei. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ist aus der Sicht von -51- wichtig, da vermutlich viele Familien mit kleinen Kindern in die Siedlung ziehen werden.

Im Sinne einer besseren fußläufigen Vernetzung sollte die Möglichkeit einer Fußwegeverbindung zur Eisenhammerstraße geprüft werden. Vor allem aber scheint aus der Sicht von -51- eine Quermöglichkeit Forstbachweg auf Höhe des neuen Wohngebietes erforderlich zu sein. Bereits jetzt gibt es hier aus Kindersicht einen Bedarf (wie im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung deutlich wurde), ohne dass das Gebiet der ehemaligen Molkerei baulich erschlossen ist.

Im Hinblick auf den Gemeinschaftsplatz als generationsübergreifende Spiel- und Aufenthaltsfläche bittet -51- dringlich um Prüfung, ob eine größere Fläche als Gemeinschaftsplatz festgesetzt und somit von Bebauung freigehalten werden kann. In Anbetracht der geplanten 61 Wohneinheiten ist eine Spiel- und Gemeinschaftsfläche mit 260 qm nach Einschätzung von -51- zu klein. Für Spielplätze mit Nachbarschaftsfunktion werden nach DIN 18034 mindestens 500 qm empfohlen. Auch nach anderen Berechnungen (2 - 4 qm pro Einwohner oder 10qm pro Kind) werden größere Flächen empfohlen.

Durch den zu erwartenden Zuzug von Eltern mit Kindern zwischen 0 und 10 Jahren ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil Forstfeld zu rechnen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12:**

Die Straße durch das Wohngebiet wird als Wohnweg in Form einer Mischverkehrsfläche ausgebildet und dient ausschließlich der privaten Erschließung. Durch die Pflasterung der Straßenflächen und die bauliche Gestaltung der Anbindung an den Forstbachweg bzw. die Kupferhammerstraße als Überfahrt erfolgt eine optische und bauliche Trennung vom öffentlichen Straßenraum, sodass gebietsfremder Verkehr nicht zu erwarten ist. Neben dem Wohnstraßencharakter ergibt sich eine Verkehrsberuhigung auch durch die Verschwenkung der Privatstraße in der Zufahrt vom Forstbachweg. Zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind somit nicht erforderlich.

Eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes zur Eisenhammerstraße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke an der Eisenhammerstraße nicht umsetzbar. Die Flächen befinden sich im Privateigentum und sind durchgängig bebaut.

Die Notwendigkeit einer Quermöglichkeit des Forstbachweges auf Höhe des neuen Wohngebietes wird nicht gesehen, da in einer Entfernung von 230 m (Höhe Haus Forstbachweg) eine Fußgängerampel die Querung ermöglicht. Die Einrichtung einer einfachen Querungshilfe könnte aber im Zuge einer verkehrsplanerischen Gesamtbetrachtung zur Verkehrsberuhigung des Forstbachweges geprüft werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Wohnanlage mit Reiheneigenheimen, die jeweils über einen eigenen Garten verfügen. Der Gemeinschaftsplatz stellt eine Ergänzung zu diesen privaten Gärten dar, um im Plangebiet eine generationenübergreifende Spiel- und Aufenthaltsfläche, insbesondere für Kleinkinder, zu schaffen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass sich gegenüber dem bisherigen Entwurf die Anzahl der geplanten Häuser von 61 auf 53 verringert hat und dass auch die internen Erschließungsflächen des Plangebietes in einer Größe von etwa 2.930 qm als Spiel- und Aufenthaltsfläche mitgenutzt werden können.

Ferner liegt in einer Entfernung von 350 m zum Plangebiet die Spiel- und Grünfläche Faustmühlenweg mit einer Größe von über 15.000 qm. Diese umfasst neben Spielmöglichkeiten für Kleinkinder / Kinder auch Angebote für Jugendliche in Form eines Bolzplatzes, sodass für das geplante Vorhaben selbst als auch in unmittelbarer Nähe ausreichend Spiel- und Aufenthaltsflächen vorhanden sind.

Der Hinweis, dass durch den Zuzug von Familien mit einem zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil Forstfeld zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 13 Bauaufsicht**

##### **Schreiben vom 11.07.2013**

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans mit vorliegender Begründung möchten wir aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Bedenken bzw. Anregungen mitteilen:

1. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Für diese Bereiche sind Zufahrten, die für den Einsatz der Feuerwehr geeignet sind zur Durchführung von wirksamen Feuerlösch- und Rettungsarbeiten, zu schaffen. Die Erschließungsflächen sind in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Kassel zu planen.

2. Bei Grundstücksteilung sind die Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich zu sichern.

3. Aufschüttungen einschließlich Stützmauern sind bis zu 1,00 m über der Geländeoberfläche ohne Abstandsflächen, direkt an der Grundstücksgrenze, zulässig. Insbesondere im Bereich der süd-westlichen Grundstücksgrenze sind Höhendifferenzen bis zu 2,82 m vorgesehen. Geländeaufschüttungen über 1,00 m Höhe lösen Abstandsflächen nach § 6 HBO aus. Bei einer entsprechenden Geländeaufschüttung sind Grenzabstände von 3,00 m erforderlich. Alternativ kann eine Unterschreitung der Abstandsflächen mit schriftlicher **Zustimmung des angrenzenden Nachbarn** im Rahmen einer Abweichung genehmigt werden.

Zu beachten ist weiterhin, dass Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1,00 m tiefer liegende Flächen angrenzen, umwehrt werden müssen.

4. Für die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 HBO ist die **vorhandene Geländehöhe** maßgeblich. Das bedeutet, dass die Höhendifferenz zwischen vorhandener Geländeoberfläche und geplanter Geländeoberfläche zur Bestimmung der Abstandsflächen hinzu zurechnen ist. Insbesondere bei den Gebäuden, die an die Flurstücke 42/3, 43/69, 177/43, 190/43 und 40/20 grenzen, könnte der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und geplanter Baugrenze als erforderliche Abstandsfläche nicht ausreichend sein.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13:**

zu 1.) Die Erschließung des Plangebietes wurde im Zuge der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 mit dem vorbeugen-



den Brandschutz der Stadt Kassel abgestimmt. Die Anforderungen an Rettungswege- und Zufahrtswege werden erfüllt.

zu 2.) In den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin wird generell keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser im Reinen Wohngebiet bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Die Erschließungsflächen verbleiben somit im Eigentum der Wohneigentümergeinschaft. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließungsflächen ist somit nicht erforderlich.

zu 3.) Die Sachverhalte des erforderlichen Grenzabstandes von 3,00 m bzw. der erforderlichen schriftlichen Zustimmung der angrenzenden Nachbarn sowie der Umwehrung bei Geländeaufschüttungen von über 1,00 m ist bekannt und wird entsprechend im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

zu 4.) Eine erneute Überprüfung der Abstandsflächen der geplanten Reihenhäusergruppen zu den Nachbargrundstücken und zueinander durch die Vorhabenträgerin hat ergeben, dass die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 HBO eingehalten werden.

Die Hinweise zu Geländeaufschüttungen und Abstandsflächen werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **Ziffer 14 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt**

#### **Schreiben vom 11.07.2013**

Die Einmündungen der Straße aus dem Baugebiet in die Kupferhammerstraße bzw. in den Forstbachweg sollen nicht über den Schrammbord oder über den Gehweg erfolgen. Die Einmündungen sind höhengleich zu den vorhandenen Straßen anzuschließen und die Gehwege werden in diesen Bereichen über einen abgesenkten Rundbord höhengleich eingebaut.

Die Sichtbeziehung wird nicht verändert werden können, da das Gebäude Hausnummer 25 direkt an die Grundstücksgrenze anschließt und die Eigentümer der Hausnummer 27 zur Hergabe der Grundstücksecke sicherlich nicht bereit sind. Die übersandte Darstellung des Investors des Sichtfeldes entspricht den Richtlinien (RAST 06), von einer Verkehrsgefährdung im Bereich der zukünftigen Einfahrt kann nicht ausgegangen werden.

Im Bereich der Verschwenkung der Straße durch das Baugebiet bitten wir, diese auszurunden und mit Rundbordsteinen einzufassen, um Schäden an Fahrzeugen zu vermeiden.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 14:**

Die geplante, im privaten Eigentum verbleibende Wohnstraße, soll ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes dienen. Um keine Anreize zur Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch gebietsfremden Verkehr zu schaffen, ist eine optische Trennung der öffentlichen Verkehrsflächen und des privaten Wohnweges erforderlich. Bei einem höhengleichen Ausbau als Einmündung wäre diese Trennung nicht mehr erkennbar bzw. würde dem Verkehrsteilnehmer die Weiterführung des öffentlichen Straßenraumes suggeriert werden.

Um auch aus Gründen der Verkehrsberuhigung die optische Trennung zu gewährleisten, ist die Anbindung an den Forstbachweg sowie an die Kupferhammerstraße als Überfahrt auszubilden. Die Detailplanung der Überfahrten wird mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt im Zuge des Bauantragsverfahrens abgestimmt.

Eine Ausrundung der Verschwenkung der privaten Straße würde die Fahrdynamik im Plan-  
gebiet erhöhen und steht damit der Planungsidee einer verkehrsberuhigten Wohnstraße ent-  
gegen.

Der Hinweis zum Sichtfeld im Bereich der Anbindung an den Forstbachweg wird zur Kennt-  
nis genommen.

**Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Ziffer 15 Die Stadtreiniger Kassel**

**Schreiben vom 11.06.2013**

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger keine Bedenken.  
Hinweise für die Errichtung von Abfallbehälterstandorten sind in § 18 "Standorte von Abfall-  
behältern" der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung aufgeführt. Unsere Entsorgungsfahr-  
zeuge sind ca. 11 m lang, mit einem zul. Gesamtgewicht von 26 t. Es wird gebeten, dies bei  
dem Bau des Fahrweges zu berücksichtigen. Da der Fahrweg in Privatbesitz bleibt, muss ein  
Gestattungsvertrag für die Benutzung des Fahrweges durch unsere Fahrzeuge abgeschlos-  
sen werden.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 15:**

Der Ausbau des Privatweges entsprechend des Gesamtgewichtes und der Länge der Fahr-  
zeuge sowie der Abschluss des Gestattungsvertrages zur Benutzung des Fahrweges durch  
die Stadtreiniger liegen im Verantwortungsbereich der Vorhabenträgerin. Die Schleppkurven  
hierbei entsprechen den Anforderungen der Feuerwehr bzw. dem dreiachsigen Müllfahrzeug  
gem. Bild 1 der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar  
2007)“.

Die Hinweise zum Bau des Fahrweges werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und  
bei der weiteren Bauplanung berücksichtigt.

**Beschlussentwurf Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Be-  
bauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Ziffer 16 KASSELWASSER**

**Schreiben vom 28.06.2013**

Zum oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens KASSELWASSER keine grundle-  
genden Einwände, die eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich machen. Die Ent-  
wässerung des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich gegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann ohne weitere zentrale Rück-  
haltung an den Mischwasserkanal im Forstbachweg angeschlossen werden. Um die Ab-  
flussspitzen zu minimieren, wird die Begrünung der Gartenschuppen-, Carport- und Gara-  
gendächer empfohlen. Details hierzu sind im Entwässerungsantrag mit dem zuständigen  
Sachgebiet zu klären.

Trotz der Altlastenproblematik sollte in den unbelasteten Bereichen die Flächenversiegelung  
soweit wie möglich reduziert werden.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 16:**

Eine über die Textliche Festsetzung 6.5 hinausgehende Begrünung von Flachdächern wird im Rahmen des Entwässerungsantrages mit KASSELWASSER abgestimmt. Der Hinweis zur Reduzierung der Flächenversiegelung in von Altlasten unbelasteten Bereichen wird soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt.

Die Hinweise zur Minimierung der Abflussspitzen und zur Reduzierung der Flächenversiegelung werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **Ziffer 17 Umwelt- und Gartenamt**

### **Schreiben vom 09.07.2013**

#### *1.) Grünflächen*

In Kapitel 6.1.7 der Begründung ist die Pflanzliste bzgl. der Bäume anzupassen. Folgende Baumarten sollten aus unserer Sicht gestrichen werden:

Crataegus laevigata' Paul's Scarlett'	Echter Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium ,Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne Chanticleer
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche.

Die Pflanzliste Bäume sollte um zukunftssträchtige (trockenresistent, hitzeverträglich, winterhart) und ihrer Größe/ Wuchsform dem Plangebiet angepasste Baumarten ergänzt werden. Zu nennen sind beispielsweise folgende Baumarten (Auswahl):

Acer monspessulanum	Franz. Ahorn
Fraxinus angustifolia ,Raywood'	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica ,Summit'	Nordamerikanische Rotesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Ulmus lobel	Ulme

#### *2.) Umwelt- und Immissionsschutz*

Aus Sicht des Umwelt- und Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bedenken bestehen allerdings gegen die Festsetzung als reines Wohngebiet aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Auch mit den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der Lärmimmissionen ein reines Wohngebiet nicht zu vertreten.

#### *3.) Umwelt- und Immissionsschutz*

Das BHKW mit Energieträger Gas wird von hier begrüßt. Aber eine generelle Aussage zur Luftreinhalteung fehlt in dem Planentwurf. Als textliche Festsetzung regen wir an:

### **"Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig."**

„Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt. Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben verbindlich.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich. Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe wird deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt.“

Im weiteren Verfahren sollten die Rechtsgrundlagen aktualisiert werden (BImSchG zuletzt geändert 08.04.2013, Neufassung vom 17.05.2013).

#### *4.) Klimaschutz und Energieeffizienz*

Aufgrund der vorliegenden Begründung lassen sich keine konkreten Aussagen zu den Auswirkungen der Gebäude auf den Energieressourcenverbrauch bzw. auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ableiten. Optimaler Weise sind Gebäude mit Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und des Klimaschutzes so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Gesetzliche Vorgabe hierfür sind die Grenzwerte des EnEV und das EEWärmG. Ob diese Grenzwerte hier eingehalten bzw. unterschritten werden, lässt sich aus der Begründung nicht ableiten. Um dies ausreichend bewerten zu können, muss -675- das Energiekonzept des Gebäudes vorliegen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 17**

#### Zu 1. Grünflächen:

Die Pflanzliste wird, wie vorgeschlagen, angepasst.

#### Zu 2. Umwelt- und Immissionsschutz:

Auf der Fläche der Vorhabenträgerin kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. So kommt es tags an den 132 Fassadenabschnitten der 13 geplanten Reihenhausgruppen an 25 Fassaden zu einer Überschreitung der Orientierungswerte zwischen 0,1 und 5,6 dB(A). Nachts kommt es hingegen zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 40 dB(A) an den überwiegenden Teil der Fassadenabschnitte um 0,1 bis maximal 6,9 dB(A). Eingehalten wird der Orientierungswert an 42 der insgesamt 132 Fassadenabschnitte.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für das Heranrücken von Straßen an bestehende Wohnbebauung von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Reine und Allgemeine Wohngebiete werden an allen Hausgruppen eingehalten bzw. unterschritten.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Auch die Kommentierung zum § 3 der BauNVO „Reine Wohngebiete“ schreibt „Dass das Nebeneinander von Wohnbereichen und (Fern-) Verkehrsstraßen bei verfestigter städtebaulicher Struktur oftmals nicht zu vermeiden sein wird und in diesen Fällen daraus keine Verletzung der Grundsätze der Bauleitplanung hergeleitet werden kann ...“ (Fickert / Fieseler (2002): Baunutzungsverordnung Kommentar S. 347. Stuttgart: Kohlhammer).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische, bereits durch die Autobahn A7 lärmvorbelastete brachgefallene Gewerbefläche in einem ausschließlich durch Wohnen geprägten Gebiet. Durch die Insellage der Brachfläche innerhalb des Wohngebietes würde eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der dadurch gegebenen Zulässigkeit von „der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der bestehenden Gebietstypik planungsrechtlich widersprechen. Gerade aus dem Sachverhalt heraus, dass das Plangebiet ausschließlich durch Wohnen in verdichteter Reihenhausbauweise geprägt ist und das Plangebiet nur durch Wohnbebauung umgeben ist, werden in der Textlichen Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke) ausgeschlossen.

Im Reinen Wohngebiet wird entsprechend der ermittelten Immissionswerte gem. den Vorgaben der DIN 4109 max. der Lärmpegelbereich II erreicht. Diese sich daraus ergebende Anforderung an den Dämmwert der Fassaden wird bei Neubauten durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) standardmäßig erreicht. Das Erfordernis einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Reinen Wohngebiet ergibt sich somit nicht. Auch die Notwendigkeit der Definition weiterer Schallschutzmaßnahmen für das Reine Wohngebiet, z.B. für den Nachtzeitraum, wird nicht gesehen, da die Grenzwerte der 16. BImSchV für Reine und Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden.

Durch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können in der Gesamtbeurteilung gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet werden, auch wenn der Lärmeintrag teilweise über den für Reine Wohngebiete idealtypischen Orientierungswerten der DIN 18005 liegt.

Im Ergebnis wird dem Belang der Ausweisung der geplanten verdichteten Wohnbebauung als Reines Wohngebiet in einem nahezu ausschließlich durch Wohnen geprägten Quartier der Vorrang gegenüber der strikten Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingeräumt.

### Zu 3. Umwelt- und Immissionsschutz:

Wie im Abschnitt 5.4 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung beschrieben erfolgt die Wärme- und Stromversorgung der gesamten Wohnanlage im Reinen Wohngebiet über ein gemeinschaftliches Blockheizkraftwerk mit dem Energieträger Gas. Die Energieversorgung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ gesichert, sodass eine Verwendung von festen Brennstoffen zur Wärmeversorgung ausgeschlossen wird.

Die Kommentierung zum § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB „Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen“ legt dar, dass für Festsetzungen nach Nr. 23 a die Anforderungen des Abwägungsgebotes berücksichtigt werden müssen, d.h. es kommt darauf an, dass die Festsetzung geeignet ist, das angestrebte Ziel der Minderung von Immissionsbelastungen zu erreichen. Dabei ist auch zu beachten, dass die Festsetzung von Brennstoff-Verwendungsverboten auf die Dauerbeheizung von Gebäuden insgesamt zu beziehen ist und nicht auf die gelegentliche Verwendung (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Baugesetzbuch Kommentar).

In der vorliegenden Planungssituation wird die Dauerbeheizung der Gebäude über das gemeinschaftliche Blockheizkraftwerk mit dem Energieträger Gas sichergestellt, dem angestrebten Ziel der Minderung von Immissionsbelastungen wird dadurch Folge geleistet, so dass eine Festsetzung zum Ausschluss fester Brennstoffe nicht notwendig ist.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

#### Zu 4. Klimaschutz und Energieeffizienz:

In der Beschreibung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes in Abschnitt 5.4 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 wird darauf verwiesen, dass aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieversorgung die geplanten Reihenhäuser den „Effizienzhaus 70 / EnEV2009“ Standard erfüllt.

Dies besagt, dass je Reihenhaus der Primärenergiebedarf um mindestens 30 % und der spezifische Transmissionswärmeverlust um mehr als 15% in Bezug auf das Referenzgebäude der EnEV2009 unterschritten werden.

Durch die beschriebene Kraft-Wärme-Koppelung wird die Vorgabe des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Errichtung von Neubauten berücksichtigt. Gemäß § 7 EEWärmeG (Ersatzmaßnahme) gilt die Pflicht zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien als erfüllt, wenn der Wärme- und Kältebedarf zu mindestens 50 % aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gedeckt wird. In den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin wird der Wärmebedarf als Grundlast der Wohnanlage zu mindestens 60 % aus dem Blockheizkraftwerk gedeckt. Das Nahwärmenetz erfüllt dadurch die Förderkriterien der Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Eine genaue Berechnung des Anteils der Wärme aus dem Blockheizkraftwerk am Gesamtbedarf der Wohnanlage ist erst nach der Detailplanung des Netzes und der Dimensionierung des Blockheizkraftwerkes möglich.

Die Vorgaben des EEWärmeG und der EnEV 2009 werden durch das Vorhaben eingehalten. Die Begründung wird um die oben dargestellten Sachverhalte ergänzt.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## C. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

### **Ziffer 18 Gleichlautendes Schreiben von 66 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 1-66)**

**Schreiben vom 12.06.2013**

Gemeinsam mit anderen Anwohnern von Lindenberg/Forstfeld erbitte ich eine Bürgeranhörung mit dem Stadtplanungsamt zur geplanten Bebauung des ehemaligen Molkereigeländes. Es gibt viele Fragen und kritische Stellungnahmen, die unseres Erachtens in Ruhe besprochen werden sollten, damit ein Konsens erzielt werden kann.

#### 0. Hintergrund:

In der Bürgerfragestunde des Ortsbeirates am 23. April 2013 haben gut 30 Anwohner von Lindenberg/Forstfeld, stellvertretend für viele Nachbarn, Bedenken hinsichtlich der aktuellen Planung zur Bebauung mit 61 Reihenhäusern auf 13.000 qm angemeldet (abzüglich Erschließungsflächen ergeben sich rechnerisch Grundstücke unter 200qm). Sie erbaten eine separate Ortsbeiratssitzung zu diesem Thema, um alle Fragen detailliert stellen und erörtern zu können. Ein solcher Termin, möglichst verbunden mit einer Ortsbegehung, wurde in Aussicht gestellt!

Am 3. Juni hingegen teilte Frau Ledderhose, Ortsvorsteherin Forstfeld, telefonisch auf Anfrage mit, dass es eine solche Sitzung nun nicht geben werde, da lt. Frau Schwarze, Stadtplanungsamt, das Planungsamt der Stadt Kassel, diese nicht für notwendig erachte.

Geplant ist nun lediglich eine gesetzlich vorgeschriebene Informationsveranstaltung für die direkten 20 Nachbareigentümer am 19. Juni 2013. Gemäß erfolgter, schriftlicher Einladung sollen u.a. "Detailaspekte" erörtert werden. "Dazu gehören z. B. die Gestaltungsmöglichkeiten der Grenzen und der unterschiedlichen Geländehöhen bzw. die Organisation des Bauablaufs".

Dies bedeutet aus unserer Sicht, dass die nicht direkt angrenzenden Anwohner hinsichtlich ihrer Fragen und Anregungen ausgeschlossen sind und dass andere Aspekte, die über die Grenzfragen hinaus von Belang sind, in der kurzen Zeit nicht erörtert werden können oder sollen.

#### Begründung:

Wir Anwohner von Lindenberg/Forstfeld sind grundsätzlich für eine Bebauung der ehemaligen Molkerei durch die Deutsche Reihenhäuser AG, sehen aber aktuell in nachfolgenden Punkten Klärungsbedarf:

1. beabsichtigte Fällung von Bäumen die laut Baumschutzsatzung Stadt Kassel unter Schutz stehen, darunter Pyramideneichen, Walnussbaum & Kastanien, obwohl diese teilweise über 100 Jahre alt sind;
2. geplante Ersatzpflanzungen (nach Baumschutzsatzung Stammumfang von mindestens 12cm / Durchmesser 38 cm) sind nur innerhalb der Bebauung bzw. an deren Erschließungswegen vorgesehen; zu den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Baumbestand geplant, vermutlich auch keine Sträucher, lediglich Hecken ohne Höhenangabe; Schall- bzw. Sichtschutz (und auch Vogelschutz) ist somit nicht gegeben, obwohl manche der betroffenen Anlieger künftig eine Vielzahl von neuen Nachbarn auf engstem Raum haben werden;
3. vorhandene grenznahe Bäume, Sträucher und Hecken der direkt angrenzenden Anwohner sind gefährdet, da die geplante Terrassierung des Geländes bis an die Grundstücksgrenzen geplant ist;
4. das geplante Stellplatzkonzept sieht die Anwendung der Kasseler Stellplatzsatzung vor für ein, unter Verzicht der Realteilung, höchst verdichtetes, innen liegendes Grundstück, dessen zwei Ausfahrten zu Straßen liegen, von denen jede nur

einseitig zu beparken ist. Ein künftiger Engpass an Stellplätzen, insbesondere in der Kupferhammerstraße, ist vorprogrammiert- ebenso die damit verbundene Einschränkung der Grundstückseinfahrten der dortigen Anwohner;

5. die geplanten Ausfahrten liegen an Straßen, die nur über einen einseitigen Gehsteig verfügen; eine übermäßige Belastung dieser einseitigen Gehsteige mit parkenden PKW wird insbesondere für Kinder eine erhebliche Unsicherheit darstellen;
6. die Ausfahrt zum Forstbachweg, die vermutlich für die Kinder der neuen Reihenhäuser auch der Schulweg sein dürfte, liegt an einer stark befahrenen Straße, die in diesem Abschnitt ebenfalls Kreuzung zur Heinrich-Steul-Straße ist. Parkende PKW am Forstbachweg verursachen bereits jetzt ein Ausscheren des Fließverkehrs in den Kreuzungsbereich. Insbesondere zu Stoßzeiten war das Ein- und Ausfahren zur Molkerei in diesem Bereich immer mit erheblichen Gefahren verbunden. Bislang war es die Einfahrt eines Gewerbebetriebes, künftig wird es auch der Schulweg von Grundschulern sein;
7. Auf dem Gelände der Molkerei befindet sich eine stillgelegte Tankstelle im Grenzbereich zu den Anwohnern der Eisenhammerstraße. Es ist verständlich, dass auch dieses Thema insbesondere für alle im Gefällebereich liegenden Anwohner von Bedeutung ist;
8. die geplante enorme bauliche Verdichtung, die zusätzliche Versiegelung der aktuellen Grünflächen, der geplante Ersatz von hohem Baumbestand durch Neuanpflanzung in nur gleicher Stückzahl sowie die Verwendung von ca. 4.000qm anthrazit-schwarzer Dacheindeckung lässt mehr als eine marginal höhere Aufheizung des Klimas in den Sommermonaten erwarten, die insbesondere, je nach Windrichtung, die Anwohner zur oberen Kupferhammerstraße bzw. zum Faustmühlengeweg befürchten können;

Weitere Einwände vorbehalten, bis zum Ende der Offenlegung.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 18:**

zu 0.:

Die Planung der Vorhabenträgerin wurde am 19.03.2013 im Ortsbeirat in öffentlicher Sitzung vorgestellt, allen Planungs-betroffenen bzw. Planungsinteressierten wurde die Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Der Ortsbeirat hat den Entwurf mehrheitlich begrüßt und zur Kenntnis genommen.

Daneben bestand im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2013 - 12.07.2013 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz für jedermann die Möglichkeit zur Einsicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 mit Begründung sowie zur Abgabe von Stellungnahmen. Im Rahmen der geplanten zweiten Offenlage im Sommer 2014 wird die Öffentlichkeit gemäß den gesetzlichen Vorgaben erneut beteiligt. Für den Beschluss zur zweiten Offenlage erfolgt eine Vorstellung des geänderten Bebauungsplanes im Ortsbeirat.

In einer über die gesetzlich notwendige Beteiligung hinausgehenden zusätzlichen Informationsveranstaltung am 19.06.2013, zu der das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz alle direkt angrenzenden Nachbarn als unmittelbare Planungs-betroffene eingeladen hatte, wurde eine weitere Möglichkeit zur Diskussion des Planvorhabens gegeben. Es bestand auch die Möglichkeit, Aspekte, die eine privatrechtliche Abstimmung erfordern wie z.B. Ausbildung der Grenzbefestigungen, Altlastensanierung, technische Erschließung und Bauablauf, direkt mit der Vorhabenträgerin zu erörtern.



Für alle Bürger besteht generell im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Einsicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Abgabe von Stellungnahmen sowie zur Teilnahme an den öffentlichen Sitzungen der städtischen Gremien.

Aufgrund der bisher durchgeführten Beteiligungs- und Verfahrensschritte bestand für die Bürgerinnen und Bürger sehr umfangreich die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren. Das Erfordernis zusätzlicher Informationsveranstaltungen wird nicht gesehen.

#### zu 1.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden können. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen und von Laubgehölzhecken festgesetzt.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

#### zu 2.:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 ist die Anpflanzung von 35 Laubbäumen in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt, um eine gewisse Mindestqualität der Begrünung sicherzustellen. Diese sind zur Gliederung der Stellplatzanlagen und zur Einfassung der Erschließungsstraße auf den gemeinschaftlichen Grünflächen entlang der Planstraße sowie auf dem Gemeinschaftsplatz vorgesehen.

Zur Einfriedung des Plangebietes und zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen ist entlang der Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass

aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken auf Nachbargrundstücken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutzes zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 7.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird. Von einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Wahlfreiheit zur individuellen Gestaltung des eigenen Gartens abgesehen. Es ist jedem Eigentümer freigestellt, entsprechend der Pflanzliste der Begründung, Bäume und Sträucher in seinem Garten anzupflanzen.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung werden Nist- und Quartiersflächen im Plangebiet geschaffen. Im Durchführungsvertrag wird ferner, gemäß der Empfehlung des Gutachterbüros BG Natur im Fachbeitrag Naturschutz April 2014, die Verpflichtung zur Anbringung von je sechs Vogel- und Fledermauskästen im Bereich der geplanten Neubebauung aufgenommen. Daneben bietet auch die Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten als Nist- und Quartiersfläche.

Die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. diese sind teilweise größer als erforderlich. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

zu 3.:

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Wandscheiben abgefangen.

Der Erhalt von auf den Nachbargrundstücken bestehenden grenznahen Bäumen, Sträuchern und Hecken wird hierdurch sichergestellt und in der Bauausführung berücksichtigt. Sollte es doch zu einem Abgang von grenznahen Gehölzen kommen, ist durch die Vorhabenträgerin eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

zu 4.:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Baustruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

zu 5.:

Ein rechtswidriges Parken auf Gehwegen kann auch bei der erfolgten Anhebung des Stellplatznachweises nie völlig ausgeschlossen werden. Dieses kann aber nur ordnungsrechtlich geahndet werden. Eine Regelung dazu ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich.

zu 6.):

Die Sichtfeldbeziehungen für auf den Forstbachweg grundstücksausfahrende Fahrzeuge sind gemäß Prüfung durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt gegeben. Nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens sollte die Verkehrssituation vor Ort jedoch überprüft werden. Da die Zufahrt als Privatstraße angelegt und in der Oberflächengestaltung eine optische Trennung zum bestehenden Gehweg Forstbachweg vorgenommen werden soll, wird dem Fußverkehr der Vorrang eingeräumt.

zu 7.:

Aufgrund früherer Nutzungen des Plangebietes durch eine Molkerei und eine Farbenfabrik waren im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Altlasten zu erwarten. Gutachterlich wurde der Verdacht nachgewiesen, u. a. auch im Bereich der Betriebstankstelle.

Die Dokumentation der Altlastenuntersuchung „Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung (CDM Smith Consult GmbH, Mannheim, Juni 2012, S. 26)“ zeigt, dass die Lage der Bohr- und Rammsondierungen im Bereich der Betriebstankstelle nicht mit dem Tank, der Leitung oder der Zapfstelle zusammenfallen. Auch die Auswertung der Bohrprotokolle sowie die Ergebnisse der umwelttechnischen Prüfung ergaben keine Anhaltspunkte für eine Beschädigung der Anlagen der Betriebstankstelle. Die durchgeführten Sondierungsarbeiten sind demnach als Ursache für das Absterben von Sträuchern im Bereich der Betriebstankstelle auszuschließen.

Die Sanierung der Altlasten wird im weiteren Verfahren mit dem -Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz und dem Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung- abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 aufgenommen. Eine Verpflichtung für die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die direkt angrenzenden Nachbarn der Betriebstankstelle Eisenhammerstraße 7E und 9 werden über die Arbeiten zur Altlastensanierung durch die Vorhabenträgerin informiert.

zu 8.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 wirkt einer möglichen Überwärmung des Quartiers durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und grenznahen Hecken sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung entgegen. Die Dächer der geplanten Reihenhäuser sind dabei entsprechend der Anforderung zur Energieeinsparung isoliert, die Dacheindeckungen werden kontinuierlich hinterlüftet. Daneben wurde zur 2. Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert. Diese werden überwiegend in einer aufgelockerten Bebauung in Hausgruppen mit 3-4 Häusern errichtet.

Im Plangebiet sind durch die Bestandsbebauung der Molkerei (ohne Haus Forstbachweg Nr. 25) etwa 2.430 qm überwiegend schwarze Dachflächen vorhanden. Durch die Neubebauung ist eine Dacheindeckung mit 3.450 qm anthrazitfarbenen Dachsteinen geplant, sodass es zu einer Zunahme von etwa 1.020 qm Dachfläche kommt. Die Farbe der Dacheindeckung ist dabei nachrangig. So zeigt z.B. der Vergleich von roten Dachziegeln gegenüber anthrazitfarbenen nur einen geringfügig besseren Reflexionswert (sog. Albedo-Wert) von 10-15 %. Bei einer Größenordnung von 3.450 qm Dachflächen könnte durch die Verwendung einer anderen Farbe der Dachziegel keine mikroklimatisch wirksame Verbesserung erreicht werden.

Nachteilige Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Stadt- bzw. Lokalklima sind somit nur in sehr geringen Umfang zu erwarten.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 19 Ergänzende Stellungnahme zur Ziffer 18, Gleichlautendes Schreiben von 4 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 1-4)**

**Schreiben vom: Keine Datumsangabe**

#### **Betrifft: Rückstau durch zusätzliche Versiegelungsfläche bei Starkregen**

Durch den Bau von 61 Häusern verschiedener Größen und das Anlegen von Zufahrtsstraßen, Einfahrten und Gehwegen etc. entsteht eine zusätzlich versiegelte Gesamtfläche von ca. 10.000 bis 11.000 qm. Laut Aussage der Stadt Kassel werden das Abwasser und das Niederschlagswasser sowohl direkt in den Forstbachweg, als auch über die Kupferhammerstraße in den Forstbachweg geleitet. Da es bereits vor Jahren mehrfach bei Starkregen zu Überschwemmungen, verbunden mit erheblichen Sachschäden, infolge von Rückstau gekommen ist, besteht hier erheblicher Klärungsbedarf, sowie eine schriftliche Zusage der Stadt, dass ein reibungsloser Ablauf des Wassers gewährleistet ist. Die mündliche Aussage, dass „die Rohre geprüft seien“, erscheint mir nicht ausreichend. Dieser Sachverhalt betrifft nicht nur die direkten Anwohner, sondern alle unten liegenden Häuser der Eisenhammerstraße, Kupferhammerstraße und weiterer angrenzender Straßen.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 19:**

Das Plangebiet mit einer Größe von 13.571 qm weist im Bestand durch die vorhandene Bebauung und durch Befestigungen weitestgehend oder vollständig versiegelte Flächen mit

einem Anteil von 45 % bzw. ca. 6.120 qm auf. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits heute in den Forstbachweg eingeleitet. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 ermöglichen im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet eine Versiegelung des Plangebietes bis zu 60 % bzw. ca. 8.120 qm durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und -wegungen. Insgesamt kommt es somit zu einer Zunahme der Flächenversiegelung von 2.000 qm.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde durch die Vorhabenträgerin mit dem städtischen Eigenbetrieb KASSELWASSER die Schmutz- und Regenwasserentsorgung vorabgestimmt. Demgemäß soll das anfallende Schmutz- und Regenwasser in die Mischwasserkanalisation im Forstbachweg eingeleitet werden. Im Schreiben vom 28.06.2013 im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange zur 1. Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 nimmt KASSELWASSER wie folgt Stellung:

*„Zum oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens KASSELWASSER keine grundlegenden Einwände, die eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich machen. Die Entwässerung des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann ohne weitere zentrale Rückhaltung an den Mischwasserkanal im Forstbachweg angeschlossen werden.“*

In einem ergänzenden Schreiben vom August 2013 erläutert KASSELWASSER zum Kanalarückstau:

*„Ein Überstau des Kanalsystems tritt bei den vorgegebenen Bemessungsniederschlägen nicht auf. Dennoch kommt es aber bei Niederschlägen hoher Intensität zum Einstau. Dies kann auch zu einem Rückstau in die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen führen.“*

KASSELWASSER verweist in diesem Zusammenhang auf § 9 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel vom 20.06.2011, nachdem sich jeder Hauseigentümer durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau zu sichern hat. Das Sachgebiet Grundstücksentwässerung von KASSELWASSER bietet hierzu eine Beratung an.

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist der § 26 Abs. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, welcher ausführt:

*„Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, daß 1. Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder nach diesem abgeleitet wird, 2. Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.“*

Die ordnungsgemäße Einleitung des Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gegeben. Alle Detailfragen werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 20 Ergänzende Stellungnahme zur Ziffer 18, Gleichlautendes Schreiben von 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 5-6)**

##### **Schreiben vom: Keine Datumsangabe**

*Vorgesehene Stellplätze zur Bebauung der ehemaligen Molkerei Lindenberg.*

Die vorgesehene Anzahl der Stellplätze ist m. E. nach viel zu niedrig angesetzt. Wenn aber, wenig gerechnet, 20 der neuen Eigentümer einen Zweitwagen besitzen, fehlen in diesem Fall dauerhaft 20 Stellplätze. Das heißt, daß sich diese Fahrzeuge auf die umliegenden

Straßen verteilen müssten. Diese sind aber durch die Fahrzeuge der jetzigen Anwohner schon belegt.

Wenn dann noch Besuch, z. B. bei Familienfeiern etc., dazu kommt, wird kein Durchkommen mehr in den umliegenden Straßen möglich sein.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 20:**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Bebauungsstruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgrößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Ziffer 21 Ergänzende Stellungnahme zur Ziffer 18, Schreiben von einem Bürger und einer Bürgerin (Ifd. Nr. 7)**

##### **Schreiben vom 12.06.2013**

Für uns stellt sich die Verkehrs- und Parkplatzsituation als das größte Problem dar. Hierüber muss unbedingt gesprochen werden.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 21:**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Bebauungsstruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgroßen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

Die geplante Erschließung des Plangebietes und das durch das Vorhaben entstehende Verkehrsaufkommen sind im Abschnitt 5.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 detailliert dargestellt. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation oder eine Beeinträchtigung der Anlieger ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

**Beschlussentwurf Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Ziffer 22 Gleichlautendes Schreiben von 163 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 1-4, 8-57, 67-171, 174-177)**

**Schreiben vom 11.07.2013**

0. Gemeinsam mit anderen Anwohnern von Lindenberg/Forstfeld widerspreche ich dem aktuellen Bebauungsplanentwurf, wie er sich derzeit in der Offenlegung bis 12. Juli 2013 befindet. Die Begründung finden Sie im Einzelnen unten aufgeführt.

Ich bitte Sie, gemeinsam mit Investor und Anwohnern eine Lösung zu finden, damit sich die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligem Molkereigelände in den historisch gewachsenen Siedlungsbestand am Lindenberg integrieren kann.

Die betroffenen Anwohner sind teilweise seit Generationen ansässig, viele sind höheren Alters, alle sind emotional stark mit ihrem Grund & Boden verwurzelt - und befürchten durch die aktuell geplante hohe Verdichtung und die Art der geplanten Umsetzung eine erhebliche Beeinträchtigung ihres Wohnumfeldes.

Insbesondere die geplante Terrassierung des Geländes, die teilweise erhebliche Aufschüttungen des bestehenden Geländes vorsieht, erzeugt große Befürchtungen:

So werden die neuen Reihenhäuser (zwei Vollgeschosse & überwiegend Dachgeschoss) teilweise wesentlich höher liegen als die bestehenden Siedlungshäuser (überwiegend ein Vollgeschoss & Dachgeschoss) in Kupferhammerstraße, Eisenhammerstraße und Forstbachweg.

Zudem sieht die Planung eine Fällung sämtlicher Bäume & Sträucher innerhalb des Baugebiets vor. Zusätzlich gefährdet die Terrassierung bis an die Grundstücksgrenzen die bestehenden Bäume und Hecken der Anwohner zum alten Molkereigelände. In der Konsequenz werden die neuen Reihenhäuser die bestehenden Häuser in der Höhe dominieren, Sichtschutz ist nicht mehr gegeben. Die geplante Neuanpflanzung von Hecken wird Jahre brauchen, um einen minimalen Sichtschutz zu gewährleisten.

Einwände zur aktuellen Planung im Einzelnen:

1. Die geplanten **Aufschüttungen des Geländes** und die damit verbundene höhere Lage der neuen Reihenhäuser zu den bestehenden Siedlungshäusern in Kupferhammerstraße, Eisenhammerstraße und Forstbachweg sind nicht akzeptabel. Denn aufgrund der hohen Verdichtung und den geringen Grenzabständen ist der daraus entstehende Nachteil für die alten Siedlungshäuser, die dann tiefer liegen werden, nicht hinnehmbar:

Mangelnder Sichtschutz, diverse Emissionen durch die starke Verdichtung wie laute Stimmen, Rufe, laute Musik, aber auch solche von Autos, potentiellen Kaminen, Grillgut, etc. und auch von Starkregen am Hang, wie er am Lindenberg des Öfteren vorkommt, gehen erfahrungsgemäß eher zu Lasten des tiefer liegenden Anwohners.

Unseres Erachtens sollten daher **die neuen Häuser dem bestehenden Gelände angepasst werden und nicht das Gelände an die neuen Häuser**. Die gewachsene Siedlung am Lindenberg zeigt deutlich wie so etwas gut möglich ist.

Da die neuen Reihenhäuser im Inneren nicht barrierefrei geplant werden, sind Treppen im vorderen Eingangsbereich oder zur rückwärtigen Terrasse durchaus möglich und zumutbar.

2. Laut Gutachten "Artenschutzrechtliche Bewertung ...", (Tabelle 1) sind **29 Bäume** und eine **Hainbuchenhecke** auf dem Areal der alten Molkerei aufgeführt, davon fallen 13 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel, davon haben einige Stammumfänge von bis zu 225 cm - und zählen zu den ältesten Bäumen am Lindenberg. Es kann nicht sein, dass diese der Fällung preisgegeben werden oder durch die Bebauung gefährdet werden.



Selbstverständlich ist es unrealistisch, alle Bäume erhalten zu wollen; denn dann wäre vermutlich kaum ein Bauvorhaben möglich. Es sollte aber ausdrücklich geprüft werden, ob nicht jene Bäume erhalten werden könnten, die von Alter und Prägung für das Areal von Bedeutung sind.

Ebenso werden alle Sträucher auf dem Gelände beseitigt und, je nach Umfang der oben aufgeführten Terrassierung des Geländes, auch **Grenzhecken zu den Anwohnern** gefährdet bzw. nicht zu erhalten sein. Ebenso werden durch Abgrabung des Geländes **Bäume und Hecken auf dem Gelände einiger Anwohner** gefährdet.

Laut Bebauungsplan sollen als "Ausgleich" 26 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm an den Erschließungswegen zwischen den neuen Reihenhäusern gepflanzt werden. Zwischen den bestehenden Siedlungshäusern und den neuen Reihenhäusern sind keine Bäume geplant. Laut mündlicher Zusage (Informationsveranstaltung am 19. Juni 2013) sollen zu den Nachbargrundstücken Zäune und Hecken errichtet werden. Fotos im Internet von vergleichbaren Neubauten der deutschen Reihenhäuser AG ([www.reihenhäuser.de](http://www.reihenhäuser.de)) lassen keinen nennenswerten **Schall- & Sichtschutz** zu den Anwohnern bzw. **Vogelschutz** erkennen.

Ein engagierter Anwohner formulierte es so: "Ich wohne hier seit fast 30 Jahren und habe seit dem eine von fremden Blicken geschützte Terrasse hinter unserem Haus. Das ist im Sommer unser zweites Wohnzimmer. Wie würden Sie sich fühlen, wenn bald meine neuen Nachbarn, deren Terrasse nur ca. 3 Meter entfernt aber wesentlich höher als die unsrige entstehen soll, auf uns herunter blicken werden? Da nutzt mir eine neu gepflanzte Hecke von 1 Meter Höhe rein gar nichts. Da ich nun auch schon über 70 Jahre alt bin, tröstet es mich auch nicht, dass diese Hecke eines Tages höher wachsen wird. Wir werden in unserer Lebensqualität auf dem eigenen Grundstück unzumutbar beeinträchtigt."

Den in der Begründung zum Bebauungsplan getätigten Aussagen " ... alle Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes bei." (S. 29 der Begründung) bzw. "Die Neubebauung in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern fügt sich harmonisch in die umgebene Bestandsbebauung ... ein ... " (S. 33 der Begründung) wird darum entschieden widersprochen.

Notwendig sind unseres Erachtens **Ausgleichsplanzungen in Form von höheren Bäumen zwischen den geplanten Neubauten und den bestehenden Siedlungshäusern**. Ebenso sollten **individuelle Lösungen für einen Sichtschutz** zu den bestehenden Siedlungshäusern gefunden werden.

3. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte erfolgt **eine höhere Versiegelung des Areals** von zusätzlich ca. 1.890 qm bzw. 14% der Gesamtfläche (S. 31 der Begründung). Aufgrund der Altlastensituation wird auf die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für Stellplätze und private Verkehrsflächen (ca. 2.200 qm) abgesehen (S. 13 der Begründung).

Durch die **Fällung von Bäumen** und die überwiegende Ausgestaltung der geplanten Freiflächen als arten- und strukturarme Hausgärten sinkt zusätzlich die **ökologische Wertigkeit** gegenüber dem Bestand. Damit verbunden ist auch die Verringerung von Nist- und Quartiersflächen für Vögel (S. 31 der Begründung).

Für die Bewohner der angrenzenden Bebauung verändert sich die räumliche Situation dahingehend, dass durch die geplante Neubebauung eine **höhere Dichte** und ein verstärktes **Heranrücken der Bebauung an die Grundstücksgrenzen** als im städtebaulichen Bestand erfolgt (S. 32 der Begründung).

Dies sehen wir im Widerspruch zu den Aussagen des Stadtplanungsamtes, das erst im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirats am 03. Juli 2013, Herr Nolda präsentierte mögliche Nachnutzungskonzepte für die Heinrich-Steul-Schule, den Stadtteil Forstfeld als einen attraktiven **Wohnstandort mit Gartenstadtcharakter** pries.

Der aktuelle Bebauungsplan verstößt aber vor allem gegen den Landschaftsplan des Zweckverbandes Kassel, der als **Leitbild/Ziel auch für das Siedlungsgebiet Forstfeld/Lindenberg** die "Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hoher Freiraumqualität sowie die Sicherung und Weiterentwicklung begrünter Straßen" definiert (S. 8f der Begründung).

4. Zum **Lokalklima** erwähnt die Begründung zum Bebauungsplan: "Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Begrünungsmaßnahmen ist anzunehmen, dass auch weiterhin eine Einstufung der Fläche in den Kategorien 4 und 5 der **Klimafunktionskarte** des Zweckverbandes Raum Kassel 2009 erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima sind daher, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Umfang zu erwarten (S. 32 der Begründung).

Gemäß den Klimafunktionskarten Zweckverband Raum Kassel 2009 & 2030 (Internet: uni-kassel.de, Stand 2009 bzw. 2010) bedeutet Kategorie 4 "Überwärmungspotential", bedeutet Kategorie 5 "Überwärmungsgebiet 1".

Der abgebildete Trend 2009 bis 2030 zeigt insgesamt eine deutliche Zunahme der höchsten Kategorie 6 "Überwärmungsgebiet 2" für den Kasseler Osten. Für Forstfeld/Lindenberg einen erheblichen! Anstieg von Kategorie 4 auf Kategorie 5 - und teilweise sogar auf Kategorie 6.

Vor den oben aufgeführten Hintergründen ist die Verwendung von ca. **4.000 qm anthrazit-schwarzer Dacheindeckung** nach heutigem Wissen ökologisch unverantwortlich. Ein harmonisches Gesamterscheinungsbild (S. 18 der Begründung) ließe sich auch erreichen, wenn eine Orientierung an den vorherrschenden, sich im Sommer weniger aufheizenden roten oder braunen Dachziegeln der Umgebung erfolgen würde. Des Weiteren ist als Ausgleich für die zusätzliche Flächenversiegelung bei gleichzeitiger Fällung von Bäumen und Sträuchern eine **wesentlich höhere Anzahl von Ersatzanpflanzungen** notwendig.

Ebenso sollte geprüft werden, inwieweit ein **Erhalt einiger bedeutender Bestandsbäume** nicht dazu führen könnte, eine Siedlung zu konzipieren, die sich durch etwas **weniger Häuser** architektonisch in die gewachsene Siedlung integrieren lässt, statt unter ökologischen Aspekten eine Überwärmung zu verstärken.

Aus triftigen Gründen muss daher auch in allen oben aufgeführten Punkten dem Bebauungsplan widersprochen werden bzw. sollte für diesen eine Korrektur erfolgen.

5. Die Anzahl der beabsichtigten **Stellplätze** - für 61 Reiheneinheiten 61 Stellplätze und 7 Besucherstellplätze (S. 19 der Begründung)- scheint realitätsfremd. Tatsächlich nämlich steht zu erwarten, dass der Fahrzeugbestand im Plangebiet größer als 1 beträgt, wie dies allgemein bei vergleichbaren Baugebieten festzustellen ist. Ein künftiger Engpass an Stellplätzen, insbesondere in der Kupferhammerstraße und im Messinghof, ist vorprogrammiert- ebenso die damit verbundene Einschränkung der Grundstückseinfahrten der dortigen Anwohner.

Der Anwendung der Kasseler Stellplatzsatzung für ein, unter Verzicht der Realteilung, höchst verdichtetes, innen liegendes Grundstück, dessen zwei Ausfahrten zu Straßen liegen, von denen jede nur einseitig zu beparken ist, von denen jede nur über einen einseitigen Gehsteig verfügt, wird ausdrücklich widersprochen. Denn eine übermäßige Belastung dieser einseitigen Gehsteige mit parkenden PKW würde insbesondere für Kinder eine erhebliche Unsicherheit darstellen.

Die Ausfahrt zum Forstbachweg, liegt an einer stark befahrenen Straße, die in diesem Abschnitt ebenfalls Kreuzung zur Heinrich-Steul-Straße ist. Parkende PKWs am Forstbachweg verursachen bereits jetzt ein Ausscheren des Fließverkehrs in den Kreuzungsbereich. Insbesondere zu Stoßzeiten war das Ein- und Ausfahren zur Molkerei in diesem Bereich immer

mit erheblichen Gefahren verbunden. Wir empfehlen zu prüfen, ob in diesem Bereich die Einrichtung einer **Tempo-30-Zone** möglich ist.

6. Bei dieser Gelegenheit ersuchen wir ebenfalls eine Prüfung bzw. Zusage, dass die **Kanalisation** in Kupferhammerstraße/Forstbachweg/Eisenhammerstraße in der Lage ist, auch bei **Starkregen** das anfallende Regenwasser der versiegelten Verkehrsflächen (ca. 2.200 qm) und Dachflächen (ca. 4.000 qm) zu fassen- ohne einen Kanalarückstau bei den bestehenden Anwohnern zu verursachen.

7. Auf dem Gelände der Molkerei befindet sich eine **stillgelegte Tankstelle** im Grenzbereich zu den Anwohnern der Eisenhammerstraße. Laut Gutachten "Umwelttechnische Bewertung ... " Seite 19f. sind Sanierungen der Bodenverunreinigungen notwendig. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach Vornahme der Sondierungs-Bohrungen in 2012 ein vermehrtes Absterben von Sträuchern im Bereich des Tanklagers zu beobachten ist. Die Ursache könnte in Verbindung mit den Bohrungen stehen; u.U. könnten Leitungen beschädigt worden sein, u.U. könnten Mineralöle ausgetreten sein. Der Sachverhalt sollte geprüft werden.

**Die Geltendmachung weitergehender Rechte bleibt ausdrücklich vorbehalten.**

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 22:**

##### Zu 0.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigten ehemaligen Gewerbefläche zu einem Wohnstandort in einem durch Wohnen geprägten Quartier zu schaffen.

Neben dem Ziel der nachhaltigen Innenentwicklung als Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme von unbebauten Freiflächen am Stadtrand dient das geplante Vorhaben vor allem zur Eigentumbildung breiter Bevölkerungsschichten durch die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in Form einer verdichteten Reihenhausbebauung.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. sind teilweise größer als erforderlich. Die ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist somit grundsätzlich gegeben.

Es ist hierbei erklärte Absicht der Stadt Kassel, die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Molkereigelände in den historisch gewachsenen Siedlungsbestand am Lindenberg zu integrieren. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurden der städtebauliche Entwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan) als Grundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ sowie die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung überarbeitet. Neben der Reduzierung der geplanten Anzahl der Häuser von 61 auf 53, der Erhöhung des Stellplatznachweises von 1,1 auf 1,5 je Wohneinheit und der weiteren Durchgrünung des Plangebietes erfolgt auch eine Überarbeitung der geplanten Terrassierung des Geländes, um die Höhenversprünge zu den Nachbargrundstücken zu minimieren (siehe hierzu ausführlich die Nr. 1 - 4 des Abwägungsvorschlages).

### Zu 1.:

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Wandscheiben abgefangen.

Entlang der Plangebietsgrenzen bestehen bereits im gegenwärtigen Bestand zum Plangebiet grenznah auf den Nachbargrundstücken umfangreiche Baum- und Heckenstrukturen als Sichtschutz gegenüber dem ehemaligen Gewerbebetrieb. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutzes zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 7.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird.

Die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. diese sind teilweise größer als erforderlich. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

## Zu 2.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume und Heckenstrukturen ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden kann. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen und von Laubgehölzhecken festgesetzt.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume und die Rodung der Hecken als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

Wie bereits oben dargestellt, wird das Gelände ausgehend von der Oberkante Fertigfußboden der Reihenhauszeilen zu den Nachbargrenzen durch Treppen und Böschungen terrassiert, sodass an den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bei Abgrabungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der Erhalt von bestehenden grenznahen Bäumen, Sträuchern und Hecken wird hierdurch sichergestellt und in der Bauausführung berücksichtigt. Sollte es dennoch zu einem Abgang von grenznahen Gehölzen kommen, ist durch die Vorhabenträgerin eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen werden, wie oben dargestellt, wo erforderlich, entlang der Plangebietsgrenzen Hecken angepflanzt. Von einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Wahlfreiheit zur individuellen Gestaltung des eigenen Gartens abgesehen. Es ist jedem Eigentümer freigestellt, entsprechend der Pflanzliste der Begründung,

Bäume und Sträucher in seinem Garten anzupflanzen. Die Ausbildung von individuellen Lösungen zum Sichtschutz auf dem eigenen Grundstück bleibt von der Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken und zur Errichtung von Zäunen unberührt.

#### Zu 3.:

Der Bebauungsplan Nr. VII/3 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Der § 13 a BauGB wurde durch die Novellierung des Baugesetzbuches 2007 eingeführt, um die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu privilegieren, um die Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche am Stadtrand zu verringern. Eingriffe in die Natur gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zum Ausgleich der wegfallenden Grünstrukturen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken getroffen, welche mittelfristig einen Ersatz für die wegfallenden Nist- und Quartiersflächen bilden werden. Im Durchführungsvertrag wird ferner, gemäß der Empfehlung des Gutachterbüros BG Natur im Fachbeitrag Naturschutz April 2014, die Verpflichtung zur Anbringung von je sechs Vogel- und Fledermauskästen im Bereich der geplanten Neubebauung aufgenommen. Daneben bietet die Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten als Nist- und Quartiersfläche.

Im Kontext einer nachhaltigen Innenentwicklung sowie der Vorbelastung des Plangebietes sind die Verringerung der ökologisch eingeschränkten Wertigkeit und der damit verbundene Wegfall von Nist- und Quartiersflächen notwendig. Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen, der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen können die Eingriffe allerdings minimiert werden.

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus dem Jahre 2007 beschreibt das Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg als großes Wohngebiet unterschiedlicher Struktur zwischen Wahlebach- und Losseniederung mit vorwiegender Ein-, Mehrfamilien- und Reihenhausbau sowie örtlich begrenztem Geschosswohnungsbau. Als Leitbild / Ziel definiert der Landschaftsplan u.a. für das Siedlungsgebiet die Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hohen Freiraumqualitäten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung begrünter Straßen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Widernutzbarmachung eines brachliegenden, durch Altlasten vorbelasteten und damit in seiner ökologischen Wertigkeit deutlich eingeschränkten Gewerbestandortes, der durch eine gartengeprägte Reihenhausbau innerhalb eines durch Wohnen geprägten Quartiers entwickelt wird.

Das geplante Vorhaben trägt zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes bei und wird vom Zweckverband Raum Kassel ausdrücklich begrüßt, da durch die Nachverdichtung die Ziele des Siedlungsrahmenkonzeptes im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung umgesetzt werden.

#### zu 4.:

Im Bereich des Plangebietes kommt es gemäß dem Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel im Jahr 2030 gegenüber 2009 für das östliche Forstfeld teilweise zu einer prognostizierten Zunahme der Überwärmung in die zweithöchste Kategorie (Nr. 5). Von einer Veränderung zur höchsten Kategorie (Nr. 6) sind im Kasseler Osten die Gewerbegebiete und im Forstfeld die Heinrich-Steul-Siedlung betroffen, aber nicht das Plangebiet selbst. Die Erhöhung der Kategorien ist neben der weiteren Inanspruchnahme von unbebauten Flächen vor allem auf die globale Erwärmung zurückzuführen.

Das Klimagutachten des Zweckverbandes empfiehlt für die Überwärmungsgebiete eine Vegetationsvernetzung, welche Verschattung und Verdunstungskühle erzeugt, sowie Fassadenbegrünung und Dachisolation.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 berücksichtigt diese Empfehlungen durch die Festsetzungen zur Anpflanzung der straßenbegleitenden Bäume und grenznahen Hecken sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung. Die Dächer der geplanten Reihenhäuser sind dabei entsprechend der Anforderung zur Energieeinsparung isoliert, die Dacheindeckungen werden kontinuierlich hinterlüftet. Daneben wurde zur 2. Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert. Diese werden überwiegend in einer aufgelockerten Bebauung in Hausgruppen mit 3-4 Häusern errichtet.

Im Plangebiet sind durch die Bestandsbebauung der Molkerei (ohne Haus Forstbachweg Nr. 25) etwa 2.430 qm überwiegend schwarze Dachflächen vorhanden. Durch die Neubebauung ist eine Dacheindeckung mit 3.450 qm anthrazitfarbenen Dachsteinen geplant, sodass es zu einer Zunahme von etwa 1.020 qm Dachfläche kommt. Die Dacheindeckung entspricht dabei heutigen Standards zur Isolierung. Rote Dachziegel weisen gegenüber anthrazitfarbenen einen nur geringfügig besseren Reflexionswert (sog. Albedo-Wert) von 10-15 % auf. Bei einer Größenordnung von 3.450 qm Dachflächen könnte durch die Verwendung von roten Dachziegeln keine mikroklimatisch wirksame Verbesserung erreicht werden.

Aus den Dacheindeckungen der Umgebung ergibt sich keine einheitliche Dachfarbe für das Quartier. So weisen z.B. die Häuser an der Kupferhammerstraße 2-6, 1 und 5, am Forstbachweg 21, 23, 27a + b und 29, an der Eisenhammerstraße 1a, 1, 5 c + d, 29 und 31 oder am Forstbachweg 26 - 30 eine anthrazite Dacheindeckung auf. Die Notwendigkeit einer Festsetzung zur Verwendung von roten Dachziegeln kann demnach auch aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht begründet werden.

Nachtteilige Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Stadt- bzw. Lokalklima sind somit nur in sehr geringen Umfang zu erwarten.

#### Zu 5.:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Bebauungsstruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltgrößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

Ein rechtswidriges Parken auf Gehwegen kann nie völlig ausgeschlossen werden. Dieses kann aber nur ordnungsrechtlich verfolgt werden. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht möglich.

Die Ausweisung einer Tempo 30-Zone im Forstbachweg erfordert eine eigenständige Prüfung durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt.

#### Zu 6.:

Das Plangebiet mit einer Größe von 13.571 qm weist durch die vorhandene Bebauung weitestgehend oder vollständig versiegelte Flächen mit einem Anteil von 45 % bzw. ca. 6.120 qm auf. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits heute in den Forstbachweg eingeleitet. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 ermöglichen eine Versiegelung des Plangebietes bis zu 60 % bzw. ca. 8.120 qm durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und -wegungen. Insgesamt kommt es somit zu einer Zunahme der Flächenversiegelung von 2.000 qm.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde durch die Vorhabenträgerin mit dem städtischen Eigenbetrieb KASSELWASSER die Schmutz- und Regenwasserentsorgung vorabgestimmt. Demgemäß soll das anfallende Schmutz- und Regenwasser in die Mischwasserkanalisation im Forstbachweg eingeleitet werden. Im Schreiben vom 28.06.2013 im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange zur 1. Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 nimmt KASSELWASSER wie folgt Stellung:

*„Zum oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens KASSELWASSER keine grundlegenden Einwände, die eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich machen. Die Entwässerung des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann ohne weitere zentrale Rückhaltung an den Mischwasserkanal im Forstbachweg angeschlossen werden.“*

In einem ergänzenden Schreiben vom August 2013 erläutert KASSELWASSER zum Kanalarückstau:

*„Ein Überstau des Kanalsystems tritt bei den vorgegebenen Bemessungsniederschlägen nicht auf. Dennoch kommt es aber bei Niederschlägen hoher Intensität zum Einstau. Dies kann auch zu einem Rückstau in die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen führen.“*

KASSELWASSER verweist in diesem Zusammenhang auf § 9 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel vom 20.06.2011, nachdem sich jeder Hauseigentümer durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau zu sichern hat. Das Sachgebiet Grundstücksentwässerung von KASSELWASSER bietet hierzu eine Beratung an.

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist der § 26 Abs. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, welcher ausführt:

*„Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, daß 1. Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder nach diesem abgeleitet wird, 2. Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.“*

Die ordnungsgemäße Einleitung des Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gegeben. Alle Detailfragen werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

#### Zu 7.:

Aufgrund früherer Nutzungen des Plangebietes durch eine Molkerei und eine Farbenfabrik waren im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Altlasten zu erwarten. Gutachterlich wurde der Verdacht nachgewiesen, u. a. auch im Bereich der Betriebstankstelle.

Die Dokumentation der Altlastenuntersuchung „Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung (CDM Smith Consult GmbH, Mannheim, Juni 2012, S. 26)“ zeigt, dass die Lage der Bohr- und Rammsondierungen im Bereich der



Betriebstankstelle nicht mit dem Tank, der Leitung oder der Zapfstelle zusammenfallen. Auch die Auswertung der Bohrprotokolle sowie die Ergebnisse der umwelttechnischen Prüfung ergaben keine Anhaltspunkte für eine Beschädigung der Anlagen der Betriebstankstelle. Die durchgeführten Sondierungsarbeiten sind demnach als Ursache für das Absterben von Sträuchern im Bereich der Betriebstankstelle auszuschließen.

Die Sanierung der Altlasten wird im weiteren Verfahren mit dem -Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz und dem Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung- abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 aufgenommen. Eine Verpflichtung für die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die direkt an die Betriebstankstelle angrenzenden Nachbarn Eisenhammerstraße 7E und 9 werden über die Arbeiten zur Altlastensanierung durch die Vorhabenträgerin informiert.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Ziffer 23 Ergänzende Stellungnahme zur Ziffer 22, Gleichlautendes Schreiben von 5 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 3, 11-14)**

#### **Schreiben vom 06. und 07.07.2013**

1. Der im Rathaus gezeigten Bebauungsplanung widersprechen wir ausdrücklich. Wir sind der Meinung, dass 61 Häuser auf 13.000 qm Grund zu viele sind. Durch Verzicht auf die viel zu enge Bebauungsart und Anpassung der neuen Siedlung an die vorhandenen Häuser würde man vielen Menschen in dieser Siedlung sehr entgegen kommen. Auch den Käufern der neuen Häuser.

2. Wir werden künftig mehrere neue Nachbarn haben, die ihre Gärten und Terrassen zu unserem Haus haben. Durch die höhere Lage der neuen Häuser auf dem terrassierten Grundstück werden wir stark beeinträchtigt durch Geräusche und Lärm sowie Einsicht.

3. Wir haben eine hohe Hecke, diese ist für uns Schall- und Sichtschutz. Wer garantiert, dass diese Hecke bei Aufschüttung des Geländes nicht beschädigt wird?

4. Wir bitten Sie auch zu berücksichtigen, dass der alte Baumbestand auf dem Gelände der ehem. Molkerei Lindenberg unbedingt erhalten bleibt. Durch Abholzung der alten Bäume wird uns die Grüne Lunge unserer Siedlung genommen. Durch die neue Bepflanzung ist das nicht zu ersetzen!

5. Um die Errichtung der Gartenhäuser je Wohneinheit in Abweichung von § 6 Abs. 10 Nr. 3 HBO zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese Nebengebäude auch ohne Abstandsflächen zulässig sind (Seite 28 der Begründung).

In der Planvorlage (Seite 16 der Begründung) ist an meiner Grundstücksgrenze die Errichtung von Gartenhäusern geplant. Im Falle von Einzeleigentum wäre jedoch nur die Errichtung eines Gartenhauses als Grenzbebauung zulässig so dass unser Grundstück durch die abweichende Festsetzung unangemessen beeinträchtigt wird bzw. meine Grenzbepflanzung gefährdet ist. Ich widerspreche daher der pauschalen Festsetzung im Bauplan!

Sollte sich im Einzelgespräch mit der Reihenhaushaus AG über die Gestaltung der Grenze zu meinem Grundstück jedoch eine einvernehmliche Lösung finden, wären wir sicherlich bereit, einer individuellen Lösung zu den Gartenhäusern zuzustimmen.

6. Weiterhin teilen wir Ihnen mit, dass wir glänzenden Dachziegeln widersprechen würden, da wir von dieser vermutlich durch Reflektion der Sonne gespiegelt würden.

7. Wir bitten auf dem Grundstück der Reihenhäuser höhere Bäume und Sträucher zu pflanzen, damit wir etwas mehr Schutz vor den Geräuschen und Blicken der neuen Nachbarn haben.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 23:**

#### zu 1.:

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert. Diese werden überwiegend in einer aufgelockerten Bebauung in Hausgruppen mit 3-4 Häusern errichtet. Die nach der Überarbeitung vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten.

#### zu 2.:

Zur Einfriedung des Plangebietes und zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen ist entlang der Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken auf Nachbargrundstücken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutz zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 7.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird.

Die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. diese sind teilweise größer als erforderlich. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

#### zu 3.:

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhausezeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der

Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Wandscheiben abgefangen.

Der Erhalt von auf den Nachbargrundstücken bestehenden grenznahen Bäumen, Sträuchern und Hecken wird hierdurch sichergestellt und in der Bauausführung berücksichtigt. Sollte es doch zu einem Abgang von grenznahen Gehölzen kommen, ist durch die Vorhabenträgerin eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

#### zu 4.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im ergänzten Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Papeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden können. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen und von Laubgehölzhecken festgesetzt.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

#### Zu 5.:

Die Textliche Festsetzung 3.1 „Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)“ wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 aufgenommen, um die grenzständige Errichtung jeweils eines Gartenhauses je Hauseinheit auf einem Grundstück, abweichend von der Hessischen Bauordnung, zu ermöglichen.

Durch die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die im Grenzbereich stehenden Gartenhäuser der Hausgruppen 116\_h bis 116\_j an die Giebelseiten der Hausgruppen verlagert. Die Textliche Festsetzung 3.1 zur Privilegierung der Errichtung der Gartenhäuser kann hierdurch entfallen und wird aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 herausgenommen. Die dargestellte Planung wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Die Belange der Nachbarn in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch die Errichtung grenznaher Gartenhäuser werden somit berücksichtigt.

#### Zu 6.:

Die Vorhabenträgerin plant die Eindeckung der Dächer mit matten anthrazitfarbenen Dachsteinen. Da aber für die Zukunft eine ggf. erfolgende Neueindeckung der Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Abschnitt 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Festsetzung mit aufgenommen:

„Dacheindeckungen für geneigte Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind nur in nicht glasierten oder nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.“

#### Zu 7.:

Zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen werden, wie oben dargestellt, wo erforderlich, entlang der Plangebietsgrenzen Hecken angepflanzt. Von einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Wahlfreiheit zur individuellen Gestaltung des eigenen Gartens abgesehen.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 24 Schreiben von 1 Bürger (Ifd. Nr. 15)**

##### **Schreiben vom 10.07.2013**

1. Die Deutsche Reihenhaus AG setzt bei Ihren Bauvorhaben keine regenerativen Energien ein. Für Kunden besteht keine Möglichkeit zum Einsatz von Solartechnik, Pelletofenheizung oder sonstiger regenerativer Energie.

Lediglich ein dezentrales BHKW reduziert die Co2 - Emission der Siedlung. Dieses wird jedoch mit fossilem Brennstoff betrieben. In anderen Städten mit rot-grüner Rathausmehrheit wird Hausbesitzern bei Dachsanierungen die Installation von Solartechnik vorgeschrieben. In Kassel scheint man von zukunftsorientierter Planung nichts zu halten.

2. Die derzeitige Anwendung der Kasseler Baumschutzsatzung ist eine Farce. Auf dem Gelände gibt es u.a. eine Säuleneiche von stattlichem Ausmaß und hohen Alter, die durch keine andere " Ersatzpflanzung " ersetzt werden kann. Im Zusammenhang mit Weinberg und Langem Feld ärgere ich mich jemals grün gewählt zu haben.

Bei ausgereifter Bauplanung wär ein Erhalt diverser Bestandsbäume sicherlich möglich.

3. Die Planung der DR sieht die Schaffung von 140 Fahrradstellplätzen vor. Dieses ist für Kassel völlig unnötig und sicherlich nur weil der Investor aus Köln kommt. Hier könnte man die Parkplatzsituation entschärfen. Kassel ist, im Gegensatz zu Köln, überwiegend hügelig.

4. Bei der Planung der internen Verbindungsstraße gibt es ein Problem an der Einmündung in den Forstbachweg. Durch die vorhandene Bebauung (Forstbachweg 25 "Denkmalschutz") auf der einen Seite und der hohen Hainbuchenhecke auf der anderen Seite besteht kein Sichtkontakt von einem ausfahrenden Kfz und einen von der Leipziger Str. aus kommenden einbiegenden Fahrzeug. Hier wird ein Unfallschwerpunkt erzeugt.

Ebenso hat ein ausfahrendes Fahrzeug keine Einsichtsmöglichkeit auf den Bürgersteig, was für Kinder und Radler eine nicht zu unterschätzende Gefahr bedeutet. Sicherlich werden die Verkehrsplaner jetzt auf die Idee einer Einbahnstraßenregelung kommen. Dies bedeutet aber, dass der gesamte Verkehr aus der Hinterverdichtung durch die Kupferhammerstraße fließt. Diese kleine Siedlungsstraße ist aber durch den Versorgungsverkehr der SWA Lindenberg und der Spezialschule schon stark frequentiert. Als Anwohner werde ich eine derartige Verkehrsführung nicht dulden.

Im weiteren Verlauf ist der kleine Kreisel am Forstbachweg bereits heute in den Spitzenzeiten überlastet. Ebenso erfährt die vielfach erwähnte KVG zu Spitzenzeiten eine Überbelastung, sodass z. B. für mich die Tram als Alternative nicht in Frage kommt.

5. Bei allen Planungen wird der demografische Wandel der Gesellschaft völlig außer Acht gelassen. Wie bemerkt wurde, ist der Stadtteil Forstfeld bereits jetzt überaltert. Dies bedeutet folglich auch, dass in 5-10 Jahren viele Immobilien leer stehen. Zu einer ähnlichen Ansicht ist Hr. Nolda ja auch bereits im Herbst letzten Jahres gekommen. Wobei jetzt allerdings andere Ansichten hofiert werden.

In den nächsten Jahren wird es folglich zu einem Überangebot an Wohnraum kommen. Ein Verfall der Immobilienpreise ist abzusehen, welche in erster Linie allerdings dann die Besitzer von "grundstückslosen" Leichtbaureihenhäusern treffen wird. Diese wurden vor wenigen Jahren erst durch die Stadt Kassel angelockt.

Es sollen vor allen junge Familien angelockt werden ..... Aber wo arbeitet der junge Familienvater denn. ? Kassel ist als Wirtschaftsstandort äußerst unattraktiv und bestehenden Firmen geht es ja nun auch nicht mehr so gut (siehe SMA).

Jetzt entsteht auch noch der Bebauungsplan HSS mit weiterem Wohnraum um den Stadtteil weiter aufzuwerten. Die schöne grüne Forstfeldsiedlung wird hochverdichtet und zubetoniert. Das Gelände der HSS wäre ein idealer Standort für die Grimm- Welt gewesen. Das hätte den Stadtteil nachhaltig aufgewertet.

#### **Schreiben vom 11.07.2013 (Nachtrag)**

6. Durch die geplante Erhöhung des Geländeniveaus entstehen m.E. unkalkulierbare hydrostatische Veränderungen, die negative Auswirkungen auf mein, dann tieferliegendes Grundstück, haben könnten. Um eine Überwässerung meines Grundstückes zu vermeiden, bitte ich um entsprechende Berechnungen und eine schriftliche Bestätigung.

7. Die Professionalität des Bodengutachtens möchte ich anzweifeln. War selber im Grundbau an der Universität Kassel beschäftigt. Normalerweise gehört es sich seine Bohrlöcher nach Probeentnahme wieder zu verschließen, um keine Todesfallen für Kleinstlebewesen zu erstellen und um einen anständigen Eindruck zu hinterlassen. Ebenso sind keine Spuren von erfolgten Rammsondierungen im Gelände sichtbar. Derart schweres Gerät hätte eben solche hinterlassen müssen.

8. Durch die Hochverdichtung der Bebauung kommt es zu einen erheblichen Wertverlust meiner Immobilie. Diese habe ich erst vor kurzen erworben, weil ich in einer schönen grünen "Gartenstadt" mein Altersruhesitz geplant hatte. Der Wunsch nach Freiraum entspricht vielen Menschen, die sich ein Eigenheim wünschen. Eine Immobilie in einem derart beengten

Raum hätte ich niemals erworben. Die Stadt Kassel zahlt sicherlich keinen Wertausgleich im Falle eines Verkaufes.

9. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Vorgaben des Landschaftsplanes.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 24:**

##### Zu 1.:

Die Energieversorgung der einzelnen Reihenhäuser im Reinen Wohngebiet erfolgt über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk (BHKW) mit dem Energieträger Gas. Durch die Kraft-Wärme-Koppelung ist dies ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung jedes Hauses. Die Verteilung innerhalb des Plangebietes wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme- und Stromverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Vorgaben des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden durch das Vorhaben eingehalten.

Eine darüber hinaus gehende Verwendung von regenerativen Energien würde konträr zum BHKW-Konzept stehen. Durch die Verwendung z.B. von Photovoltaik oder Solarthermie könnte der durch das BHKW produzierte Strom und Wärme nur noch teilweise durch das Wohngebiet abgenommen werden. Ein wirtschaftlicher Betrieb des BHKWs wäre nicht mehr gegeben bzw. eine gemeinschaftliche Energieversorgung nicht umsetzbar. Gegen die Verwendung von Pellets als Energieträger sprechen, neben der Feinstaubentwicklung, vor allem der höhere Wartungsaufwand gegenüber der Verwendung von Gas, der größere Raumbedarf durch die Lagerung der Pellets sowie die erforderliche Anlieferung durch Schwerlastverkehr.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des gemeinschaftlichen BHKW-Konzeptes sowie der Einhaltung der Vorgaben des EEWärmeG und der EnEV 2009 plant die Vorhabenträgerin keine weitergehenden Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien.

##### Zu 2.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume und Heckenstrukturen ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden kann. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen und von Laubgehölzhecken festgesetzt.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume und die Rodung der Hecken als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

#### Zu 3.:

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 sind pro Haus 2 Fahrradabstellplätze zu errichten, sodass sich für das geplante Vorhaben mit 53 Reihenhäusern ein Bedarf von 106 Fahrradabstellplätzen ergibt. Zusätzlich sind im Plangebiet 14 Fahrradabstellplätze für Besucher vorgesehen. Das derzeit in Erarbeitung befindliche Entwicklungskonzept „Kasseler Osten“ formuliert als übergeordnetes Ziel die bessere Anbindung des Stadtteils Forstfeld für den Radverkehr, wodurch die Nahmobilität gefördert werden soll. Die Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen wird daher ausdrücklich positiv bewertet.

Die Fahrradabstellplätze selbst sind in den Vorgärten und in den gemeinschaftlichen Grünflächen angelegt. Durch deren Wegfall könnte kein neuer Parkraum für Autos gewonnen werden.

#### Zu 4.:

Die Überprüfung des Sichtfeldes bei der Ausfahrt des Plangebietes in den Forstbachweg gem. der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ hat ergeben, dass die Vorgaben der Richtlinie eingehalten werden. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel nimmt in seinem Schreiben hierzu wie folgt Stellung:

*„Die übersandte Darstellung des Investors des Sichtfeldes entspricht den Richtlinien (RASt 06), von einer Verkehrsfährdung im Bereich der zukünftigen Einfahrt kann nicht ausgegangen werden.“*

Folglich besteht kein Erfordernis die private Erschließungsstraße als Einbahnstraße auszubilden, sodass sich der Verkehr des Wohngebietes, wie geplant, auf die beiden Zufahrten an der Kupferhammerstraße und dem Forstbachweg verteilen kann.

Durch das Vorhaben entsteht gem. der Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrs nach Bosserhoff (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) ein Verkehrsaufkommen von 359 Kfz-Fahrten / Tag. In der Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber der Verkehrsabschätzung zur 1. Offenlage die Anzahl möglicher Bewohner pro Reihnhaus entsprechend der Hausgrößen ermittelt erhöht und zudem der Besucher- und Güterverkehr mit berücksichtigt, um eine differenziertere Prognose der Kfz-Fahrten/Tag zu erhalten. Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln entsteht unter Zugrundelegung der 359 Kfz-Fahrten/Tag somit zur jeweiligen Spitzenstunde morgens ein Quellverkehr von 23 Pkw und ein Zielverkehr von 4 Pkw sowie abends ein Quellverkehr von 14 Pkw und ein Zielverkehr von 24 Pkw.

Bei der Annahme, dass sich der gesamte Verkehr aus dem Plangebiet über die beiden Zufahrten im Forstbachweg sammelt ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.400 Kfz/24 h mit einer Zunahme von 4,9 % zu rechnen. Durch die Verteilung des Verkehrs innerhalb des Stadtgebietes z.B. auch in Richtung Süden und der leichten Zunahme

des Verkehrs auf dem Forstbachweg ist eine übermäßige Belastung des Kreisels zur Leipziger Straße durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens auf den öffentlichen Nahverkehr sind nicht zu erwarten.

#### Zu 5.:

Durch den demographischen Wandel kommt es in Kassel zu einer leichten Verringerung der Bevölkerungsanzahl und zu einer Zunahme des Anteils der Älteren an der Bevölkerung. Parallel zu dieser Entwicklung ist aber zu beobachten, dass der Wohnflächenbedarf pro Person weiter steigt und auch die Anzahl der Ein-Personenhaushalte zunimmt. Hierdurch ist auch weiterhin mit einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

Der Entwurf zur Bebauung des Geländes der ehemaligen Privatmolkerei Lindenberg trägt diesen geänderten Rahmenbedingungen Rechnung, indem auch kleine Reiheneigenheime mit 81 qm Wohnfläche für kleine Haushalte angeboten werden. Zudem stellt die Investition in ein preisgünstiges Reihenhaus entsprechend heutiger Baustandards (u.a. Wärmedämmung) mit sehr geringen Betriebsnebenkosten (aufgrund der gemeinsamen Energieversorgung), eine realisierbare Investition für breite Bevölkerungsschichten dar.

Die Standortwahl der Grimm-Welt und die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Heinrich-Steul-Schule sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

#### Zu 6.:

Gegenüber dem Grundstück des Hauses Kupferhammerstraße 2 liegen im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf die Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Hausgruppe 81\_c sowie die Fahrbahn des Stellplatzhofes um etwa 0,2 bis 0,9 m höher. Der Höhenunterschied zwischen der OKFFB aller Reihenhauszeilen des Vorhabens zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m.

Die Stellungnahme des Gutachterbüros CDM Smith Consult GmbH vom 07.04.2014 ergibt in der Betrachtung des gesamten Plangebietes, dass Voraussetzungen für hydrostatische Veränderungen auf den Nachbargrundstücken durch das geplante Vorhaben nicht gegeben sind.

Dies ist zum einen daraus begründet, dass bei den Baugrunderkundungen durch das Gutachterbüro CDM Smith zwischen dem 08.05.2012 und dem 16.05.2012 bis 6 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen wurde und zum anderen weisen die überwiegend gemischtkörnigen und bindigen Böden des Plangebietes eine eher schwache bis sehr schwache Wasserdurchlässigkeit auf.

Auch nach einem zusätzlichen Lasteintrag durch eine Aufschüttung und / oder eine Bebauung kann keine Wasserbewegung in Richtung zum oder von den Nachbargrundstücken stattfinden.

#### Zu 7.:

Das Unternehmen CDM Smith Consult ist eine weltweit tätige Ingenieursgesellschaft. Nach Auskunft des Unternehmens werden alleine am Standort Mannheim im Jahr 200 - 300 Berichte / Gutachten erstellt. Diese durchlaufen einen internen fachorientierten Qualitätsmanagement-Prozess und werden nur nach dem "Vieraugen-Prinzip" versandt. Zweifel an der Professionalität des Unternehmens bestehen somit nicht.

Die Rammsondierungen wurden u.a. durch kleine Raupenfahrzeuge oder durch Protector-Hammer durchgeführt, welche nur geringe Spuren hinterlassen. Auch ein Verschließen der Bohrlöcher nach Probeentnahmen wird in der Regel nur in Gebieten durchgeführt, welche dauerhaft durch Menschen genutzt werden.

#### Zu 8.:

In der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Häuser von 61 auf 53 verringert. Diese bilden



eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Hauszeilen aus 3-4 Reihenhäusern. Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten, die städtebauliche Einfügung des Planvorhabens ist dadurch gewährleistet.

Durch das geplante Wohnbauvorhaben kommt es zu einer Revitalisierung der durch Altlasten beeinträchtigten Gewerbebrache. Eine gewerbliche Nachnutzung des Geländes und eine damit verbundene Lärmbeeinträchtigung aus einem Betriebsablauf werden damit ausgeschlossen und es kommt zum Wegfall der mit leerstehenden Gebäuden verbundenen Probleme wie z.B. Vandalismus oder Vermüllung. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch städtebaulich geordnet, entwickelt und insgesamt aufgewertet.

#### Zu 9.:

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus dem Jahre 2007 beschreibt das Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg als großes Wohngebiet unterschiedlicher Struktur zwischen Wahlebach- und Losseniederung mit vorwiegender Ein-, Mehrfamilien- und Reihenhausbau sowie örtlich begrenztem Geschosswohnungsbau. Als Leitbild / Ziel definiert der Landschaftsplan u.a. für das Siedlungsgebiet die Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hohen Freiraumqualitäten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung begrünter Straßen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Widernutzbarmachung eines brachliegenden, durch Altlasten vorbelasteten und damit in seiner ökologischen Wertigkeit deutlich eingeschränkten Gewerbebestandes, der durch eine gartengeprägte Reihenhausbau innerhalb eines durch Wohnen geprägten Quartiers entwickelt wird.

Das geplante Vorhaben trägt zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes bei und wird vom Zweckverband Raum Kassel ausdrücklich begrüßt, da durch die Nachverdichtung die Ziele des Siedlungsrahmenkonzeptes im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung umgesetzt werden.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Ziffer 25 Gleichlautendes Schreiben von 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 21 und 22)**

##### **Schreiben vom 10.07.2013**

Ergänzend und Frist wahrend zur Offenlegung, bis zum 12. Juli 2013 ergänzen wir unsere gemeinschaftliche Stellungnahme mit den übrigen Anwohnern durch nachfolgende individuelle Stellungnahme:

#### 1. Baumbestand:

Auf dem Gelände der Molkerei stehen viele alte Bäume, die nicht erhalten werden sollen. Besonders prägend für den Forstbachweg und das Grundstück sind aber besonders die beiden zusammenstehenden Pyramideneichen von ca. 1905, Stammumfang 190cm bzw. 220cm, sowie der Wahlnussbaum von ca. 1924, Stammumfang 225 cm. Diese Bäume gehören mit zu den ältesten Bäumen am Lindenberg.

Wir ersuchen Sie dringend, eine Lösung für den Erhalt dieser Bäume zu finden; vorsorglich machen wir unseren Einwand gegen eine Fällung geltend.

Weiterhin bitten wir Sie dringend zu prüfen, ob es nicht eine Möglichkeit geben kann, insgesamt eine wesentlich größere Anzahl von Bäumen, insbesondere auch zu den angrenzenden Siedlungshäusern anzupflanzen, um Sicht- Geräusch- und Vogelschutz zu ermöglichen. Ebenso bitten wir zu prüfen, ob die Fassaden der Häuser mit Fassadengrün berankt werden könnten.

## 2. Höhenversprünge

Eine Aufschüttung des Geländes führt im unteren und mittleren Teil des Areals zu einer tiefer liegenden Bestandsbebauung in Forstbachweg, Kupferhammerstraße und Eisenhammerstraße. Diese wirkt sich umso stärker aus, da der Baukörper der neuen Häuser mit je zwei Vollgeschossen und teilw. Dachgeschoss zusätzlich noch höher ist als die überwiegend mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss ausgestatteten angrenzenden Häuser.

Wir ersuchen Sie daher dringend, zur Planänderung dort die Geländehöhe der alten Molkereizufahrt beizubehalten und für die neuen Gebäude das Gelände nur marginal anzupassen; mittels Stufen zum vorderseitigen Hauseingang und rückwärtigen Terrassenbereich bzw. zusätzlichen Versprünge innerhalb der Baugruppen 116i und 116j.

Vorsorglich machen wir unseren Einwand gegen eine Aufschüttung des Geländes über das Niveau der aktuellen Einfahrt und die damit verbundene, unnötige Beeinträchtigung der Bestandshäuser (siehe gemeinschaftliche Stellungnahme bzw. hier unter *Anwesen Forstbachweg 27 betreffend*) geltend.

## 3. Anwesen Forstbachweg 27 betreffend

Unsere Villa ist seit den 1930-er Jahren von einer hohen Hainbuchenhecke umgeben, diese ist für unsere Mieter Sicht- und Lärmschutz zum Forstbachweg. Wie Sie sich gerne überzeugen können, haben wir auf diesem Grundstück eine Gartenanlage errichtet, die durch Baum- und Heckenbestand dem historischen Gebäude gerecht wird und gleichzeitig dieses vom Forstbachweg, dessen Verkehr in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat, abschirmt.

Da auch zur künftigen Entwicklung aufgrund der geplanten veränderten Autobahn-Anbindung der Leipziger Straße keine verlässlichen Aussagen über das Verkehrsaufkommen im Forstbachweg gemacht werden können, muss ich allen Punkten im Bebauungsplan, die diese Hainbuchenhecke gefährden könnten, entschieden widersprechen; ebenso allen Maßnahmen, die diese Hecke während der Bauphase gefährden könnten.

Daher bitten wir das aktuelle Höhenniveau der Molkerei-Einfahrt beizubehalten, um die Hecke nicht durch Aufschüttungen bzw. dazu notwendigen Befestigungsmauern zu gefährden. Ebenso würde eine Erhöhung der bestehenden Einfahrt dazu führen, dass der Grenzbaum (Buche) an unserer Garage nicht erhalten werden könnte, unser Garagendach leicht durch Kinder zu erklimmen wäre, die Mülltonnen des Sammelplatzes über unsere Garage hinweg vom Forstbachweg aus sichtbar würden. Auch würde eine Aufschüttung der Molkerei-Einfahrt, so wie aktuell geplant (Schnitt Bestandsgebäude Forstbachweg 25) das denkmalgeschützte Gebäude beeinträchtigen.

Historisch bedingt, führt unsere Garagenentwässerung unterirdisch von hinten, parallel zur Garage auf dem Grundstück der Molkerei nach vorn zur Hecke. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Im aktuellen Bebauungsplan ist ein Müllsammelplatz für ca. 20 Reihenhäuser direkt an unserer Grundstücksgrenze geplant. Da dieser nur wenige Meter von den Küchen bzw. Schlafzimmern unseres Hauses entfernt liegt, befürchteten wir erhebliche Beeinträchtigungen für unsere Mieter. Wir bitten, den Sammelplatz mit mehr Abstand zu positionieren und diesen mit einem möglichst zu bepflanzenden Sicht- bzw. Geräuschschutz (einfache, stabile Holz-Palisadenwand; kein geflochtenes Sichtschutzgitter) zu versehen und mittels Baumanpflanz-

zung zu verschatten, damit im Sommer keine Geruchsbelästigung durch Überhitzung entstehen kann.

Rein vorsorglich widersprechen wir der aktuellen Planung, wonach das erste Haus von sieben Häusern der Baugruppe 116j mit ca. 4,6 m Grenzabstand und einer Firsthöhe von ca. 10 m auf einem geplanten Höhenversprung errichtet werden soll, obwohl das Grundstück zusätzlich in diesem Bereich ansteigt. Der Bebauungsplanung ist kein Höhenschnitt hierzu zu entnehmen.

Bislang war unser Grundstück vom Hang her (Süd-Ost) niemals durch Starkregen gefährdet, da das Gartenland auf dem Molkereigrundstück diesen offensichtlich immer aufnehmen konnte. Wir erwarten bei der Planung zu berücksichtigen, dass auch künftig eine Überflutung unseres Grundstücks ausgeschlossen werden kann.

**Eine Geltendmachung weitergehender Rechte behalten wir uns ausdrücklich vor.**

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 25:**

#### Zu 1.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden können. So müsste z.B. im Stammbereich des Walnussbaumes ein Freihaltebereich zur Überbrückung des Höhenunterschiedes hergestellt werden. Zwischenzeitlich wurde aber zugunsten des Grundstückes Forstbachweg 27 eine Teilfläche verkauft, welche bei Nichtverkauf als Freihaltebereich für den Erhalt der Walnuss hätte genutzt werden können.

Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm und von Laubgehölzhecken der Qualität 2 x verpflanzt, 80 – 100 cm festgesetzt, wodurch über die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel zur Ersatzpflicht von 14 Bäumen hinausgegangen wird.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall,

verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

Zur Einfriedung des Plangebietes und zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen ist entlang der Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken auf Nachbargrundstücken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutzes zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 7.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird. Von einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Wahlfreiheit zur individuellen Gestaltung des eigenen Gartens abgesehen.

Zum Ausgleich der wegfallenden Grünstrukturen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken getroffen, welche mittelfristig einen Ersatz für die wegfallenden Nist- und Quartiersflächen bilden werden. Im Durchführungsvertrag wird ferner, gemäß der Empfehlung des Gutachterbüros BG Natur im Fachbeitrag Naturschutz April 2014, die Verpflichtung zur Anbringung von je sechs Vogel- und Fledermauskästen im Bereich der geplanten Neubebauung aufgenommen. Daneben bietet die Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten als Nist- und Quartiersfläche.

Zur weiteren Begründung des Plangebietes wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 eine Festsetzung zur Begründung der zu den Nachbargrundstücken zugewandten Giebelseiten der Bebauung aufgenommen, sofern in diesem Bereich keine Garagen oder Stellplätze vorgesehen sind.

Die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. diese sind teilweise größer als erforderlich. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

#### Zu 2.:

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke

von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Stützwände abgefangen. Die Hausgruppen 116\_i und 116\_j mit jeweils 7 Reihenhäusern sind im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 in drei Hausgruppen mit 2 x 4 und 1 x 3 Reihenhäuser aufgeteilt wurden.

### Zu 3.:

Im Bereich der Zufahrt vom Forstbachweg zum Haus Nr. 27 wird das gegenwärtige Höhenniveau der Molkerei-Zufahrt mit einer Steigung von 2,6 % beigehalten, um die teilweise auf dem Plangebiet liegende Bestandshecke in ihrem Erhalt nicht zu gefährden.

Der Grenzbaum an der Garage des Hauses Forstbachweg 27 liegt gemäß des Bestands- und Höhenplans des Vermessungsbüros Müller vom 23.04.2013 auf dem Flurstück 42/19 des Molkereigeländes. Ein Erhalt des Baumes wird angestrebt. Dies ist aber im Zuge der Bauausführung zu prüfen. Im Bereich der Seiten der Garage zum Molkereigelände bleibt der bestehende Höhenunterschied zwischen Erschließung und Garagendach bestehen.

Die bestehende Entwässerung der Garage entlang des geplanten Grünstreifens zum Forstbachweg wird entsprechend in der Planung berücksichtigt. Der Abfallsammelplatz wurde im Zuge der Überarbeitung zur Hausgruppe 81\_d in das Plangebiet verlagert.

Das Gelände im Bereich der geplanten Hausgruppe 116\_h mit 4 Häusern wird im rückwärtigen Bereich des Hauses Forstbachweg 27 um 1 m aufgeschüttet, sodass sich eine Gesamthöhe der ersten beiden Häuser der Hausgruppe 116\_h von 10,25 m über Bestandsgelände ergibt. Für die giebelständig zum Grundstück Forstbachweg 27 stehende Hausgruppe 116\_h mit einer Breite von 8,82 m ergibt sich dadurch eine einzuhaltende Abstandsfläche von 3,52 m gemäß Hessischer Bauordnung.

An den Eigentümer des Grundstückes Forstbachweg 27 wurde durch die Vorhabenträgerin eine Teilfläche mit einer Breite von etwa 5,9 m und einer Größe von etwa 128 qm verkauft. Die Giebelseite der Hausgruppe 116\_h hält im nun überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zur Grenze des Nachbargrundstückes einen Abstand von etwa 4,6 m und zum Gebäude selbst von ca. 16,9 m ein. Unter Berücksichtigung der Gesamtabstände, der Einhaltung der gesetzlich notwendigen Abstandsflächen und der Höhe und Breite der geplanten Hausgruppe ist die Belüftung, Belichtung und Besonnung des Hauses Forstbachweg 27 gewährleistet. Eine Beeinträchtigung des Grundstückes Forstbachweg 27 kann aus der Errichtung der geplanten Hausgruppe 116\_h nicht abgeleitet werden.

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist der § 26 Abs. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, welcher ausführt:

*„Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, daß 1. Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder nach diesem abgeleitet wird, 2. Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.“*

Die ordnungsgemäße Einleitung des Regenwassers ist somit grundsätzlich gegeben. Detailfragen werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

## **Ziffer 26 Gleichlautendes Schreiben von 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 8 und 10)**

### **Schreiben vom 08.07.2013**

Ergänzung: Individuelle Stellungnahme

1. Während der Vorstellung der "Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Gelände der ehemaligen Heinrich-Steul-Schule" im Ortsbeirat am 03.07.2013 wurde unter anderem ausgeführt, dass der Stadtteil Forstfeld ein attraktiver Wohnstandort mit Gartenstadtcharakter ist. Durch die nunmehr weitere geplante Neubebauung werden wiederum Freiflächen - neben der auf dem Molkereigelände - mit voraussichtlich zwischen 54-70 Wohneinheiten bebaut. (Die vorgestellte Variante 4 mit 40 Wohneinheiten hat mit Sicherheit keine Chance im Magistrat, war jedoch die schönste.) Insgesamt läuft es somit auf eine hohe Verdichtung mit Wohnbebauung in zwei quasi angrenzenden Bereichen hinaus. Die Attraktivität des Wohnstandorts Forstfeld mit Gartenstadtcharakter wird mehr und mehr ein Wohnstandort Forstfeld mit kleinen "Auslaufgrünflächen" für die neuen Eigentümer, mit einer städtebaulich, kasernenähnlichen Bebauung, insbesondere für das ehemalige Molkereigelände. Es sollten - kommen wir wieder nur auf das ehemalige Molkereigelände zurück - nicht nur Gewinne für die Deutsche Reihenhäuser AG im Vordergrund stehen sondern die berechtigten Interessen der derzeitigen Grundstücksnachbarn und der Stadtteilbewohner gleichberechtigt abgewogen werden.

Maßstab sollte die umliegende Bebauung sein (Aussage von Frau Schwarze bei der Vorstellung der "Städtebauliche Entwicklung .... Heinrich-Steul-Schule"). Warum wird dieser Maßstab für das ehemalige Molkereigelände nicht angewandt? Weshalb wird sich hier nicht an den Grundstücksgrößen der vorhandenen Bebauung (von rd. 400 - 1000 m<sup>2</sup>) orientiert? Hierbei sollte Ihrerseits ernsthaft erwogen werden, ob nicht eine Einzelhaus-und/oder Doppelhausbebauung mit Grundstücksflächen ab rd. 350 m<sup>2</sup> eine erheblich bessere Alternative für alle Beteiligten darstellt. Eine Verdichtung der Bauweise würde hiermit - zwar in einem geringeren Umfang als bisher geplant - auch erreicht. Die vorgeschlagene extrem verdichtete Bauweise weist weder für Alteigentümer noch für neue Eigentümer einen attraktiven Wohnstandort mit Lebensqualität aus. Ziel sollte hierbei auf jeden Fall auch eine wesentlich größere Abstandsfläche - auch im Hinblick auf die zu erwartende Beschattung - zu den Nachbargrundstücken, ohne Aufschüttungen, sein. Als Begründung für die Aufschüttungen wurde u.a. die Erschließungsstraße, vom Forstbachweg ausgehend, genannt; soweit ich in Erinnerung habe mit einer 7%igen Steigung. Meines Erachtens ist keine der Eigentumswohnungen - zumindest bei den 81 er Haustypen - barrierefrei geplant. Weshalb müssen also Aufschüttungen von mind. 1 Meter erfolgen? Diese führen im Ergebnis dazu, dass sehr viele Alteigentümer wie auf dem Präsentierteller, ohne Privatsphäre auf dem eigenen Grundstück, den neuen Nachbarn - im wörtlichen Sinn - präsentiert werden. Erschließungswege von der Erschließungsstraße zu den Hauseingängen können jederzeit mittels schiefer Ebenen und/oder Treppen erfolgen.

2. "Argumente" hinsichtlich des Erwerbs von Eigentumswohnungen durch Familien auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei seien mit der vorgeschlagenen Bebauung möglich, treffen meines Erachtens nicht in Gänze zu. Welche Familie wird ein 81 qm-Haus beziehen? Die Anzahl der geplanten Bebauung mit diesem Haustyp ist Ihnen bekannt.

3. Die Wertminderung des eigenen Grundstücks hinsichtlich Wohnqualität, die sich finanziell spätestens bei einem Verkauf im 5stelligen Euro-Bereich bewegen wird, ist inakzeptabel. Zahlt die Deutsche Reihenhaus AG diesen Betrag und wird diese Wertminderung von den Verantwortlichen der Stadt Kassel auch als solche anerkannt?

Ich widerspreche erneut der viel zu hohen Anzahl der Bebauung mit 61 Reihenhäusern.

Und nochmals: Erhalten Sie den attraktiven Stadtteil Forstfeld mit Gartenstadtcharakter!

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 26:**

#### Zu 1.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigten ehemaligen Gewerbefläche zu einem Wohnstandort in einem durch Wohnen geprägten Quartier zu schaffen.

Neben dem Ziel der nachhaltigen Innenentwicklung als Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme von unbebauten Freiflächen am Stadtrand dient das geplante Vorhaben vor allem der Eigentumbildung breiter Bevölkerungsschichten durch die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in Form einer verdichteten Reihenhausbauung.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. sind teilweise größer als erforderlich. Die ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist somit grundsätzlich gegeben.

Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung mit einer Steigung von 2,6 bis 5,4 % abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhausebenen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhausebenen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Stützwände abgefangen.

Entlang der Plangebietsgrenzen bestehen bereits im gegenwärtigen Bestand zum Plangebiet grenznah auf den Nachbargrundstücken umfangreiche Baum- und Heckenstrukturen als Sichtschutz gegenüber dem ehemaligen Gewerbebetrieb. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutzes zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 7.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird.

#### Zu 2.:

Von den geplanten 53 Reiheneigenheimen werden 20 Häuser mit 81 qm, 11 Häuser mit 116 qm und 22 Häuser mit 141 qm errichtet. Es werden also im Plangebiet 33 große Häuser erstellt, was einem Anteil an der Haustypenverteilung von 62 % entspricht. Ein Angebot für den Wohneigentumserwerb für Familien ist somit gegeben. Daneben gibt es aber durch das Haus mit 81 qm auch ein Angebot für Kleinfamilien, Alleinerziehende, Einzelpersonen oder Paare.

#### Zu 3.:

Durch das geplante Wohnbauvorhaben kommt es zur Revitalisierung einer durch Altlasten beeinträchtigten Gewerbebrache. Eine gewerbliche Nachnutzung des Geländes und eine damit verbundene Lärmbeeinträchtigung aus einem Betriebsablauf werden damit ausgeschlossen und es kommt zum Wegfall der mit leerstehenden Gebäuden verbundenen Probleme wie z.B. Vandalismus oder Vermüllung. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch städtebaulich geordnet, entwickelt und insgesamt aufgewertet.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Ziffer 27 Gleichlautendes Schreiben von 3 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 19, 70 und 71)**

#### **Schreiben vom 08.07.2013**

Zu der Parkplatz-Situation möchte ich anmerken, dass in den Straßen Kupferhammer und Am Messinghof an ein einseitiges Parkverbot gedacht werden sollte.

Dies auch im Zusammenhang mit einem ungestörten Ablauf bei Anlieferungen und Abholungen durch größere Fahrzeuge, Müll, Feuerwehr und Krankenwagen.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 27:**

Die Ausweisung von Parkverbotszonen in den Straßen Kupferhammer und Am Messinghof erfordert eine eigenständige Prüfung durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.



## **Ziffer 28 Ergänzende Stellungnahme zur Ziffer 26, Gleichlautendes Schreiben von zwei Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 16 und 17)**

### **Schreiben vom 07.07.2013**

Folgende Fragen werfen für uns persönlich der Bau auf dem Molkereigelände Forstbachweg/Kupferhammerstraße auf:

1. Was wird mit dem direkt an dem Verwaltungsgebäude stehenden und teilweise angebauten Schuppen auf dem Grundstück Kupferhammerstr. 6?
2. Durch die direkte Bebauung wird an 2 unserer Grundstücksgrenzen ein bis zu 2 m hoher Absatz entstehen. Dies ist einer der höchsten Versätze im gesamten Areal. Gleichzeitig werden im oberen Bereich der Kupferhammerstraße die höchsten Häuser entstehen. Der gesetzlich geregelte Mindestabstand erscheint uns zu gering um ein harmonisches Gesamtbild zu ergeben und beeinträchtigt unsere Privatsphäre enorm.
3. Die Kupferhammerstraße ist hausnummernaufsteigend auf der rechten Seite mit einem Halteverbot versehen. Seit etlichen Jahren ist das Schild am unteren Eingang der Straße entfernt worden. Indes besteht es noch vor dem Eingang zum Molkereigelände. Wird es bei dem einseitigen Halteverbot bleiben?
4. Auf dem Gelände der Heinrich-Steul-Schule sollen evtl. ebenfalls Reihenhäuser gebaut werden, allerdings auf einem Gelände von 10.000 qm nur 31 Reihenhäuser. Warum sind auf dem Molkereigelände mit einer Größe von 13.000 qm 61 Reihenhäuser geplant?

Wir leben seit 1981 hier in der Kupferhammerstraße und möchten es auch weiterhin, allerdings bitten wir um Verständnis, dass wir mit der so geplanten, sehr engen Bebauung nicht einverstanden sind.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 28:**

#### Zu 1.:

Der Hinweis zum Anbau des Schuppens an das Verwaltungsgebäude der Molkerei wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Abbruchantrages berücksichtigt. Die wegfallende Rückenwand des Schuppens wird durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den Nachbareigentümern wiederhergestellt.

#### Zu 2.:

Der Höhenunterschied des Plangebietes bei den Hausgruppen 81\_d, 81\_e und 141\_a zum Grundstück Kupferhammerstraße 6 beträgt max. 0,2 - 1,00 m. Die Abstandflächen betragen in diesem Bereich für die Hausgruppe 81\_d etwa 3,20 m und für die Hausgruppe 141\_a 4,30 m. Die erforderlichen Abstandflächen von 3,00 m für die Hausgruppe 81\_d und von 3,68 m für die Hausgruppe 141\_a werden somit eingehalten. Die Hausgruppen 81\_d und 141\_a stehen giebelständig mit einer Breite von 10,77 bzw. 12,07 m zum Grundstück Kupferhammerstraße 6 und weisen eine Höhe von 7,08 bzw. 10,27 m auf.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei der Einhaltung der Abstandflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt ist.

In der vorliegenden Planungssituation liegen auf dem Grundstück Kupferhammerstraße 6 zur Hausgruppe 141\_a die Garage und der Anbau des Wohnhauses. Die Terrasse befindet sich im Eckbereich des Anbaus und des Wohngebäudes. Diese ist nicht einsehbar von der Hausgruppe 141\_a. Zur Hausgruppe 81\_d besteht vom Wohngebäude Kupferhammerstraße 6 ein Abstand von etwa 16,7 m. In diesem Bereich stehen zudem Bestandsbäume.

Unter Berücksichtigung der Abstände zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung, der Grundrissorientierung des Hauses Kupferhammerstraße 6 sowie der Höhe und Breite der geplanten Hausgruppen kann eine Beeinträchtigung des Grundstückes Kupferhammerstraße 6, nicht abgeleitet werden.

### Zu 3.:

Die Ausweisung von Parkverbotszonen in den Straßen Kupferhammer und Am Messinghof erfordert eine eigenständige Prüfung durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

### Zu 4.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigten ehemaligen Gewerbefläche zu einem Wohnstandort in einem durch Wohnen geprägten Quartier zu schaffen. In der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Häuser von 61 auf 53 verringert.

Neben dem Ziel der nachhaltigen Innenentwicklung als Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme von unbebauten Freiflächen am Stadtrand dient das geplante Vorhaben vor allem der Eigentumbildung breiter Bevölkerungsschichten durch die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in Form einer verdichteten Reihenhausbebauung.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. sind teilweise größer als erforderlich. Die ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist somit grundsätzlich gegeben.

Um die Häuser möglichst kostengünstig, auch unter Beachtung der Hanglage, des Abbruchs der Bestandsgebäude und der Altlastensituation, anbieten zu können ist gemäß Angaben der Vorhabenträgerin die Realisierung einer gewissen Anzahl von Häusern erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierbei berücksichtigt.

Die Planungsvorschläge für eine mögliche Bebauung des Geländes der ehemaligen Heinrich-Steul-Schule enthalten nur für einen Teilbereich eine Wohnbebauung, so dass hieraus vergleichbare Dichtewerte abgeleitet werden können.

### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Ziffer 29 Gleichlautendes Schreiben von 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 4 und 18)**

#### **Schreiben vom 08.07.2013**

1. Seit über 25 Jahren wohnen wir in der Eisenhammerstraße 7E und sind direkt angrenzende Nachbarn zur ehem. Molkerei Lindenberg. Die Grenzlänge beträgt ca. 30 m mit ca. 1,5 m Gefälle (Süd-Ost / Nord-West). Unser Grundstück hat von der Grenze bis zu unserem Haus ca. 0,5 m Gefälle (Nord-Ost / Süd-West).

Aktuell ist gut die Hälfte der Grenze Grenzbebauung (ehem. Wagenhalle zur Molkerei, ca. 3,5 m hoch). Die andere Hälfte ist Hecke, 14 m Lang und ca. 3 m Hoch (25 Jahre alt). Beides ist für uns:

- Schall- und Sichtschutz

-die Wagenhalle ist auch Rückwand für Gartenhäuschen und Gartenschuppen sowie Garage.

Was wird künftig, wenn die Grenzbebauung abgerissen wird. Wenn das ehern. Molkerei-grünstück terrassiert bzw. höher wird?

Vor vielen Jahren wurde das Molkereigrundstück um ca. 1 m höher terrassiert, wegen der Verladestelle für die Molkereiprodukte. Jetzt ist das Gewerbe weg und das Grundstück soll Wohngebiet werden. Wir sehen es als notwendig an, dass terrassierte Gelände abzutragen um wieder auf den alten Null Punkt zu kommen, so wie es am Forstbachweg hinter den Häusern Nr. 25 und 27 ist, die auch Wohnhäuser sind.

Denn da von der Grenze bis zu unserem Haus bereits jetzt ca. 1,5 m Höhenunterschied ist (Grenze 1 m höher und 0,5 m Gefälle von Grenze bis zu unserem Haus), kann es nicht sein, dass das Gelände der Molkerei noch höher aufgeschüttet wird!

Ca. 2,70 höher (siehe Zeichnung Seitenansicht neue Häuser (116) mit Grenze und Bestandsgebäude Eisenhammerstraße 5D, 5C, im Rathaus) empfinden wir mehr als eine Zustimmung. Die neuen Häuser sind mit 3 Etagen auch noch höher als unser Haus!

Da neben uns auch das größte Haus (141) gebaut werden soll und viel näher als bei 5D, ist die Situation viel schlimmer, als in der Zeichnung Eisenhammerstraße 5D, 5C, im Rathaus. Es ist ein Skandal, dass das dem Planungsamt nicht aufgefallen ist!

Frage:

Warum werden die Häuser nicht dem Gelände angepasst, sondern warum wird das Gelände den Häusern angepasst?

Beispiel:

Bebauungsart an der Eisenhammerstraße Nr. 5 bis 7e, sowie weitere Gebäude an der gesamten Eisenhammerstraße. Von der Bodenbeschaffenheit ist das Baugelände gleich.

Da durch die sehr enge Bebauungsart keinen Luftkorridor berücksichtigt wurde ist davon auszugehen, dass die Luft zu angrenzendem Gebäudebestand durch Fahrzeuge alle Art, sowie Grillrauch eventuell auch Kamine, enorm belastet wird und regelrecht in tiefere Regionen des Geländes abgelagert werden.

Da an unserer Grenze eine Bepflanzung mit verschiedenen Bäumen und Hecke vorhanden ist, besteht erhebliche Gefahr, dass bei Abrissarbeiten vorhandene Gebäude und die gesamte Bepflanzung beschädigt werden. Das gleiche gilt für Garage, Gartenhäuschen, Geräteschuppen usw..

Wer haftet für die Schäden? Ich bitte Sie um schriftliche Zusicherung!

2. Wir bitten Sie auch zu berücksichtigen, dass der alte Baumbestand auf dem Gelände der ehem. Molkerei Lindenberg unbedingt erhalten bleibt. Durch Abholzung der alten Bäume wird uns die Grüne Lunge unserer Siedlung genommen. Durch die neue Bepflanzung ist das nicht zu ersetzen!

3. Ein besonderes Anliegen sind die an unserer Grenze vorhandenen Reste der Tankstelle. Der Tank befindet sich ca. 1 m tief im Erdreich mit den gesamten Versorgungsleitungen. Ich habe festgestellt, dass nach der Bohrung zur Boden Beschaffenheit die dort wachsenden Bäume und Sträucher eingegangen sind.

Am 19.06.2013 habe ich zu diesem Thema Herrn Seifert von Deutsche Reihenhäuser angesprochen und 4 Fotos ausgehändigt. Er fragte mich seit wann ist das so? Und war sehr besorgt über diesen Zustand!

4. Wir sind der Meinung, dass für 61 Häuser dieser Platz viel zu klein ist. Durch Verzicht auf die viel zu enge Bebauungsart und Anpassung der neuen Siedlung an die vorhandenen Häuser würde man vielen Menschen in dieser Siedlung sehr entgegen kommen. Auch den Käufern der neuen Häuser.

Diesen Bebauungsplan bitten wir noch mal gründlich zu überdenken. So dass man beide Seiten (die alte Siedlung und die neue Siedlung in Einklang bringen kann). So müssen wir daher dem Plan widersprechen!

5. Wir bitten die Deutsche Reihenhaus AG um die Errichtung einer Wand, gut wäre Holz, damit wir einen Sichtschutz behalten. So hoch, dass aus Sicht der Neubauten die Wand mindestens 2 m hoch ist, viel besser wären 2,5 m. Das ist nötig, damit keiner rüberblicken kann.

Wir bitten diese Wand bereits zu Beginn der Baumaßnahme zu erstellen, damit uns die Wand schon während der Abrissarbeiten der Molkerei und während der Neubebauung vor Lärm und Staub schützen kann.

Wir bitten auf dem Grundstück des, Reihenhauses höhere Bäume und Sträucher zu pflanzen, damit wir etwas mehr Schutz vor den Geräuschen der neuen Nachbarn haben.

Da meine Frau chronisch krank ist, erachten wir es als notwendig oben genannte Maßnahme zu berücksichtigen. Bereits Ende Juni 2013 hat meine Frau einen Herzanfall erlitten. Die Aufregung über den Bebauungsplan ist einfach zu groß.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 29:**

#### Zu 1.:

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Stützwände abgefangen.

Der Erhalt von auf den Nachbargrundstücken bestehenden grenznahen Bäumen, Sträuchern und Hecken wird hierdurch sichergestellt und in der Bauausführung berücksichtigt. Sollte es doch zu einem Abgang von grenznahen Gehölzen kommen, ist durch die Vorhabenträgerin eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Im Bereich des Hauses Eisenhammerstraße 7e beträgt der Höhenunterschied zwischen der Hausgruppe 141\_k und dem Haus Forstbachweg 7e max. 1 m. Im rückwärtigen Gartenbereich liegt das Grundstück Eisenhammerstraße 7e um ca. 0,5 m höher. Das Höhenniveau der Hausgruppe orientiert sich dabei an dem der bestehenden Wagenhalle. Es kommt hinsichtlich des Höhenunterschiedes somit zu keiner Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation.

Der Hinweis zum Anbau des Schuppens und der Garagen an die Wagenhalle der Molkerei wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Abbruchartrages berücksichtigt. Die weg-

fallenden Rückenwände werden durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den Nachbareigentümern wiederhergestellt.

Entlang der Plangebietsgrenzen bestehen bereits im gegenwärtigen Bestand zum Plangebiet grenznah auf den Nachbargrundstücken umfangreiche Baum- und Heckenstrukturen als Sichtschutz gegenüber dem ehemaligen Gewerbebetrieb. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutzes zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 7.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. sind teilweise größer als erforderlich. Die ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist somit grundsätzlich gegeben. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

#### Zu 2.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume und Heckenstrukturen ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist

auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden kann. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen und von Laubgehölzhecken festgesetzt.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses und die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume, der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume und die Rodung der Hecken als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

#### Zu 3.:

Aufgrund früherer Nutzungen des Plangebietes durch eine Molkerei und eine Farbenfabrik waren im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Altlasten zu erwarten. Gutachterlich wurde der Verdacht nachgewiesen, u. a. auch im Bereich der Betriebstankstelle.

Die Dokumentation der Altlastenuntersuchung „Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung (CDM Smith Consult GmbH, Mannheim, Juni 2012, S. 26)“ zeigt, dass die Lage der Bohr- und Rammsondierungen im Bereich der Betriebstankstelle nicht mit dem Tank, der Leitung oder der Zapfstelle zusammenfallen. Auch die Auswertung der Bohrprotokolle sowie die Ergebnisse der umwelttechnischen Prüfung ergaben keine Anhaltspunkte für eine Beschädigung der Anlagen der Betriebstankstelle. Die durchgeführten Sondierungsarbeiten können demnach als Ursache für das Absterben von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Betriebstankstelle ausgeschlossen werden.

Die Sanierung der Altlasten wird im weiteren Verfahren mit dem -Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz und dem Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung- abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 aufgenommen. Eine Verpflichtung für die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die direkt an die Betriebstankstelle angrenzenden Nachbarn Eisenhammerstraße 7E und 9 werden über die Arbeiten zur Altlastensanierung durch die Vorhabenträgerin informiert.

#### Zu 4.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigten ehemaligen Gewerbefläche zu einem Wohnstandort in einem durch Wohnen geprägten Quartier zu schaffen. In der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Häuser von 61 auf 53 verringert.

Neben dem Ziel der nachhaltigen Innenentwicklung als Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme von unbebauten Freiflächen am Stadtrand dient das geplante Vorhaben vor allem der Eigentumbildung breiter Bevölkerungsschichten durch die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in Form einer verdichteten Reihenhausbebauung.

Um die Häuser möglichst kostengünstig, auch unter Beachtung der Hanglage, des Abbruches der Bestandsgebäude und der Altlastensituation, anbieten zu können ist gemäß Angaben der Vorhabenträgerin die Realisierung einer gewissen Anzahl von Häusern erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierbei berücksichtigt.

#### Zu 5.:

Zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen werden, wie oben dargestellt, wo erforderlich, entlang der Plangebietsgrenzen Hecken angepflanzt. Von einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen oder der Errichtung von Sichtschutzwänden im Plangebiet wird aufgrund der Wahlfreiheit zur individuellen Gestaltung des eigenen Gartens abgesehen. Es ist jedem Eigentümer freigestellt, entsprechend der Pflanzliste der Begründung, Bäume und Sträucher in seinem Garten anzupflanzen. Die Ausbildung von individuellen Lösungen zum Sichtschutz auf dem Nachbargrundstück bleibt von der Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken und zur Errichtung von Zäunen unberührt.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 30 Schreiben von 1 Bürger (Ifd. Nr. 23)**

##### **Schreiben vom 10.07.2013**

Ich danke Ihnen für die Berücksichtigung von den am 12. Juni 2013 im Ortsbeirat Forstfeld abgegebenen 65 Bürgeranfragen hinsichtlich des Bebauungsplans für die ehemalige Molke- rei Lindenberg. Wie Herr Spangenberg zur Informationsveranstaltung für die direkt angrenzenden Anwohner am 19. Juni 2013 mitteilte, soll für die Bebauungsplanung eine Korrektur erfolgen, wird nach den Sommerferien ein neuer Bebauungsplan vorgestellt werden, muss für diesen eine weitere Offenlegung erfolgen.

Ergänzend und Frist während zur Offenlegung bis zum 12. Juli 2013 wird eine gemeinschaftliche Stellungnahme der Anwohner eingereicht, einige Anwohner haben weitere individuelle Stellungnahmen hinzugefügt.

Wie Sie nachfolgend in meiner individuellen Stellungnahme entnehmen können, geht es an keiner Stelle darum, das Bauvorhaben zu verhindern. Es geht einzig und allein darum, eine Lösung zu finden, die dazu führt, dass die neue Siedlung sich in die alte, über Jahre gewachsene Siedlung am Lindenberg integrieren kann.

Es sollte doch sicherlich möglich sein, das standardisierte und erprobte Konzept der Reihenhauses AG den regionalen Gegebenheiten am Lindenberg anzupassen, ohne die angrenzenden Anwohner über Gebühr zu beeinträchtigen.

Auch sollte es möglich sein, unter sozialen Aspekten die ökonomischen Rahmenbedingungen dieses Bauvorhabens zu erörtern; hier sehe ich insbesondere die SPD als Mehrheitsfraktion im Kasseler Rathaus in der Pflicht.

Und, glücklicherweise haben wir einen Baustadtrat von *Bündnis 90 / Die Grünen*, von dessen Partei ein ökologischer Blickwinkel auf dieses Bauvorhaben meines Erachtens durchaus erwartet werden kann - oder vielleicht sogar erst Recht erwartet werden muss!

Gestatten Sie mir daher bitte als Ergänzung zu meiner gemeinschaftlichen Stellungnahme mit den Anwohnern noch diese individuelle, ergänzende persönliche Stellungnahme:

#### 1) Ökonomie

Während der Informationsveranstaltung am 19. Juni 2013 für die direkt angrenzenden Anwohner wurde auch die Frage erörtert, warum denn nicht weniger Häuser auf dem Molkereiareal gebaut würden? Die Ortsvorsteherin und auch Herr Spangenberg begründeten das Ziel der Stadt Kassel, eine möglichst preiswerte Bebauung anzustreben, um gerade jungen Familien den Einstieg in das Wohneigentum zu ermöglichen. Dieser Denkansatz ist verständlich, nachvollziehbar und unter sozialen Aspekten absolut lobenswert.

Im Rahmen der Finanzkrise hingegen wurde aber deutlich, dass solche Familien, in den USA, Irland, Spanien, Portugal und Griechenland als "Schwellenhaushalte" benannt, meist als Erste finanzielle Probleme bekommen, wenn die Zinsen steigen und/oder die Konjunktur einbricht. Und die dann besonders darunter leiden, wenn ihre Häuser nicht marktgängig sind, im schlimmsten Fall nur mit erheblichen finanziellen Abstrichen zu veräußern sind - weil zum Beispiel zu stark verdichtet, ohne Garten oder ohne ausreichend Grün im Umfeld.

Wer die Wirtschaftspresse ausführlich verfolgt wird bestätigen, dass die Jahre des billigen Geldes dauerhaft nicht zu halten sind, die zunehmend steigende Verschuldung der Staaten höhere Zinsen erfordern wird, um künftig noch Geldgeber bzw. Gläubiger zu finden. Ebenso werden nach Expertenmeinung die inflationären Tendenzen der vergangenen Jahre zunehmend von Tendenzen zu Deflation abgelöst. Dies wird sich mindestens Preis dämpfend wenn nicht gar Preis mindernd auf den Immobilienmarkt auswirken. Für die Kasseler Region kommt mittelfristig zusätzlich noch der etwas ungünstigere demografische Wandel hinzu - einschließlich des Generationenwechsels bei Einfamilienhäusern. Ich erinnere in diesem Zusammenhang an Ihre Aussage, Herr Nolda, (HNA, 26.11.2012) "Zu viel Bauland schadet".

Den jungen Familien ist m. E. nicht wirklich geholfen, wenn sie in eine für Kasseler-Verhältnisse zu dichte Bebauung investieren. 61 Reihenhäuser auf 13.000 qm Grundstück abzüglich 2.200 qm Erschließungsflächen ergeben rechnerische Grundstücke von durchschnittlich ca. 177 qm. Denn unter künftig veränderten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen könnte es schwierig werden bzw. nur unter finanziellen Abstrichen möglich sein, diese Häuser veräußert zu bekommen.

Bitte schauen Sie nach Spanien und Griechenland - auch dort waren alle einmal sehr gutgläubig. Heute leiden besonders die Schwächeren der Gesellschaft darunter, wenn sie aufgrund von Immobilien, die sich nun kaum veräußern lassen, überschuldet sind. Diesen Blickwinkel sollten m. E. insbesondere auch die Vertreter der SPD im Kasseler Magistrat einmal einnehmen - und wenn auch nur kurz, um diesen gegebenenfalls gewissenhaft wieder verwerfen zu können.

Würden aber lösungsorientiert etwas weniger Häuser errichtet, müsste der Deckungsbeitrag für die anteiligen Fixkosten auf entsprechend weniger Häuser verteilt werden - die dann vermutlich um einige wenige Prozent teurer würden. Das wäre aber sicherlich zu verschmerzen, wenn das neue Eigenheim dann in etwas weniger verdichteter dafür weitaus grünerer Umgebung steht - und künftig auch nachhaltig, also langfristig wertbeständig sein kann. Kein unerhebliches Argument bei einer Immobilie, insbesondere für junge Familien, die häufig stark Kreditfinanzieren müssen!

Ich appelliere daher eindringlich, eine Bebauungsplanung aufzustellen, die nicht nur dem aktuellen Markt entspricht, sondern nach aktuellem Wissen auch dessen künftige Tendenzen berücksichtigt!

## 2) Ökologie

Der ökologische und politische Druck zur Verdichtung der Städte ist sinnhaft und verständlich. Dennoch ist meines Erachtens im Einzelfall auch die Angemessenheit zu berücksichtigen.

Auf dem Gelände der Molkerei stehen viele alte Bäume, die nicht alle erhalten werden können. Besonders prägend für den Forstbachweg und das Grundstück sind aber besonders die beiden zusammenstehenden Pyramideneichen von ca. 1905, Stammumfang 190cm bzw.



220cm, sowie der Walnussbaum von ca. 1924, Stammumfang 225 cm. Diese Bäume gehören mit zu den ältesten Bäumen am Lindenberg.

In einer separaten Mail erhalten Sie einige Bilder dieser Bäume um zu erkennen, wie Charakter prägend diese Bäume für das Ortsbild sind. Ich ersuche Sie dringend, eine Lösung für den Erhalt dieser Bäume zu finden; vorsorglich mache ich meinen Einwand gegen eine Fällung geltend.

Was spräche dagegen, die Baugruppen 81c bis 81f marginal und vermittelt von den **Pyramideneichen** weg, bergauf (Richtung Süd-Ost) zu verschieben, um den Bäumen ein Überleben zu garantieren?

Auch die bestehenden Häuser Forstbachweg 21-23 und Kupferhammerstraße 2-6 würden davon profitieren, da die Bäume sie rückwärtig vom Verkehrslärm des Forstbachweges abschirmen. Auch würden die Häusergiebel von 81c-81e weniger die niedrige West-Sonne für Kupferhammerstraße 2-6 verschatten, da die neuen Häuser dann mehr in Richtung der wesentlich höheren Süd-Sonne stünden. Auch würde das unter Denkmalschutz gestellte Wohnhaus Forstbachweg 25 von dieser Lösung profitieren, da der Garten etwas vergrößert erhalten bliebe; schließlich stellt der Garten einen erheblichen Anreiz für dieses Haus dar und gleicht den Nachteil der direkten Straßenlage aus. Diese Variante wäre kostenneutral.

Was spräche dagegen, im Rahmen der zusätzlich notwendigen Stellplätze und der damit verbundenen Reduktion an Häusern, den ca. 90 Jahre alten **Walnussbaum** zu erhalten?

Aufgrund seiner Größe ist er nicht nur Charakter prägend für das aktuelle Areal, sondern ebenfalls erheblich für das Mikroklima relevant; auch würde er die neue Siedlung überaus positiv prägen können, quasi ein alter Baum, dem die Menschen Respekt zollen, im Zentrum einer neuen Bebauung. Wenn Sie wollen, auch ein Vorbild für die dort künftig aufwachsenden Kinder.

Insgesamt empfinde ich die Anwendung der **Kasseler Baumschutzsatzung** innerhalb der Begründung zur Bebauungsplanung nicht zufriedenstellend: Die geplanten quantitativen und qualitativen Neuanpflanzungen stehen m. E. in keinem Verhältnis zu den geplanten Fällungen sowie der geplanten zusätzlichen Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes.

Ich bitte Sie dringend zu prüfen, ob es nicht eine Möglichkeit geben kann, insgesamt eine wesentlich größere Anzahl von Bäumen, insbesondere auch zu den angrenzenden Siedlungshäusern anzupflanzen, um Sicht- Geräusch- und Vogelschutz zu ermöglichen. Ebenso bitte ich zu prüfen, ob die Giebelwände der Baukörper mit Fassadengrün berankt werden könnten.

Bei einer solch starken Verdichtung eines bestehenden Stadtquartiers, weit über das bisherige Maß hinaus, sollten alle Erwägungen berücksichtigt werden - insbesondere jene, die mit überschaubaren finanziellen Mitteln einen großen Nutzen erzielen können. Ich denke, diese Form der Kreativität dürfte definitiv auch im Sinne von *Bündnis 90 / Die Grünen* sein.

### 3) Höhenversprünge

Eine Aufschüttung des Geländes führt im unteren und mittleren Teil des Areals zu einer tiefer liegenden Bestandsbebauung in Forstbachweg, Kupferhammerstraße und Eisenhammerstraße. Diese wirkt sich umso stärker aus, da der Baukörper der neuen Häuser mit je zwei Vollgeschossen und teilw. Dachgeschoss zusätzlich noch höher ist als die überwiegend mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss ausgestatteten angrenzenden Häuser.

Ich ersuche Sie daher dringend, zur Planänderung dort die Geländehöhe der alten Molkereizufahrt beizubehalten und für die neuen Gebäude das Gelände nur marginal anzupassen; mittels Stufen zum vorderseitigen Hauseingang und rückwärtigen Terrassenbereich bzw. zusätzlichen Versprünge innerhalb der Baugruppen 116i und 116j.

Vorsorglich mache ich meinen Einwand gegen eine Aufschüttung des Geländes über das Niveau der aktuellen Einfahrt und die damit verbundene, unnötige Beeinträchtigung der Bestandshäuser

(siehe gemeinschaftliche Stellungnahme bzw. hier unter 4) *Anwesen Forstbachweg 27 betreffend*) geltend.

#### 4) Anwesen Forstbachweg 27 betreffend

Unsere Villa ist seit den 1930-er Jahren von einer hohen Hainbuchenhecke umgeben, diese ist für unsere Mieter Sicht- und Lärmschutz zum Forstbachweg. Wie Sie sich gerne überzeugen können, haben wir auf diesem Grundstock eine Gartenanlage errichtet, die durch Baum- und Heckenbestand dem historischen Gebäude gerecht wird und gleichzeitig dieses vom Forstbachweg, dessen Verkehr in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat, abschirmt.

Da auch zur künftigen Entwicklung aufgrund der geplanten veränderten Autobahn-Anbindung der Leipziger Straße keine verlässlichen Aussagen über das Verkehrsaufkommen im Forstbachweg gemacht werden können, muss ich allen Punkten im Bebauungsplan, die diese Hainbuchenhecke gefährden könnten, entschieden widersprechen; ebenso allen Maßnahmen, die diese Hecke während der Bauphase gefährden könnten.

Daher bitte ich das aktuelle Höhenniveau der Molkerei-Einfahrt beizubehalten, um die Hecke nicht durch Aufschüttungen bzw. dazu notwendigen Befestigungsmauern zu gefährden. Ebenso würde eine Erhöhung der bestehenden Einfahrt dazu führen, dass der **Grenzbaum (Buche)** an unserer Garage nicht erhalten werden könnte, unser Garagendach leicht durch Kinder zu erklimmen wäre, die Mülltonnen des Sammelplatzes über unsere Garage hinweg vom Forstbachweg aus sichtbar würden. Auch würde eine Aufschüttung der Molkerei-Einfahrt, so wie aktuell geplant (Schnitt Bestandsgebäude Forstbachweg 25) das denkmalgeschützte Gebäude beeinträchtigen.

Historisch bedingt, führt unsere Garagenentwässerung unterirdisch von hinten, parallel zur Garage auf dem Grundstück der Molkerei nach vorn zur Hecke. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Im aktuellen Bebauungsplan ist ein Müllsammelplatz für ca. 20 Reihenhäuser direkt an unserer Grundstücksgrenze geplant. Da dieser nur wenige Meter von den Küchen bzw. Schlafzimmern unseres Hauses entfernt liegt, befürchteten wir erhebliche Beeinträchtigungen für unsere Mieter. Wir bitten, den Sammelplatz mit mehr Abstand zu positionieren und diesen mit einem möglichst zu bepflanzenden Sicht- bzw. Geräuschschutz (einfache, stabile Holz-Palisadenwand; kein geflochtenes Sichtschutzgitter) zu versehen und mittels Baumanpflanzung zu verschatten, damit im Sommer keine Geruchsbelästigung durch Überhitzung entstehen kann.

Rein vorsorglich widerspreche ich der aktuellen Planung, wonach das erste Haus von sieben Häusern der Baugruppe 116j mit ca. 4,6 m Grenzabstand und einer Firsthöhe von ca. 10 m auf einem geplanten Höhenversprung errichtet werden soll, obwohl das Grundstück zusätzlich in diesem Bereich ansteigt. Der Bebauungsplanung ist kein Höhenschnitt hierzu zu entnehmen.

Bislang war unser Grundstück vom Hang her (Süd-Ost) niemals durch Starkregen gefährdet, da das Gartenland auf dem Molkereigrundstück diesen offensichtlich immer aufnehmen konnte. Wir erwarten bei der Planung zu berücksichtigen, dass auch künftig eine Überflutung unseres Grundstücks ausgeschlossen werden kann.

Eine Geltendmachung weitergehender Rechte behalte ich mir ausdrücklich vor.

## **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 30**

### zu 1.:

Im städtebaulichen Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 zur 2. Offenlage wurde die Anzahl der geplanten Reiheneigenheime von 61 auf 53 verringert. Neben der Erhöhung des erforderlichen Stellplatznachweises auf 1,5-fach pro Haus, dient der Freiflächengewinn auch der Vergrößerung der Hausgärten.

Bei einer darüber hinaus gehenden Reduzierung der Häuseranzahl müssten die Preise der Reiheneigenheime angehoben werden, wodurch die Häuser nicht mehr dem Marktsegment der preisgünstigen Wohneigentumsbildung entsprechen würden. Dies würde dem Eigentumserwerb insbesondere von jungen Familien entgegenstehen.

In Bezug auf die Finanzierung ist zu berücksichtigen, dass in Deutschland eine Vollfinanzierung eher ungewöhnlich ist und die Kosten für die Miete durch den Wohneigentumserwerb eingespart werden können. Außerdem können Förderprogramme des Landes Hessens zur Wohneigentumsbildung durch Haushalte mit geringem Einkommen in Anspruch genommen werden.

Gerade unter veränderten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass eher überschaubare Investitionen in Wohneigentum vorgenommen werden, sodass auch eine Nachfrage von höheren Einkommenshaushalten zu erwarten ist. Hierzu bieten sich Reiheneigenheime mit einem hohen Energieeffizienzstandard und dadurch geringen Nebenkosten sowie einer hochwertigen standardisierten Bauweise an. Eine Wertbeständigkeit der geplanten Reiheneigenheime ist somit gegeben.

Unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzeptes, der angestrebten Bauqualität und Energieeffizienz der Systemreihenhäuser, grundsätzlich anderer Modalitäten bei der Baufinanzierung in Deutschland und einer bestehenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohneigentum wird die Ansicht der Schaffung von sozialen Missverhältnissen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht geteilt.

### Zu 2.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden können. So müsste z.B. im Stammbereich des Walnussbaumes ein Freihaltebereich zur Überbrückung des Höhenunterschiedes hergestellt werden. Zwischenzeitlich wurde aber zugunsten des Grundstückes Forstbachweg 27 eine Teilfläche verkauft, welche bei Nichtverkauf als Freihaltebereich für den Erhalt der Walnuss hätte genutzt werden können.

Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm und von Laubgehölzhecken der Qualität 2 x verpflanzt, 80 – 100 cm festgesetzt, wodurch über die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel zur Ersatzpflicht von 14 Bäumen hinausgegangen wird.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

Zur Einfriedung des Plangebietes und zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen ist entlang der Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken auf Nachbargrundstücken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutzes zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 8.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird. Von einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Wahlfreiheit zur individuellen Gestaltung des eigenen Gartens abgesehen.

Die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. diese sind teilweise größer als erforderlich. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

Zum Ausgleich der wegfallenden Grünstrukturen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken getroffen, welche mittelfristig einen Ersatz für die wegfallenden Nist- und Quartiersflächen bilden werden. Im Durchführungsvertrag wird ferner, gemäß der Empfehlung des Gutachterbüros BG Natur im Fachbeitrag Naturschutz April

2014, die Verpflichtung zur Anbringung von je sechs Vogel- und Fledermauskästen im Bereich der geplanten Neubebauung aufgenommen. Daneben bietet die Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten als Nist- und Quartiersfläche.

Zur weiteren Begrünung des Plangebietes wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 eine Festsetzung zur Begrünung der zu den Nachbargrundstücken zugewandten Giebelseiten der Bebauung aufgenommen, sofern in diesem Bereich keine Garagen oder Stellplätze vorgesehen sind.

#### Zu 3.:

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Stützwände abgefangen. Die Hausgruppen 116\_i und 116\_j mit jeweils 7 Reihenhäusern sind im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 in drei Hausgruppen mit 2 x 4 und 1 x 3 Reihenhäuser aufgeteilt wurden.

#### Zu 4.:

Im Bereich der Zufahrt vom Forstbachweg zum Haus Nr. 27 wird das gegenwärtige Höhenniveau der Molkerei-Zufahrt mit einer Steigung von 2,6 % beigehalten, um die teilweise auf dem Plangebiet liegende Bestandshecke in ihrem Erhalt nicht zu gefährden.

Der Grenzbaum an der Garage des Hauses Forstbachweg 27 liegt gemäß des Bestands- und Höhenplans des Vermessungsbüros Müller vom 23.04.2013 auf dem Flurstück 42/19 des Molkereigeländes. Ein Erhalt des Baumes wird angestrebt. Dies ist aber im Zuge der Bauausführung zu prüfen. Im Bereich der Seiten der Garage zum Molkereigelände bleibt der bestehende Höhenunterschied zwischen Erschließung und Garagendach bestehen.

Die bestehende Entwässerung der Garage entlang des geplanten Grünstreifens zum Forstbachweg wird entsprechend in der Planung berücksichtigt. Der Abfallsammelplatz wurde im Zuge der Überarbeitung zur Hausgruppe 81\_d in das Plangebiet verlagert.

Das Gelände im Bereich der geplante Hausgruppe 116\_h mit 4 Häusern wird im rückwärtigen Bereich des Hauses Forstbachweg 27 um 1 m aufgeschüttet, sodass sich eine Gesamthöhe der ersten beiden Häuser der Hausgruppe 116\_h von 10,25 m über Bestandsgelände ergibt. Für die giebelständig zum Grundstück Forstbachweg 27 stehende Hausgruppe 116\_h mit einer Breite von 8,82 m ergibt sich dadurch eine einzuhaltende Abstandsfläche von 3,52 m gemäß Hessischer Bauordnung.

An den Eigentümer des Grundstückes Forstbachweg 27 wurde durch die Vorhabenträgerin eine Teilfläche mit einer Breite von etwa 5,9 m und einer Größe von etwa 128 qm verkauft.

Die Giebelseite der Hausgruppe 116\_h hält im nun überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zur Grenze des Nachbargrundstückes einen Abstand von etwa 4,6 m und zum Gebäude selbst von ca. 16,9 m ein. Unter Berücksichtigung der Gesamtabstände, der Einhaltung der gesetzlich notwendigen Abstandsflächen und der Höhe und Breite der geplanten Hausgruppe ist die Belüftung, Belichtung und Besonnung des Hauses Forstbachweg 27 gewährleistet. Eine Beeinträchtigung des Grundstückes Forstbachweg 27 kann aus der Errichtung der geplanten Hausgruppe 116\_h nicht abgeleitet werden.

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist der § 26 Abs. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, welcher ausführt:

*„Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, daß 1. Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder nach diesem abgeleitet wird, 2. Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.“*

Die ordnungsgemäße Einleitung des Regenwassers ist somit grundsätzlich gegeben. Detailfragen werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Ziffer 31 Ergänzende Stellungnahme zur Ziffer 26, Gleichlautendes Schreiben von 1 Bürger (Ifd. Nr. 67)**

#### **Schreiben vom 08.07.2013**

Von dem aktuellen Bebauungsplanentwurf hat man den Eindruck, es entsteht ein Baugebiet mit Kasernenbebauung, weit entfernt von der Gestaltung grüner Stadtplanung u. Politik.

Auch wir Bürger im Stadtteil Lindenberg / Forstfeld tragen mit der Pflege unserer Häuser und Grundstücke zum Kulturerbe unserer Stadt im stillen bei, aber wir haben auch ein gutes Gespür dafür, wie mit uns umgegangen und über uns entschieden wird. So wertet man ein altes Wohngebiet nicht auf.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 31**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigten ehemaligen Gewerbefläche zu einem Wohnstandort in einem durch Wohnen geprägten Quartier zu schaffen.

Neben dem Ziel der nachhaltigen Innenentwicklung als Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme von unbebauten Freiflächen am Stadtrand dient das geplante Vorhaben vor allem der Eigentumbildung breiter Bevölkerungsschichten durch die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in Form einer verdichteten Reihenhausbebauung. In der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Häuser von 61 auf 53 verringert.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. sind teilweise größer als erforderlich. Die ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist somit grundsätzlich gegeben.

Durch das geplante Wohnbauvorhaben kommt es zu einer Revitalisierung der durch Altlasten beeinträchtigten Gewerbebebrache. Eine gewerbliche Nachnutzung des Geländes und eine damit verbundene Lärmbeeinträchtigung aus einem Betriebsablauf werden damit ausgeschlossen und es kommt zum Wegfall der mit leerstehenden Gebäuden verbundenen Probleme wie z.B. Vandalismus oder Vermüllung. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch städtebaulich geordnet, entwickelt und insgesamt aufgewertet.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Ziffer 32 Schreiben der Siedlergemeinschaft Lindenberg 2, vertreten durch 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 69 und 83).**

##### **Schreiben vom 08.07.2013**

Mit dem Bauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei Krell, Kupferhammerstraße, ist die Siedlergemeinschaft LINDENBERG 2 so nicht einverstanden.

1.) Der Siedlungscharakter wird mit diesem Bauvorhaben zerstört. 2.) Der zu- und abfließende Verkehr gefährdet Anwohner und Verkehrsteilnehmer auch im Forstbachweg. 3.) Die Kanalisation ist schon heute bei Starkregen total überfordert. 4.) Es besteht die Gefahr eines sozialen Brennpunktes bei dieser Dichtbesiedelung. 5.) Zahlreiche unter Artenschutz stehende Vögel ziehen dort ihre Brut auf, große gesunde Bäume stehen auf diesem Gelände, die unter dem Schutz der Kasseler Baumsatzung stehen. Ausgleichspflanzungen bringen erst in Jahrzehnten den gewünschten Erfolg. 6.) Durch die 4000 qm anthrazitfarbene Dachendeckung ist eine erhöhte Wärmeableitung in das Kasseler Becken gegeben. Die Frischlufteinbringung von der Kaufunger Seite zieht die emittierte Wärme im Sommer in die Stadt, im Winter die durch Heizung/ Kamin abgegebene Rußpartikel ebenso. 7.) Durch die Dichtbebauung sinkt der Wert der angrenzenden Eigenheime erheblich. 8.) Auf dem Gelände befindet sich ein stillgelegter Dieseltank Nach Probebohrungen sind in unmittelbarer Nähe viele Sträucher und ein Teil Hecke eingegangen. Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 1!

9.) Wir plädieren für einen in das Landschaftsbild angepassten Häuserbau, mit Rücksichtnahme auf Flora und Fauna. Der Erhalt von Grünflächen für Kinder und ein gesundes Maß an Neubauten sind unsere Forderung.

10.) Weiterhin sollte dem Bauträger die Nutzung regenerativer Energien vorgeschrieben werden, wie Nutzung von Photo- u. Thermovoltaik, Regenwasserspeicher, Blockheizkraftwerk bzw. Erdwärme.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 32:**

##### zu 1.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 „Kupferhammerstraße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung einer durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigten ehemaligen Gewerbefläche zu einem Wohnstandort in einem durch Wohnen geprägten Quartier, im Sinne einer Weiterentwicklung des Bestandes, zu schaffen.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Häuser von 61 auf 53 verringert. Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Das Siedlungsgebiet wird hierdurch städtebaulich geordnet, entwickelt und insgesamt aufgewertet.

#### zu 2.:

Durch das Vorhaben entsteht gem. der Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrs nach Bosserhoff (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) ein Verkehrsaufkommen von 359 Kfz-Fahrten / Tag. In der Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber der Verkehrsabschätzung zur 1. Offenlage wurde die Anzahl der möglichen Bewohner pro Reihenhaus entsprechend der Hausgrößen ermittelt und zudem der Besucher- und Güterverkehr mit berücksichtigt, um eine differenziertere Prognose der Kfz-Fahrten/Tag zu erhalten. Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln entsteht unter Zugrundelegung der 359 Kfz-Fahrten/Tag somit zur jeweiligen Spitzenstunde morgens ein Quellverkehr von 23 Pkw und ein Zielverkehr von 4 Pkw sowie abends ein Quellverkehr von 14 Pkw und ein Zielverkehr von 24 Pkw.

Bei der Annahme, dass sich der gesamte Verkehr aus dem Plangebiet über die beiden Zufahrten im Forstbachweg sammelt ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.400 Kfz/24h mit einer Zunahme von 4,9 % zu rechnen. Eine Gefährdung der Anwohner und der Verkehrsteilnehmer ist bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten.

So nimmt das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel in seinem Schreiben zur Ausfahrt am Forstbachweg wie folgt Stellung:

*„Die übersandte Darstellung des Investors des Sichtfeldes entspricht den Richtlinien (RAST 06), von einer Verkehrsgefährdung im Bereich der zukünftigen Einfahrt kann nicht ausgegangen werden.“*

#### zu 3.:

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde durch die Vorhabenträgerin mit dem städtischen Eigenbetrieb KASSELWASSER die Schmutz- und Regenwasserentsorgung vorabgestimmt. Demgemäß soll das anfallende Schmutz- und Regenwasser in die Mischwasserkanalisation im Forstbachweg eingeleitet werden. Im Schreiben vom 28.06.2013 im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange zur 1. Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 nimmt KASSELWASSER wie folgt Stellung:

*„Zum oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens KASSELWASSER keine grundlegenden Einwände, die eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich machen. Die Entwässerung des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann ohne weitere zentrale Rückhaltung an den Mischwasserkanal im Forstbachweg angeschlossen werden.“*

In einem ergänzenden Schreiben vom August 2013 erläutert KASSELWASSER zum Kanalarückstau:

*„Ein Überstau des Kanalsystems tritt bei den vorgegebenen Bemessungsniederschlägen nicht auf. Dennoch kommt es aber bei Niederschlägen hoher Intensität zum Einstau. Dies kann auch zu einem Rückstau in die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen führen.“*

KASSELWASSER verweist in diesem Zusammenhang auf § 9 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel vom 20.06.2011, nachdem sich jeder Hauseigentümer durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau zu sichern hat. Das Sachgebiet Grundstücksentwässerung von KASSELWASSER bietet hierzu eine Beratung an.

#### zu 4.:

Das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird, wie eingangs beschrieben, durch das geplante Vorhaben eingehalten bzw. unterschritten. Die Anzahl der geplanten Häuser wurde in der Überarbeitung von 61 auf 53 verringert.



Daneben werden in den Wohnparks der Vorhabenträgerin die Reihenhäuser fast vollständig selbst durch die Eigentümer genutzt. Zudem werden die Grundstücke nicht real geteilt, sondern alle Eigentümer bilden eine Wohneigentümergeinschaft auf einem Grundstück. Für diese wird ein eigener Verwalter eingesetzt, der sich um die Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen kümmert. Hierdurch werden eine hohe Identifikation und Verantwortungsbewusstsein für das eigene Haus und die Wohnanlage geschaffen.

#### zu 5.:

Im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros BG Natur, Nackenheim vom Juli 2012, Ergänzung April 2014 konnte eine aktuelle Nutzung der Grünstrukturen oder der Gebäude durch geschützte Vögel oder Fledermäuse nicht nachgewiesen werden.

Dennoch kann eine zwischenzeitliche Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um eine Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren bei Abriss oder Fällung zu vermeiden, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass vor Abriss oder Fällung die in der artenschutzrechtlichen Bewertung im Fachbeitrag Naturschutz (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Juli 2012, Ergänzung April 2014) identifizierten potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nochmals aktuell auf eventuellen Besatz zu überprüfen sind.

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume und Heckenstrukturen ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden kann. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen und von Laubgehölzhecken festgesetzt.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses und die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird

die Fällung der Bestandsbäume und die Rodung der Hecken als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

#### zu 6.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/3 wirkt einer möglichen Überwärmung des Quartiers durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und grenznahen Hecken sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung entgegen. Die Dächer der geplanten Reihenhäuser sind dabei entsprechend der Anforderung zur Energieeinsparung isoliert, die Dacheindeckungen werden kontinuierlich hinterlüftet. Daneben wurde zur 2. Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert. Diese werden überwiegend in einer aufgelockerten Bebauung in Hausgruppen mit 3-4 Häusern errichtet.

Im Plangebiet sind durch die Bestandsbebauung der Molkerei (ohne Haus Forstbachweg Nr. 25) etwa 2.430 qm überwiegend schwarze Dachflächen vorhanden. Durch die Neubebauung ist eine Dacheindeckung mit 3.450 qm anthrazitfarbenen Dachsteinen geplant, sodass es zu einer Zunahme von etwa 1.020 qm Dachfläche kommt. Die Farbe der Dacheindeckung ist dabei nachrangig. So zeigt z.B. der Vergleich von roten Dachziegeln gegenüber anthrazitfarbenen nur einen geringfügig besseren Reflexionswert (sog. Albedo-Wert) von 10-15 %. Bei einer Größenordnung von 3.450 qm Dachflächen könnte durch die Verwendung einer anderen Farbe der Dachziegel keine mikroklimatisch wirksame Verbesserung erreicht werden.

Durch die vorgesehene gemeinschaftliche Energieversorgung in Form eines Blockheizkraftwerkes werden durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Koppelung die, durch die erforderliche Energieversorgung des Plangebietes entstehenden, Emissionen reduziert. Die Errichtung von Kaminen etc. in den in ihrer Bauweise standardisierten Reihenhäusern ist nicht beabsichtigt bzw. wäre nur unter großen Aufwand umsetzbar.

Nachteilige Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Stadt- bzw. Lokalklima sind somit nur in sehr geringen Umfang zu erwarten.

#### zu 7.:

Wie oben beschrieben wird, kommt es durch das geplante Wohnbauvorhaben zu einer Revitalisierung der durch Altlasten beeinträchtigten Gewerbebrache. Eine gewerbliche Nachnutzung des Geländes und eine damit verbundene Lärmbeeinträchtigung aus einem Betriebsablauf werden damit ausgeschlossen und es kommt zum Wegfall der mit leerstehenden Gebäuden verbundenen Probleme wie z.B. Vandalismus oder Vermüllung. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch städtebaulich geordnet, entwickelt und insgesamt aufgewertet.

#### zu 8.:

Aufgrund früherer Nutzungen des Plangebietes durch eine Molkerei und eine Farbenfabrik waren im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Altlasten zu erwarten. Gutachterlich wurde der Verdacht nachgewiesen, u. a. auch im Bereich der Betriebstankstelle.

Die Dokumentation der Altlastenuntersuchung „Umwelttechnische Bewertung des Standortes in Hinblick auf eine Nutzung als Wohnbebauung (CDM Smith Consult GmbH, Mannheim, Juni 2012, S. 26)“ zeigt, dass die Lage der Bohr- und Rammsondierungen im Bereich der Betriebstankstelle nicht mit dem Tank, der Leitung oder der Zapfstelle zusammenfallen. Auch die Auswertung der Bohrprotokolle sowie die Ergebnisse der umwelttechnischen Prüfung ergaben keine Anhaltspunkte für eine Beschädigung der Anlagen der Betriebstankstelle. Die durchgeführten Sondierungsarbeiten können demnach als Ursache für das Absterben von Sträuchern im Bereich der Betriebstankstelle ausgeschlossen werden.

Die Sanierung der Altlasten wird im weiteren Verfahren mit dem -Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz und dem Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung- abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wurde in dem vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan Nr. VII/3 aufgenommen. Eine Verpflichtung für die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

#### zu 9.:

Bei dem Vorhaben handelt es sich, wie oben beschrieben, um eine gartengeprägte Reihenhausbebauung auf einer durch Altlasten vorbelasteten gewerblichen Brachfläche in einem durch Wohnen geprägten Quartier, welche sich weitestgehend in den Bestand einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird hierbei eingehalten bzw. unterschritten.

Neben den Hausgärten wird für die Bewohner im Plangebiet auch ein Gemeinschaftsplatz angelegt, sodass ausreichend Grünflächen vorhanden sind. Eine zusätzliche Berücksichtigung der Belange von Flora und Fauna ist wie eingangs beschrieben nicht umsetzbar.

#### zu 10.:

Die Energieversorgung der einzelnen Reihenhäuser im Reinen Wohngebiet erfolgt über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk (BHKW) mit dem Energieträger Gas. Durch die Kraft-Wärme-Koppelung ist dies ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung jedes Hauses. Die Verteilung innerhalb des Plangebietes wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme- und Stromverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Vorgaben des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden durch das Vorhaben eingehalten.

Eine darüber hinaus gehende Verwendung von regenerativen Energien würde konträr zum BHKW-Konzept stehen. Durch die Verwendung z.B. von Photovoltaik oder Solarthermie könnte der durch das BHKW produzierte Strom und Wärme nur noch teilweise durch das Wohngebiet abgenommen werden. Ein wirtschaftlicher Betrieb des BHKWs wäre nicht mehr gegeben bzw. eine gemeinschaftliche Energieversorgung nicht umsetzbar. Gegen die Verwendung von Pellets als Energieträger sprechen, neben der Feinstaubentwicklung, vor allem der höhere Wartungsaufwand gegenüber der Verwendung von Gas, der größere Raumbedarf durch die Lagerung der Pellets sowie die erforderliche Anlieferung durch Schwerlastverkehr.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des gemeinschaftlichen BHKW-Konzeptes sowie der Einhaltung der Vorgaben des EEWärmeG und der EnEV 2009 plant die Vorhabenträgerin keine weitergehenden Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **Ziffer 33 Schreiben von 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 46 und 68)**

### **Schreiben vom 08.07.2013**

Ergänzend zur gemeinschaftlichen Stellungnahme möchten wir nochmals mitteilen, dass das Abwassersystem unseres Hauses an den Kanal der Molkerei angeschlossen ist.

Bereits auf der Informationsveranstaltung am 19. Juni 2013 haben wir dies dem Amtsleiter Herrn Spangenberg mitgeteilt. Wir zeigten ihm und den Herren der Reihenhäuser AG die Abwasserpläne, die wir uns zuvor von den Städtischen Werken geholt hatten. Herr Spangenberg sagte, machen Sie sich keine Sorgen, Sie zahlen doch für Abwasser an die Stadt, Ihr Anschluss bleibt erhalten.

Wir fügen diesem Schreiben eine Kopie der Abwasserpläne bei.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 33:**

Der Anschluss des Hauses an das Abwassersystem der Molkerei wurde durch die Vorhabenträgerin geprüft und wird in der weiteren Bauplanung berücksichtigt. In der weiteren Detailplanung der Entwässerung wird in Abstimmung mit den Eigentümern geprüft, ob der Anschluss über das Plangebiet der Vorhabenträgerin oder an die Eisenhammerstraße erfolgen soll.

Die Kostenverteilung wird dabei privatrechtlich geregelt.

### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **Ziffer 34 Schreiben von 2 Bürgerinnen und Bürgern (Ifd. Nr. 20)**

### **Schreiben vom 07.07.2013**

Seit vielen Jahren wohnen wir in der Eisenhammerstraße 5d und sind direkt angrenzende Nachbarn zur ehem. Molkerei Lindenberg. Der im Rathaus gezeigten Bebauungsplanung (Zeichnung der Seitenansicht neue Häuser mit Grenze und Bestandsgebäude Eisenhammerstraße 5d, 5c) widersprechen wir ausdrücklich!

1. Wir werden künftig mehr als 5 neue Nachbarn haben, die ihre Gärten und Terrassen zu unserem Haus haben. Durch die höhere Lage der neuen Häuser werden wir stark beeinträchtigt durch Geräusche und Lärm sowie Einsicht.

Wir haben eine hohe Hecke, diese ist für uns Schall- und Sichtschutz. Wer garantiert, dass diese Hecke nicht beschädigt wird? Eine Aufschüttung des Molkereigrundstücks beschädigt unsere Hecke!

Frage: Warum werden die Häuser nicht dem Gelände angepasst, sondern warum wird das Gelände den Häusern angepasst?

Beispiel: Bauart an der Eisenhammerstraße Nr. 5 bis 7e, sowie weitere Gebäude an der gesamten Eisenhammerstraße. Von der Bodenbeschaffenheit ist das Baugelände gleich.

2. Wir bitten Sie auch zu berücksichtigen, dass der alte Baumbestand auf dem Gelände der ehem. Molkerei Lindenberg unbedingt erhalten bleibt. Durch Abholzung der alten Bäume wird uns die Grüne Lunge unserer Siedlung genommen. Durch die neue Bepflanzung ist das nicht zu ersetzen!

3. Wir sind der Meinung, dass für 61 Häuser dieser Platz viel zu klein ausgelegt ist. Durch Verzicht auf die viel zu enge Bauart und Anpassung der neuen Siedlung an die vorhandenen Häuser würde man vielen Menschen in dieser Siedlung sehr entgegen kommen. Auch den Käufern der neuen Häuser.

Diesen vorhängenden Bebauungsplan bitten wir noch mal gründlich zu überdenken. So dass man beide Seiten (die alte Siedlung und die neue Siedlung in Einklang bringen kann). So müssen wir daher dem Plan widersprechen!

4. Um die Errichtung der Gartenhäuser je Wohneinheit in Abweichung von § 6 Abs. 10 Nr. 3 HBO zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese Nebengebäude auch ohne Abstandsflächen zulässig sind (Seite 28 der Begründung).

In der Planvorlage (Seite 16 der Begründung) ist an meiner Grundstücksgrenze die Errichtung von Gartenhäusern geplant. Im Falle von Einzeleigentum wäre jedoch nur die Errichtung eines Gartenhauses als Grenzbebauung zulässig so dass unser Grundstück durch die abweichende Festsetzung unangemessen beeinträchtigt wird bzw. meine Grenzbeplantzung gefährdet ist. Ich widerspreche daher der pauschalen Festsetzung im Bauplan!

Sollte sich im Einzelgespräch mit der Reihenhäuser AG über die Gestaltung der Grenze zu meinem Grundstück jedoch eine einvernehmliche Lösung finden, wären wir sicherlich bereit, einer individuellen Lösung zu den Gartenhäusern zuzustimmen.

5. Weiterhin teilen wir Ihnen mit, dass wir glänzenden Dachziegeln widersprechen würden, da wir von diesen vermutlich durch Reflektion der Sonne gespiegelt würden.

6. Wir bitten auf dem Grundstück der Reihenhäuser höhere Bäume und Sträucher zu pflanzen, damit wir etwas mehr Schutz vor den Geräuschen und Blicken der neuen Nachbarn haben.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 34:**

##### Zu 1.:

Zur Einfriedung des Plangebietes und zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen ist entlang der Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Die ergänzende Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Müller vom 07.04.2014 hat hierbei gezeigt, dass aufgrund der teilweise vorhandenen grenzständigen Bestandshecken auf Nachbargrundstücken eine zusätzliche Einfriedung in Form von Hecken nicht an allen Grenzabschnitten nachhaltig umsetzbar ist. Um auch die Ausbildung eines höheren Sichtschutzes zu ermöglichen, wird die Textliche Festsetzung 7.2 wie folgt geändert:

„Entlang der Plangebietsgrenzen sind Einfriedungen der Hausgrundstücke ausschließlich als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m oder als Stabmattenzäune in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig. Stabmattenzäune dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und mit einer Bodenfreiheit von 0,1 m errichtet werden. Pro laufenden Meter sind mindestens vier Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v 80-100 cm gem. Pflanzliste der Begründung zu setzen. Eine Unterbrechung der Einfriedung durch Gartentore ist zulässig.“

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Planvorhaben entlang der Grenzen durch Zäune gesichert und ergänzend - da wo notwendig - durch neu zu pflanzende Hecken eingegrünt wird, sodass mittelfristig ein Sichtschutz zwischen den Grundstücken gewährleistet sein wird.

Die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. diese sind teilweise größer als erforderlich. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne

Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Wandscheiben abgefangen.

Der Erhalt der auf dem Grundstück der Einwender entlang der Grenze vorhandenen hohen Hecke wird hierdurch sichergestellt und in der Bauausführung berücksichtigt. Sollte es doch zu einem Abgang von grenznahen Gehölzen kommen, wird durch die Vorhabenträgerin eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

#### Zu 2.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Brüchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleneichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden können. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laubbäumen und von Laubgehölzhecken festgesetzt.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume und der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird

die Fällung der Bestandsbäume als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

#### Zu 3.:

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert. Diese werden überwiegend in einer aufgelockerten Bebauung in Hausgruppen mit 3-4 Häusern errichtet. Die nach der Überarbeitung vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten.

#### Zu 4.:

Die Textliche Festsetzung 3.1 „Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)“ wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 aufgenommen, um die grenzständige Errichtung jeweils eines Gartenhauses je Hauseinheit auf einem Grundstück, abweichend von der Hessischen Bauordnung, zu ermöglichen.

Durch die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die im Grenzbereich stehenden Gartenhäuser der Hausgruppen 116\_h bis 116\_j an die Giebelseiten der Hausgruppen verlagert. Die Textliche Festsetzung 3.1 zur Privilegierung der Errichtung der Gartenhäuser kann hierdurch entfallen und wird aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 herausgenommen. Die dargestellte Planung wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Die Belange der Nachbarn in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch die Errichtung grenznaher Gartenhäuser werden somit berücksichtigt.

#### Zu 5.:

Die Vorhabenträgerin plant die Eindeckung der Dächer mit matten anthrazitfarbenen Dachsteinen. Da aber für die Zukunft eine ggf. erfolgende Neueindeckung der Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Abschnitt 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Festsetzung mit aufgenommen:

„Dacheindeckungen für geneigte Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind nur in nicht glasierten oder nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.“

#### Zu 6.:

Zum Sichtschutz zu den Nachbargrenzen werden, wie oben dargestellt, wo erforderlich, entlang der Plangebietsgrenzen Hecken angepflanzt. Von einer darüber hinaus gehenden Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Wahlfreiheit zur individuellen Gestaltung des eigenen Gartens abgesehen.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Ziffer 35 Ergänzende Stellungnahme zur Ziffer 22, Schreiben von 1 Bürger (Ifd. Nr. 174)**

### **Schreiben vom 06.07.2013**

Besonders zu beachten ist, dass in Bezug auf den erhöhten Verkehr bzw. Parkaufkommen unsere Kinder einer deutlich höheren Gefahr im Straßenverkehr (besonders auf dem Schulweg) ausgesetzt werden.

Durch die viel zu wenig eingeplanten Stellplätze werden Anwohner und Besucher künftig noch mehr auf umliegende Straßen ausweichen. Was eine erhöhte Gefährdung unserer Kinder darstellt. Gerade im Kreuzungsbereich Kupferhammerstraße / Forstbachweg ist es zeitweise kaum möglich sicher die Straße zu überqueren. Da hier aber der Schulweg zur Grundschule für viele Kinder entlang führt und es in diesem Bereich keinen sicheren Überweg gibt, entsteht hier eine erhöhte Unfallgefahr.

Zumal auch der Zebrastreifen Unter dem Steinbruch / Faustmühlenweg (Vor Kreisel Forstbachweg) nicht sicher für unsere Kinder ist. Dort sind tagtäglich Verkehrsverstöße zu sehen. Muss erst etwas furchtbares passieren, bevor man tätig wird? Nein, stattdessen erfolgen weitere Gefährdungen, wie oben auf den vorhergehenden Seiten beschrieben.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 35:**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Baustruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgrößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

Durch das Vorhaben entsteht gem. der Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrs nach Bosserhoff (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) ein Verkehrsaufkommen von 359 Kfz-Fahrten / Tag. In der Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber der Verkehrsabschätzung zur 1. Offenlage die Anzahl möglicher Bewohner pro Reihnhaus entsprechend der Hausgrößen ermittelt und zudem der Besucher- und Güterverkehr mit berücksichtigt, um eine differenziertere Prognose der Kfz-Fahrten/Tag zu erhalten. Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln entsteht unter Zugrundelegung der 359 Kfz-Fahrten/Tag somit zur jeweiligen Spitzenstunde morgens ein Quellverkehr von 23 Pkw und ein Zielverkehr von 4 Pkw sowie abends ein Quellverkehr von 14 Pkw und ein Zielverkehr von 24 Pkw.

Bei der Annahme, dass sich der gesamte Verkehr aus dem Plangebiet über die beiden Zufahrten im Forstbachweg sammelt ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke



von 7.400 Kfz/24h mit einer Zunahme von 4,9 % zu rechnen. Eine Gefährdung der Anwohner und der Verkehrsteilnehmer ist bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten. Zudem ermöglicht auf Höhe des Haus Forstbachweg eine Fußgängerampel die sichere Querung.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Ziffer 36 Schreiben von drei Bürgern und Bürgerinnen (Ifd. Nr. 172)**

#### **Schreiben vom 21.06.2013**

Wir sind der Auffassung, daß die Anzahl der Einstellmöglichkeiten für 73 PkW (13 Garagen und 60 Stellplätze) zu gering bemessen ist.

#### **Begründung:**

1. Der statistische Richtwert von 1,2 PkW pro Wohnung, hier 73, entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarfs-Zustand. Wir erwarten ein PkW-Aufkommen in dieser Wohnanlage von 100-110 PkW, einschließlich deren Besucher. Folglich werden die parkplatzsuchenden Fahrer versuchen, ihr Fahrzeug im "Forstbachweg" (Hauptverkehrsstraße), der "Kupferhammerstraße" oder "Am Messinghof" (Sackgasse), abzustellen. Wovon eindringlich abzuraten wäre, denn:

„**Forstbachweg**“ = stark frequentierte Durchgangsstraße (Autobahnzubringer), öffentlicher Handel, Busverkehr, Schulweg,

"**Kupferhammerstraße**" = zu enge Fahrbahn, Gehweg nur einseitig, beparkbar nur einseitig, wird von Anwohnern und deren Besuchern benötigt. Fahrer von Rettungsfahrzeugen, Entsorgungs-LKW, Zulieferer etc. benötigen bei den bestehenden Platzverhältnissen ein außergewöhnlich gutes fahrtechnisches Können. Bergwärts besteht in dieser Straße absolut keine Parkmöglichkeit, da sich die Fahrbahn hier einspurig verengt.

"**Am Messinghof**" = Sackgasse, Gehweg nur einseitig, zu enge Fahrbahn, deshalb nur einseitig beparkbar, wird von Anliegern benötigt und als "Spielstraße" benutzt.

2. Winterdienst erfolgt erfahrungsgemäß verspätet, da die „Kupferhammerstraße“ drittrangig bedient wird. Wir befürchten, daß infolge der zu gering bemessenen Einstellplätze auf dem oben benannten Areal der notwendige KfZ-Verkehr auf diesen umliegenden Straßen behindert, ja sogar blockiert wird.

3. Während der Bauphase **muss** auch die zweite Zufahrt vom "Forstbachweg" her gewährleistet sein um die Straßendecke der "Kupferhammerstraße" nicht weiter zu schädigen und den notwendigen öffentlichen Fahrzeugverkehr (Rettungsdienste, Entsorgung, Zulieferer) nicht zu blockieren.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 36:**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit ent-

spricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Bebauungsstruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgrößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

Für die Bauphase ist beabsichtigt die Baustelle über die beiden Zufahren Forstbachweg und Kupferhammerstraße anzudienen.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Ziffer 37 Schreiben von einem Bürger (Ifd. Nr. 3)**

#### **Schreiben vom 28.06.2013**

Wie bereits in der Sitzung am 19.6.2013 angesprochen, möchte ich hiermit nochmals meine Bedenken bezüglich des problemlosen Abflusses von Abwasser und Niederschlagswasser zur Sprache bringen.

Durch den Bau von 61 Häusern verschiedener Größen und das Anlegen von Zufahrtsstraßen, Einfahrten und Gehwegen etc. entsteht eine zusätzlich versiegelte Gesamtfläche von ca. 10.000 bis 11.000 qm. Laut Aussage Ihrer Behörde werden das Abwasser und das Niederschlagswasser sowohl direkt in den Forstbachweg, als auch über die Kupferhammerstraße in den Forstbachweg geleitet. Da es bereits vor Jahren mehrfach bei Starkregen zu Überschwemmungen, verbunden mit erheblichen Sachschäden, infolge von Rückstau gekommen ist, besteht hier erheblicher Klärungsbedarf, sowie eine schriftliche Zusage der Stadt, dass ein reibungsloser Ablauf des Wassers gewährleistet ist. An dieser Stelle möchte ich anfragen, ob es möglich wäre, mir das von Ihnen in Auftrag gegebene Gutachten in Kopie zukommen zu lassen. Die mündliche Aussage, dass "die Rohre geprüft seien", erscheint mir nicht ausreichend. Zumal ich eine Absicherung benötige, um im Schadensfall eventuelle Regressansprüche geltend machen zu können.

Bezüglich der Grenzbebauung und des Höhenausgleichs wurden bereits Korrekturen Ihrerseits in Aussicht gestellt, welche uns in der nächsten Sitzung vorgestellt werden sollen.

Ich hoffe auf Verständnis Ihrerseits für meinen Standpunkt und möchte abschließend nochmals betonen, dass ich im Konsens dem gesamten Vorhaben durchaus positiv gegenüberstehe.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 37:**

Das Plangebiet mit einer Größe von 13.571 qm weist durch die vorhandene Bebauung weitestgehend oder vollständig versiegelte Flächen mit einem Anteil von 45 % bzw. ca. 6.120 qm auf. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits heute in den Forstbachweg eingeleitet. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 ermöglichen eine Versiegelung des Plangebietes bis zu 60 % bzw. ca. 8.120 qm durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und -wegungen. Insgesamt kommt es somit zu einer Zunahme der Flächenversiegelung von 2.000 qm.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. VII/3 wurde durch die Vorhabenträgerin mit dem städtischen Eigenbetrieb KASSELWASSER die Schmutz- und Regenwasserentsorgung vorabgestimmt. Ein Gutachten selbst wurde nicht erstellt. Demgemäß soll das anfallende Schmutz- und Regenwasser in die Mischwasserkanalisation im Forstbachweg eingeleitet werden. Im Schreiben vom 28.06.2013 im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentli-

cher Belange zur 1. Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/3 nimmt KASSELWASSER wie folgt Stellung:

*„Zum oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens KASSELWASSER keine grundlegenden Einwände, die eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich machen. Die Entwässerung des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann ohne weitere zentrale Rückhaltung an den Mischwasserkanal im Forstbachweg angeschlossen werden.“*

In einem ergänzenden Schreiben vom August 2013 erläutert KASSELWASSER zum Kanalrückstau:

*„Ein Überstau des Kanalsystems tritt bei den vorgegebenen Bemessungsniederschlägen nicht auf. Dennoch kommt es aber bei Niederschlägen hoher Intensität zum Einstau. Dies kann auch zu einem Rückstau in die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen führen.“*

KASSELWASSER verweist in diesem Zusammenhang auf § 9 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel vom 20.06.2011, nachdem sich jeder Hauseigentümer durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau zu sichern hat. Das Sachgebiet Grundstücksentwässerung von KASSELWASSER bietet hierzu eine Beratung an.

In Bezug auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist der § 26 Abs. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, welcher ausführt:

*„Der Eigentümer und die Nutzungsberechtigten eines Grundstücks müssen ihre baulichen Anlagen so einrichten, daß 1. Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft oder nach diesem abgeleitet wird, 2. Niederschlagswasser, das auf das eigene Grundstück tropft oder abgeleitet ist, nicht auf das Nachbargrundstück übertritt.“*

Die ordnungsgemäße Einleitung des Schmutz- und Regenwassers ist somit grundsätzlich gegeben. Alle Detailfragen werden im Entwässerungsantrag im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwischen KASSELWASSER und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 38 Schreiben von einer Bürgerin (Ifd. Nr.9)**

##### **Schreiben vom 01.07.2013**

Als Eigentürrnenn des Grundstücks „Faustmühlenweg 32“ und damit unmittelbare Nachbarbareigentümerin des beabsichtigten Bauvorhabens möchte ich zum hierfür zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf gerne folgende Stellungnahme vorbringen:

1. Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht ein Wohngebiet in verdichteter Bauweise vor (*Seite 26 der Begründung*). Insbesondere plant der Vorhabenträger auf der Fläche des Reinen Wohngebietes von ca. 13.000 qm die Errichtung einer Wohnanlage mit 61 Reiheneigenheimen (*Seite 15 der Begründung*).

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedeuten eine höhere Versiegelung im Plangebiet von 14 % bzw. ca. 1.890 qm gegenüber dem Bestand und damit einhergehend eine Verschlechterung der Lebensraumfunktion Boden und der Grundwasserneubildung (*Seite 31 der Begründung*).

Ferner sinkt durch die überwiegende Ausgestaltung der geplanten Freiflächen als arten- und strukturarme Hausgärten die ökologische Wertigkeit gegenüber der im Bestand vorhandenen

Ruderalfluren; auch die 24 Bestandsbäume können im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme nicht erhalten werden (*Seite 31 der Begründung*).

Indirekt kommt es auch zu einer Verringerung möglicher Nist- und Quartiersplätze. Eine Nutzung des geplanten Bebauungsbereichs zur Nahrungssuche von Fledermäusen kann generell nicht ausgeschlossen werden (*Seite 31 der Begründung*).

Für die Bewohner der angrenzenden Bebauung verändert sich die räumliche Situation dahingehend, dass durch die geplante Neubebauung eine höhere Dichte und ein Heranrücken der Bebauung an die Grundstücksgrenzen als im städtebaulichen Bestand erfolgt (*Seite 32 der Begründung*).

Neben städtebaulichen und ökologischen Belangen verstößt der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit vor allem auch gegen den Landschaftsplan des Zweckverbandes Kassel, der als Leitbild / Ziel auch für das Siedlungsgebiet Forstfeld Lindenberg die Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hoher Freiraumqualität sowie die Sicherung und Weiterentwicklung begrünter Straßen definiert (*Seite 8-9 der Begründung*).

Aus den genannten Gründen findet das massive Baukonzept daher auch nicht meine Zustimmung, weshalb ich auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan insoweit widerspreche.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, dass die vorhandenen 24 Bestandsbäume im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme nicht gehalten werden können (*Seite 31 der Begründung*). Überwiegend sind dies Obstbäume und Pappeln (*Seite 12 der Begründung*). Neun dieser Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel (*Seite 12 der Begründung*).

Tatsächlich aber befindet sich auf dem Plangebiet ein wesentlich wertvollerer und schützenswerter Baumbestand als von der Begründung erfasst. Neben den erwähnten Pappeln und sicherlich auch vorhanden Obstbäumen, sind im Plangebiet vor allem auch Pyramiden-eichen, Walnussbäume und Kastanien vorzufinden, die teilweise schon einen Bestand von mehr als 100 Jahren aufweisen. Insoweit kann schon bereits nicht nachvollzogen werden, ob und inwieweit der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel damit quantitativ auch tatsächlich Rechnung getragen wird. Jedenfalls aber wird der betroffenen Baumschutzsatzung zumindest nicht qualitativ entsprochen, da die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume keinen adäquaten Ersatz für die Bestandsbäume darstellen.

Auch aus diesem Grunde widerspreche ich daher insoweit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für die beabsichtigte Wohnbebauung mit 61 Reihenhauseinheiten 61 Stellplätze und 7 Besucherstellplätze vor (*Seite 19 der Begründung*).

Die Anzahl der beabsichtigten Stellplätze ist m. E. realitätsfremd. Tatsächlich nämlich steht zu erwarten, dass der Fahrzeugbestand im Plangebiet größer als 1 beträgt, wie dies allgemein bei vergleichbaren Baugebieten festzustellen ist. Es ist deshalb eine Verschlechterung der ohnehin schon angespannten Parkraumnot in der Peripherie des Plangebiets zu erwarten.

Auch dies ist ein weiterer Grund, um dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von meiner Seite zu widersprechen.

4. Aufgrund von Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden kann und es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung der Anlieger kommt (*Seite 32 der Begründung*).

Als Parameter für die vorgenannte Berechnung wurden 2,0 (Erwachsene) Einwohner/WE, eine mittlere Anzahl von Wegen in Städten von 3,8 Wege / Werktag und ein Benutzungsgrad von 1,2 Personen / PKW angenommen, sodass sich daraus 232 Fahrten / Tag durch die Bewohner ergaben.

Die Berechnung kommt m. E. zu falschen Ergebnissen, weil die herangezogenen Parameter nicht korrekt sind. In Neubaugebieten der vorliegenden Art sind die (Erwachsenen) Einwohner / WE meist größer als 2,0. Die mittlere Anzahl von Wegen in Städten kann nicht allgemein zur Berechnung herangezogen werden, zumal das Verkehrsaufkommen der einzelnen Städte auch unterschiedlich ist. Der Benutzungsgrad von 1,2 Personen / PKW kann nicht nachvollzogen werden und ist im Übrigen auch realitätsfremd. Aus diesem Grunde steht daher auch eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens durch das neue Wohngebiet zu erwarten.

Aus genannten Gründen widerspreche ich deshalb auch insoweit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5. Südöstlich wird im rückseitigen Gartenteil dieser Häusergruppe das natürliche Gelände durch eine begrünte Wandscheibe mit einer Höhe von bis zu ca. 3,00 m gegenüber der Hausgartenflächen der Grundstücke Faustmühlenweg abgefangen (*Seite 17 der Begründung*).

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann nicht entnommen werden an welcher Stelle die genannte Wandscheibe erstellt werden soll; auch die Art und Weise einer solchen Wandscheibe wird nicht beschrieben. Ungeachtet dessen werde ich auch einer bis zu ca. 3 m hohen Wandscheibe zu meinem Grundstück nicht zustimmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass hierdurch Abstandsflächen ausgelöst werden oder hierdurch ansonsten gegen nachbarschützende Normen verstoßen werden sollte.

Auch insoweit widerspreche ich daher dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

6. Durch die erforderliche Terrassierung der Hausgruppen werden gegenüber der angrenzenden Nachbargrundstücke u. a. am Faustmühlenweg teilweise Aufschüttungen bzw. Höhenvorsprünge des natürlichen Geländes von über 1 m erforderlich, welche nach § 6 Abs. 8 S. 2 Nr. 2 HBO Abstandsflächen entfalten. Zur bauordnungsrechtlichen Bewilligung dieser Herausforderung werden Abstimmungen mit den Grundstücksnachbarn durchgeführt (*Seite 17 der Begründung*).

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann nicht entnommen werden an welcher Stelle die genannten Aufschüttungen erstellt werden sollen; auch die Art und Weise dieser Aufschüttungen wird nicht beschrieben. Eine Abstimmung mit mir hierzu ist bislang nicht erfolgt. Ich befürchte, dass hierdurch Oberflächenwasser auf mein Grundstück fließt und es hierdurch und auch anderweitig zu Beeinträchtigungen meines Grundstücks kommt, sodass ich dieser Maßnahme auch nicht zustimmen kann.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss ich deshalb auch aus diesem Grunde widersprechen.

7. Um die Errichtung der Gartenhäuser je Wohneinheit in Abweichung von § 6 Abs. 10 Nr. 3 HBO zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese Nebengebäude auch ohne Abstandsflächen zulässig sind (*Seite 28 der Begründung*).

Ausweislich der Planvorlage (*Seite 16 der Begründung*) ist an meiner Grundstücksgrenze die Errichtung von 2 Gartenhäusern geplant. Im Falle von Einzeleigentum wäre jedoch nur die Errichtung eines Gartenhauses als Grenzbebauung zulässig, sodass mein Grundstück durch die abweichende Festsetzung unangemessen beeinträchtigt wird. Die beabsichtigte Festsetzung findet daher auch nicht meine Zustimmung.

Ich widerspreche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan deshalb auch aus diesem Grunde.

8. Schließlich ist in den vorgeschalteten Versammlungen zu Tage getreten, dass die Wohneinheiten mit schwarzen Dachziegeln eingedeckt werden sollen. Sollte es sich hierbei um beschichtete Dachziegeln handeln, steht zu erwarten, dass durch Sonneneinstrahlung erhebliche Spiegelungen auf meinem Grundstück verursacht werden, wodurch nicht nur der Wert meines Grundstücks gemindert, sondern auch die Lebensqualität auf meinem Grundstück unzumutbar beeinträchtigt wird.

Insoweit habe ich deshalb ebenfalls dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu widersprechen.

Ich bitte Sie daher um Prüfung meiner vorstehenden Einwände und Berücksichtigung derselben bei anstehenden Entscheidungen. Vielen Dank! Die Geltendmachung weitergehender Rechte bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Gestatten Sie mir abschließend bitte noch folgenden Hinweis zum Thema Öffentlichkeitsbeteiligung und Bürgerfreundlichkeit. Nicht allen Betroffenen ist es möglich während der Offenlegung dazu das Rathaus in Kassel aufzusuchen. Als Alternative sollten daher schon umfassende Informationen über die Website der Stadt Kassel zur Verfügung stehen. Leider ist dies vorliegend nicht bzw. nur unzureichend der Fall. So gestaltet sich schon die Suche nach den zugrundeliegenden Dokumenten als schwierig und ohne spezielle Vorkenntnisse bzgl. des Termins der betroffenen Stadtverordnetensitzung sogar unmöglich.

Auch mit Ihrem Anschreiben an die Grundstückseigentümer wurde die Chance vertan auf Informationsquellen im Internet hinzuweisen. Hinzu kommt, dass auch die dann vorzufindenden Unterlagen völlig unvollständig sind. So fehlen beispielsweise Querschnitts- und Detailpläne zum beabsichtigten Bauvorhaben, insbesondere auch, was die Geländeveränderungen anbelangt. Auch die in der Begründung erwähnten Gutachten fehlen. Aus diesem Grunde kann ich mir bislang auch überhaupt kein genaues Bild davon machen, was da insgesamt auf mich zukommt. Ich fühle mich daher auch nicht ausreichend informiert. Zum Thema Bürgerservice lässt sich da sicherlich noch viel optimieren. Vielen Dank, dass Sie sich auch für diese Gedanken Zeit nehmen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 38:**

#### Zu 1.:

Der Bebauungsplan Nr. VII/3 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Der § 13 a BauGB wurde durch die Novellierung des Baugesetzbuches 2007 eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu privilegieren, um die Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche am Stadtrand zu verringern. Eingriffe in die Natur gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zum Ausgleich der wegfallenden Grünstrukturen und der zusätzlichen Flächenversiegelung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen, welche mittelfristig einen Ersatz für die wegfallenden Nist- und Quartiersflächen und eine Minimierung für die Flächenversiegelung darstellen. Im Durchführungsvertrag wird ferner, gemäß der Empfehlung des Gutachterbüros BG Natur im Fachbeitrag Naturschutz April 2014, die Verpflichtung zur Anbringung von je sechs Vogel- und Fledermauskästen im Bereich der geplanten Neubebauung aufgenommen. Daneben bietet die Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten als Nist- und Quartiersfläche.

Im Kontext einer nachhaltigen Innenentwicklung sowie der Vorbelastung des Plangebietes sind die Verringerung der ökologisch eingeschränkten Wertigkeit und der damit verbundene Wegfall von Nist- und Quartiersflächen sowie die zusätzliche Versiegelung notwendig. Unter

Berücksichtigung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen, der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen können die Eingriffe allerdings minimiert werden.

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus dem Jahre 2007 beschreibt das Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg als großes Wohngebiet unterschiedlicher Struktur zwischen Wahlebach- und Losseniederung mit vorwiegender Ein-, Mehrfamilien- und Reihenhausbau sowie örtlich begrenztem Geschosswohnungsbau. Als Leitbild / Ziel definiert der Landschaftsplan u.a. für das Siedlungsgebiet die Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hohen Freiraumqualitäten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung begrünter Straßen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Widernutzbarmachung eines brachliegenden, durch Altlasten vorbelasteten und damit in seiner ökologischen Wertigkeit deutlich eingeschränkten Gewerbestandortes, der durch eine gartengeprägte Reihenhausbau mit nunmehr 53 Reihenhäusern innerhalb eines durch Wohnen geprägten Quartiers entwickelt wird. Eine gewerbliche Nachnutzung des Geländes und eine damit verbundene Lärmbelastung aus einem Betriebsablauf werden damit ausgeschlossen und es kommt zum Wegfall der mit leerstehenden Gebäuden verbundenen Probleme wie z.B. Vandalismus oder Vermüllung. Das Siedlungsgebiet wird hierdurch städtebaulich geordnet, entwickelt und insgesamt aufgewertet.

Das geplante Vorhaben trägt somit zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes bei und wird vom Zweckverband Raum Kassel ausdrücklich begrüßt, da durch die Nachverdichtung die Ziele des Siedlungsrahmenkonzeptes im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung umgesetzt werden.

Die Anforderungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete (Grund- und Geschossflächenzahl) werden eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. sind teilweise größer als erforderlich. Die ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist somit grundsätzlich gegeben.

#### Zu 2.:

Bei der Gesamtbetrachtung aller 31 Bäume im Plangebiet wurde im Fachbeitrag Naturschutz des Gutachterbüros Beratungsgesellschaft Natur vom April 2014 für 13 Bäume eine eingeschränkte Vitalität nachgewiesen. Damit sind insgesamt nur 17 Bäume als alterungsfähig einzustufen. Von den 14 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallenden Bäumen weisen 7 Bäume eine eingeschränkte Vitalität auf. Betroffen hiervon sind die 5 Pappeln und der Spitzahorn, bei denen ein Verdacht auf Bruchigkeit besteht. Die kleinere der beiden Säuleichen weist einen starken Pilzbefall auf.

Der Erhalt der Bestandsbäume ist ein Belang unter vielen der in die Abwägung der öffentlichen und privaten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen ist, welcher aber anderen Belangen in der Abwägung untergeordnet werden kann. Gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel kann eine Genehmigung zur Fällung erteilt werden, wenn eine zulässige Nutzung, wie z.B. durch einen Bebauungsplan festgesetzt ist, zur Beseitigung der Bäume berechtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Altlasten und Gebäuderuinen stark beeinträchtigte gewerbliche Brachfläche, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Aus diesem Entwicklungserfordernis heraus ist auch ein Erhalt der verbleibenden gesunden Bäume nicht möglich, damit der Abbruch der Gebäude, die Sanierung der Altlasten, die Terrassierung des Geländes und die Errichtung der geplanten Wohnanlage mit ihrer Erschließung umgesetzt werden können. Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume ist im Plangebiet nunmehr die Neuanpflanzung von 35 Laub-

bäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm und von Laubgehölzhecken der Qualität 2 x verpflanzt, 80 – 100 cm festgesetzt, wodurch über die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel zur Ersatzverpflichtung von 14 Bäumen hinausgegangen wird.

Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, den Nachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Bereich des Hauses Forstbachweg 25 wird dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Nachnutzung der Vorrang vor dem Schutz der beiden Säuleneichen eingeräumt. Neben der fraglichen Standsicherheit zumindest einer Säuleneiche wegen Pilzbefall, verursachen die beiden Bäume eine nur sehr eingeschränkte Belichtung und Besonnung des Hauses, die eine Wiedernutzung des Gebäudes und des Gartens erschweren.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche durch Wohnbebauung, dem Vorrang der Innentwicklung, der teilweise eingeschränkten Vitalität der Bestandsbäume, der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird die Fällung der Bestandsbäume als städtebaulich erforderlich angesehen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen erfolgen daher nicht.

#### Zu 3.:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Baustruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgrößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

#### Zu 4.:

Das verwendete Abschätzungsverfahren zur Ermittlung des vorhabenbedingten, werktäglichen Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff wurde von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung entwickelt (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) und ist Teil der gängigen Planungspraxis bzw. wird auch in Verkehrsgutachten angewendet. Nach dem Ansatz von Bosserhoff wird aus der Zahl der Nutzer, der mittleren Wegehäufigkeit, dem Anteil der MIV-Nutzung zur Bewältigung der Wege und dem mittleren Besetzungsgrad der Fahrzeuge die zu erwartende Anzahl von Fahrten an einem Werktag bestimmt. In der Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber der Verkehrsabschätzung zur 1. Offenlage die Anzahl der möglichen Bewohner pro Reihnhaus entsprechend der Hausgrößen ermittelt und zudem der Besucher- und Güterverkehr mit berücksichtigt, um eine differenziertere Prognose der Kfz-Fahrten/Tag zu erhalten.

Für die Bewohner des Plangebietes inkl. Kinder werden folgende Werte angesetzt:



- Die Anzahl der Einwohner beträgt für das Reine Wohngebiet mit 53 Reihenhäusern durchschnittlich für das Haus mit 81 qm 2,0 EWWE, für das Haus mit 116 qm 3,0 EWWE und für das Haus mit 141 qm 4 EWWE.
- Für Städte wird nach Bosserhoff eine Wegehäufigkeit von 3,5 - 4,0 Wege / Einwohner an Werktagen angesetzt. Für das Vorhaben wird eine mittlere Wegehäufigkeit von 3,8 Wege / Einwohner berücksichtigt.
- In Abhängigkeit von der Situation im Plangebiet beträgt der Anteil am Motorisierten Individualverkehr (Selbstfahrer oder Mitfahrer) für Einwohnerverkehr 30 -70 %. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV ist der Anteil der Pkw-Nutzung als normal anzusetzen. Es wird von einem Anteil von 60 % ausgegangen.
- Der Besetzungsgrad beträgt für Bewohner standardmäßig 1,2 Personen/Pkw.

Demnach ergibt sich durch die Bewohner für das Wohngebiet Talstraße mit 53 Reihenhäusern zur 2. Offenlage eine Anzahl von 161 Einwohnern mit 306 Kfz Fahrten/Tag.

Zusätzlich sind werktäglich mit einem Anteil von 30 % an der Bewohnerzahl außerdem 48 Besucher zu erwarten. Für diese wird von einem Anteil von 70 % am Motorisierten Individualverkehr und einem Besetzungsgrad von 1,3 ausgegangen. Der durch das Vorhaben entstehende Güterverkehr (u.a. Müllabfuhr, Post) wird mit 5 % entsprechend der Bewohneranzahl angesetzt. Hieraus ergeben sich weitere 53 Kfz Fahrten/Tag, sodass sich eine Gesamtsumme von 359 Kfz- Fahrten/Tag ergibt. Diese teilen sich in der Regel in Ziel- und Quellverkehr auf.

In den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln, sind normierte Tagesganglinien dargestellt. Nach diesen Angaben ist für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde mit folgenden Belastungen durch das Verkehrsaufkommen der Bewohner, Besucher und des Güterverkehrs zu rechnen:

- Morgens: Quellverkehr: 23 Fahrzeuge, Zielverkehr: 4 Fahrzeuge
- Nachmittag: Quellverkehr: 14 Fahrzeuge, Zielverkehr: 24 Fahrzeuge

Der Ziel- und Quellverkehr verteilt sich dabei auf die beiden Zufahrten an der Kupferhammerstraße und dem Forstbachweg, bedingt durch die dezentrale Anordnung der Stellplätze im gesamten Plangebiet. Bei der Annahme, dass sich der gesamte Verkehr aus dem Plangebiet über die beiden Zufahrten im Forstbachweg sammelt ist bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.400 Kfz/24 h mit einer Zunahme von 4,9 % zu rechnen. Gemäß dieser Werte ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden kann und es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung der Anlieger kommt.

Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros Modus Consult, Karlsruhe April 2014 zeigt hierzu, dass es durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen auf dem Forstbachweg und der Kupferhammerstraße zu keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung kommt.

#### Zu 5 und 6.:

Die nach Überarbeitung nun vorgesehene Terrassierung des Plangebietes passt sich soweit wie möglich dem bestehenden Gelände an. Aufgrund des Anstieges des Plangebietes um 15,1 m, ausgehend vom Forstbachweg zur Bebauung am Faustmühlenweg auf einer Strecke von 230 m, sind aber Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, um die gebietsinterne Erschließung abzuwickeln und nutzbare Gartengrundstücke zu erhalten. Im überarbeiteten Entwurf ist der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken deutlich verringert.

Es sind im Vorhabengebiet somit Aufschüttungen von bis zu 1,00 m sowie im südöstlichen Grundstücksteil Abgrabungen von 0,50 m - 4,80 m erforderlich. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe (OKFFB) der Reihenhauszeilen zur jeweiligen Nachbargrenze beträgt bei Aufschüttungen max. 1,00 m. Ausgehend von der OKFFB der Reihenhauszeilen erfolgt eine Terrassierung der Privatgärten bzw. gemeinschaftlichen Grünflächen zur Nachbargrenze durch Treppen und Böschungen, sodass zu den Plangebietsgrenzen der Höhenunterschied deutlich verringert wird. Bedingt durch die Terrassierung liegt das Grundstück der Vorhabenträgerin in Teilabschnitten gegenüber den Nachbargrundstücken auch niveaugleich bzw. um bis zu 0,5 m tiefer. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen wird ein Teil des Höhenunterschiedes zur Nachbargrenze als Böschung ausgebildet. Der verbleibende Höhenunterschied wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch Winkelsteine und Stützwände abgefangen.

Im Bereich des Hauses Faustmühlenweg 32 liegt das Plangebiet tiefer als das Nachbargrundstück. Maximal beträgt der Höhenunterschied an der nordöstlichen Grundstücksgrenze etwa 2,4 m. Eine Absturzsicherung an der Böschungsoberkante wird hierbei errichtet. Abstandsflächen sind nicht zu berücksichtigen.

Durch die teilweise Anböschung der Höhenunterschied und der Ausbildung der Stützwände auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht zu erwarten

#### Zu 7.:

Die Textliche Festsetzung 3.1 „Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)“ wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 aufgenommen, um die grenzständige Errichtung jeweils eines Gartenhauses je Hauseinheit auf einem Grundstück, abweichend von der Hessischen Bauordnung, zu ermöglichen.

Durch die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die im Grenzbereich stehenden Gartenhäuser der Hausgruppen 116\_h bis 116\_j an die Giebelseiten der Hausgruppen verlagert. Die Textliche Festsetzung 3.1 zur Privilegierung der Errichtung der Gartenhäuser kann hierdurch entfallen und wird aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/3 herausgenommen. Die dargestellte Planung wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Die Belange der Nachbarn in Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung durch die Errichtung grenznaher Gartenhäuser werden somit berücksichtigt.

#### Zu 8.:

Die Vorhabenträgerin plant die Eindeckung der Dächer mit matten anthrazitfarbenen Dachsteinen. Da aber für die Zukunft eine ggf. erfolgende Neueindeckung der Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Abschnitt 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Festsetzung mit aufgenommen:

„Dacheindeckungen für geneigte Dächer im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind nur in nicht glasierten oder nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.“

Die Hinweise zur Verbesserung der Bürgerbeteiligung und zur Ausgestaltung der Planungsunterlagen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Ziffer 39 Schreiben von zwei Bürgern und Bürgerinnen (Ifd. Nr. 5 und 6)**

### **Schreiben vom 08.07.2013**

Wir befürchten, daß sich durch die geplante, sehr enge Bebauung des o. G. Grundstückes die **Parkbedingungen und die Lärmsituation** im gesamten umliegenden Wohngebiet drastisch verschlechtern werden. Die eingeplanten Stellplätze in dem Neubaugebiet sind viel zu knapp bemessen, da man davon ausgehen muss, daß ca. 50 % der künftigen Anwohner einen Zweitwagen besitzen werden und diese Fahrzeuge dadurch auf die umliegenden Straßen ausweichen müssen. Eingerechnet sind noch nicht die Fahrzeuge der Besucher.

In den umliegenden Straßen:

**Forstbachweg**, wird zum Teil oberhalb des Kreisverkehrs von Pendlern als Parkplatz zur nahen Straßenbahnhaltestelle genutzt und kann weiteren Parkverkehr nicht mehr aufnehmen.

**Kupferhammerstraße**, ist sehr schmal und hat nur einen einseitigen Gehsteig. Wenn dort die Anwohner parken und noch Besucher hinzukommen ist heute schon keine Parkmöglichkeit mehr.

**Am Messinghof**, ist eine schmale Sackgasse mit einseitigem Gehsteig. Die vorhandenen Parkplätze sind momentan schon von den Fahrzeugen der Anlieger belegt.

### **Zur Lärmsituation:**

Wenn soviel Personen auf so engem Raum untergebracht werden, wird automatisch ein wesentlich höherer Lärmpegel, wie momentan schon vorhanden, entstehen. Das wird sich auf das gesamte Umfeld noch stärker als im Moment auswirken (Feierlichkeiten, Fahrzeugverkehr, Parksuchverkehr etc.).

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 39:**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Bebauungsstruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgrößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

Die Vorgaben zu Abstandsflächen gem. § 6 Hessische Bauordnung werden berücksichtigt bzw. diese sind teilweise größer als erforderlich. Ferner werden im Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner) ausgeschlossen, sodass keine über eine normale Wohnnutzung hinausgehenden Belästigungen entstehen. Das Erfordernis der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht gesehen. Da-

neben zeigt die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros Modus Consult, Karlsruhe April 2014, dass es durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen auf dem Forstbachweg und der Kupferhammerstraße zu keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung kommt.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 40 Schreiben von einem Bürger (Ifd. Nr. 173)**

##### **Schreiben vom 10.07.2013**

Ich bin Eigentümer des Grundstückes "Am Messinghof 28" (Eckgrundstück "Am Messinghof - Kupferhammerstraße", berguntere Ecke, gegenüber dem jetzigen oberen Tor der Molkerei bzw. der oberen Zufahrt des geplanten Neubaugebietes).

Grundsätzlich begrüße ich wie die übrigen Anwohner / Eigentümer das Vorhaben, die Molkerei-Ruinen, häufiger Ausgangspunkt von Randalerei, durch eine sinnvolle und gepflegte Nutzung zu ersetzen.

Gleichwohl erhebe ich die Einwendung, daß für das Neubaugebiet

- viel zu wenig Pkw-Stellplätze vorgesehen sind und die Bewohner versuchen würden, die überzähligen Wagen in der unmittelbaren Umgebung unterzubringen, nämlich in Am Messinghof sowie in der Kupferhammerstraße,

- und überdies durch die Anordnung der oberen Neubaugebiets-Zufahrt und einer Neubau-Garagen-Ausfahrt gegenwärtig vorhandene Parkmöglichkeiten entfielen und die dort üblicherweise abgestellten Wagen ebenfalls in der Umgebung unterzubringen wären.

Folge wären erhebliche Beeinträchtigungen im ruhenden und fließenden Verkehr. Dies gilt sowohl für den gegenwärtig "testweise" in der Offenlage befindlichen ersten B-Plan als auch für die mutmaßlich geänderte nächste, erstmals 'ernst gemeinte' (siehe unten) Version.

Im Einzelnen:

1. Die Zahl der geplanten Stellplätze ist nach der derzeit offiziell vorgestellten Planung (vom 10.04.2013 - Offenlegungsbeschuß) unter der noch rechtsgültigen, aber sachlich überholten Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vielleicht "gerade noch" vorschriftsmäßig, aber in der zu erwartenden konkreten Situation so unzureichend, daß die Verwirklichung planungsfehlerhaft wäre.

Der offengelegte Plan (Begründung Seite 15) sieht 61 Wohneinheiten vor. Der Stellplatznachweis (Begründung; Seite 17) spricht von "1.0-fach + 10% Besucher", nämlich 73 Stellplätzen (als 53 offene Stellplätze, 13 Garagen und 7 Besucherplätze). Bei realistischer Betrachtung nach ist diese Stellplatzausstattung des Neubaugebietes viel zu knapp.

Man wird heute für ein vorstädtisches Eigenheim-/ETW-Neubaugebiet von regelmäßig 1 Pkw pro Erwachsenem und erwerbstätigen Bewohner ausgehen müssen, damit also pro Wohneinheit typischerweise von 2 Pkw.

Bei 61 Wohneinheiten wären also zu arbeitsfreien Zeiten mindestens 122 Pkw unterzubringen. Davon fänden 73 auf den Neubaugelände Platz. Die übrigen 49 Wagen wären 'auswärtig' unterzubringen. Das würden die Bewohner in der unmittelbaren Umgebung versuchen, die das aber nicht hergibt.

Auch eine leichte Änderung nach bauträger-üblichem Vorgehen würde keine nachhaltige Abhilfe schaffen:

Nach dem typischen Vorgehen derartiger Bauträger ist der offengelegte Plan nur als "erster Aufschlag" gemeint. Der Bauträger testet daran durch, von wo wie intensiv welche Einwendungen kommen. Dann erst wird ein 'ernst gemeinter' Plan erarbeitet und vorgestellt.

Der Erstaufschlag ist dabei immer auf ein Maximum an zu verkaufenden Objekten ausgelegt. Deshalb rechnen derartige Bauträger fest mit Einwendungen wegen zu geringer Stellplatzzahl und unpraktischer Anordnung und legen dann bereitwillig ein leicht verbessertes Konzept nach.

Man kann davon ausgehen, dass der Bauträger von vornherein damit rechnet, im zweiten Planungsdurchgang zur Verbesserung der Stellplatzzahl und der Befahrbarkeit mind. 10 % an Wohneinheiten weniger bauen zu können (hier dann 55 statt 61 Wohneinheiten) und einen Stellplatzschlüssel von mind. 1,5 akzeptieren zu müssen. Dann ständen 110 unterzubringenden Pkw 82 Stellplätze gegenüber und es wären noch 28 Pkw in der Umgebung abzustellen.

Auch das wäre noch unzureichend.

**2.**

**2.1.**

"Kupferhammerstraße" und "Am Messinghof" geben die durch die gegenwärtige Fehlplanung benötigten zusätzlichen Parkplätze nicht her. Der Platz ist schlicht nicht vorhanden. Zufahrten und Kurven würden zugeparkt, es gäbe gerade in "Am Messinghof" Probleme mit Grundstücksausfahrten sowie für Müllwagen und Lieferungen.

Es wird auch nicht damit zu rechnen sein, daß die GWG die Nutzung der Parkplätze an der Ecke Forstbachweg/Heinrich-Steul-Str. duldet und so die Lage auf dortige Kosten entschärft.

**2.2.**

Es wären nicht nur viel mehr Wagen unterzubringen, sondern es würden sogar gegenwärtig vorhandene Parkmöglichkeiten wegfallen.

Ursache ist die -gegenwärtig- ungeschickten Anordnung der oberen Zufahrt des Neubaugebietes und auch der Garagenausfahrt des ersten Neubau-Hauses über Kupferhammerstr. 6. Beide gehen in den schmalen Teil der Kupferhammerstraße. Um hier überhaupt ein- und ausfahren zu können, könnten gegenüber keine Wagen mehr abgestellt werden. Damit fielen ca. 4-6 gegenwärtig dort 'gegenüberliegende' Parkmöglichkeiten hinweg. Die gegenwärtig dort parkenden Anwohnerfahrzeuge müssten dann auch noch woanders abgestellt werden.

**2.3.**

Die Praxis lehrt, daß auch nicht alle im Neubaugebiet vorhandenen Stellplätze genutzt werden. Die Häuser haben keinen Keller. Dann werden gerne die Garagen herangezogen.

**2.4.**

Außerdem ist die Straßenführung eng, die Kurven eckig und die "Mittelstraße" mit einem Schlenker versehen. Damit diese Empfindlich gegen "Verstopfung" durch ungeschicktes Halten (Handwerker, Paketautos etc.) und Parken, wild abgelegte 'Gelbe Säcke', Schneehaufen etc. stark erhöht.

Auch dies gibt einen Anreiz, den Wagen lieber in der Umgebung halbwegs bequem abzustellen als Rangierkunststücke zu vollbringen, möglichst im Dunkeln oder mit beschlagenem Wagen, oder den Nachbarn herausklingeln zu müssen, daß er seinen Wagen beiseite fährt.

**2.5.**

Die unmögliche Parkplatzsituation würde auch den fließenden Verkehr beeinträchtigen.

"Kupferhammerstr." und "Am Messinghof" sind jetzt bereits nur einseitig befahrbar. Wenn sich zwei Fahrzeuge begegnen, muss eines -wenn Gegenverkehr von dort zu sehen war- gleich am Anfang der Straße warten oder aber in eine nicht beparkte Lücke ausweichen. Wenn aber mehr Fahrzeuge geparkt sind, werden deutlich weniger Lücken sein und damit auch Probleme im fließenden Verkehr vorprogrammiert.

## 2.6.

Der fließende Verkehr aber würde zunehmen. Die ca. mind. 50 zusätzlichen Wohneinheiten würden auch mehr Verkehr bringen, und hier nicht nur "normale" An- und Abfahrten, sondern zusätzlichen Park u c h - verkehr, weil die auf dem Neubaugelände und in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Parkmöglichkeiten vorne und hinten nicht reichen.

Mancher Verkehr verdoppelt sich dann auch: Einkaufen, Vorfahren, Ausladen und dann einen Parkplatz suchen fahren.

Auch der fließende Verkehr würde sich die ungeschickte Platzierung der oberen Ausfahrt des Neubaugebietes beeinträchtigt:

Die obere Ausfahrt des Neubaugebietes ist gegenwärtig deutlich bergab der jetzigen oberen Ausfahrt der Molkerei geplant und mündet deshalb auf die "Kupferhammerstr." erst dort, wo diese schon schmal ist und der etwas weitere Kreuzungsbereich zu "Am Messinghof" nicht zum Eindrehen genutzt werden kann.

2.7 Der gegenwärtige B-Plan verbraucht auch merklich Platz durch 140 Fahrradstellplätze, die aber in der hiesigen Situation erfahrungsgemäß nicht dort und bei weitem nicht in der geplanten Menge gebraucht werden. Kassel ist nicht Münster, Oldenburg, Köln oder Göttingen. Wenn hier ein Weg nicht mit dem Auto erledigt wird, ist das nächstherangezogene Verkehrsmittel eher Bus oder Straßenbahn, erst recht wie hier in der Nähe von Haltestellen.

Es wird auch kaum zu erwarten sein, daß sämtliche vorhandenen Fahrräder wie Autos an offenen Parkplätzen an der Straße abgestellt werden, um sie dort, wenn es gut geht, nur Wind und Wetter, und wenn es normal läuft, auch Diebstahl und Demontage auszusetzen oder von Jugendlichen zusammentreten zu lassen.

Eine großzügige Ausstattung von offenen Fahrrad-Tages-Abstellplätzen mag im Münsterland, Oldenburg, Göttingen oder in Köln angemessen sein. Hier aber bringt sie nur absehbar vergeblichem Raumverbrauch und damit noch 'höheren' Parkdruck, Parksuchverkehr und Erschwernisse im fließenden Verkehr in den umliegenden Straßen, die dafür aber nicht ausgelegt sind.

## 2.8

Die Anforderung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit / Reihenhaus ist realistisch.

Für eine vorstädtische, nicht innerstädtische Neubausiedlung wird man von 1 Pkw pro Erwachsenen und Erwerbstätigen ausgehen müssen. Das wären dann typischerweise mindestens 2 Wagen pro Wohneinheit. Die Erwerbstätigenquote wird hoch sein, die Raten für die Häuser möchten schließlich verdient sein. Die nahe Straßenbahn ist sehr schön, nützt aber nicht jedem, da sie nicht dann und dorthin fährt, wann jemand zur Arbeit muss oder etwas einzukaufen hat. Nicht zuletzt zeigt ein Blick in die Nachbarschaft zeigt, dass 1 Wagen pro Erwachsenen in derartigen Vierteln heutiger Standard sind.

## 3.

Die Einrichtung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit / Reihenhaus auf dem Neubaugelände selbst ist auch bei der Deutschen Reihenhaus AG Standard -wenn sie sich einer voraussichtlichen und auch standhaften Planungsbehörde gegenüber sieht. Andernfalls werden zu verkaufenden Objekte maximiert, die Objekte verkauft und danach können die Neubaubewohner und Alt-Anwohner sehen, wie sie zurecht kommen.

Bauträger wie die "Deutsche Reihenhäuser AG" suchen aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen Gründen ein Maximum an verkäuflichen Flächen/Objekten herauszuplanen. Im ersten Aufschlag orientieren sie sich deshalb an den planerisch-gesetzlichen Mindestvorgaben; siehe oben.

In Kassel ist das eine Stellplatzsatzung aus 1995, die mit "1 Auto pro Wohneinheit" zumindest für Eigenheim-Bebauung als von der Wirklichkeit überholt gelten kann. Jedoch wird man heute durchaus mit durchschnittlich 2 Autos pro Haushalt zumindest in Eigenheim-Gebieten rechnen müssen.

Gleiches gilt für die -teilweise bundeseinheitlichen- Mindestvorgaben für Straßenbreiten etc.. Die diesbezüglichen Vorschriften sind in Anbetracht der Entwicklung von Fahrzeugausmaßen und entspr. Rangierverhalten/Drehkreisen seit den 90er Jahren ebenfalls als überholt zu betrachten. Ein vorausschauendes Planen wird deshalb nicht mehr nur auf diese Mindestvorgaben abstellen können, sondern muss zumindest auch die jüngere und möglichst auch die künftige Entwicklung berücksichtigen.

Die Erfahrung mit derartigen Bauträgern zeigt, daß die Planung jedoch durchaus 1) mehr Parkraum 2) in geschickterer Anordnung und Wegführung (Rangierflächen!) und ohne 'gefangene' Stellplätze hergibt, wenn nur die betreffenden Gemeindeverwaltungen standhaft und realistisch ihre Anforderungen stellen.

Ich verweise insoweit auf aus dem Internet frei ersichtliche Beispiele und Auseinandersetzungen allein betr. die "Deutsche Reihenhäuser AG" (als Suchmaschinen-geeignete Stichworte wiedergegeben):

WAZ 30.01.2013 Castrop-Rauxel.

Am Vinckehof in Ickern sollen die Planungsfehler, die den Autobesitzern das Leben am Pothhof und Im Brendick so erschweren, nicht wiederholt werden. Technischer Beigeordneter Heiko Dobrindt berichtete gestern, dass auf jedes der 59 Reihenhäuser zwei Stellplätze kommen. <Zwei Stellplätze für jeden, WAZ.de - Lesen Sie mehr auf:<http://www.derwesten.de/staedte/castrop-rauxel/zwei-stellplaetze-fuer-jeden-id7541963.html#519130338>>

19.01.2011 Rodgau Nieder-Roden Nr. 31 "Zwischen Schweriner Straße und Sudetenstraße"  
Das Konzept der Deutschen Reihenhäuser AG weist für die 22 Reihenhäuser 37 private Stellplätze und Garagen aus (davon 3 gefangene Stellplätze); weitere 5 bis 7 Privatstellplätze könnten im Konzept noch untergebracht werden. Nach derzeit geltender Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau wären mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit insgesamt 33 Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind im Konzept 14 öffentliche Längsparkplätze im Straßenraum in der zu verlängernden Schweriner Straße entlang der Bahn dargestellt.

07.03.2012 Dietzenbach Talstr. Herr Rave erwidert, dass pro Wohnung 2 Stellplätze und zusätzlich 11 Besucherstellplätze vorgesehen sind.

Weinheim Multring I Mierendorffstr 14.06.2012 Vorhabenbezogener B-Plan Begründung S.14, Städtebauliche Rahmendaten:

Wohnanlage mit 37 Reihenhauseinheiten, Stellplatznachweis: Erforderliche Anzahl 84/ Nachgewiesene Anzahl 84, Stellplätze (privat) 45, Garagen (privat) 29, Besucherstellplätze 10.

2012 bis laufend- Stadt Bruchsal "Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Zwischen Werner-von-Siemens-Straße und Hambrückener Weg'", Die Stadt Bruchsal hat sehr realitätsnahe Betrachtungen zu baulichen Eigenheiten und Parkgewohnheiten im Internet veröffentlicht. Vielleicht können die jeweiligen Stadtplanungen "unter Kollegen" weitere Hilfestellung geben.

Abhilfemöglichkeiten:

- Weniger Wohneinheiten.
- Parkmöglichkeiten statt Vorgärten (siehe Lohfelden, 3er-Gruppe "Waldauer Weg 1 A ... ". (gegenüber Fa. Pipper/REWE-Getränkemarkt))
- Kein Raumverbrauch für nicht benötigte, aber mit Bügeln für andere Zwecke unbrauchbar gemachte Fahrradstellplätze

4.

Im Übrigen verweise ich auf mein Mail-Schreiben vom 25.04.2013 an das Stadtplanungsamt mit ausführlichen Hinweisen zu dem noch gegenwärtig bei der Stadt Bruchsal schwebenden Bauvorhaben. (Internet-Abdrucke; sieben Dateien mit zwei Sitzungsprotokolle der Stadt Bruchsal und drei Planungsvarianten der Deutschen Reihenhäuser AG (Bruchsal)); mit Hinweis insbesondere auf die Text-Stellungnahmen der Stadt Bruchsal, mit m. E. sehr realistischen Erwartungen zu den abseits der Vorschriften und Planungs-Wunschvorstellungen zu erwartenden tatsächlichen Geschehensabläufen; sowie von einem von hier gefertigten Größenvergleich bekannter Pkw-Typen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 40:**

#### *Stellplatznachweis*

Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.04.2014 als Bestandteil des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VII/3 zur 1. Offenlage erfolgte gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 für das Plangebiet ein einfacher Stellplatznachweis. Zusätzlich waren mit einem Anteil von 10 % gemessen an der Anzahl der Häuser Besucherstellplätze vorgesehen.

Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine innerstädtische Fläche mit guter ÖPNV-Anbindung, dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass pro Wohneinheit mehr als ein Auto benötigt wird.

Im nunmehr überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. VII/3 wurde die Anzahl der geplanten Reihenhäuser von 61 auf 53 verringert und gleichzeitig nun ein 1,5-facher Stellplatznachweis vorgesehen. Der Stellplatznachweis von 1,5 je Wohneinheit entspricht dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf je Haushalt im Stadtgebiet Kassel; so sind in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,47 Fahrzeuge je Haushalt vorhanden, im Stadtteil Forstfeld beträgt der Anteil der Fahrzeuge durchschnittlich 1,3 pro Haushalt.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Baugebietes, der guten ÖPNV-Anbindung und der geplanten Bebauungsstruktur mit z.T. auch kleinen Reihenhäusern / Haushaltsgrößen wird die Anzahl der Stellplätze im Planbereich insgesamt als ausreichend beurteilt.

#### *Anbindung Kupferhammerstraße*

Ein Erfordernis zur Verlagerung der Zufahrt an der Kupferhammerstraße in den Einmündungsbereich der Straße „Am Messinghof“ wird nicht gesehen. Im Bereich des Eindrehens in nordwestliche Richtung liegen die Garagenzufahrten des Hauses Kupferhammerstraße 5, sodass in diesem Bereich heute schon kein Parken möglich ist. Zudem besteht bei einer Verlagerung der Zufahrt in den Einmündungsbereich Am Messinghof / Kupferhammerstraße die Gefahr, dass durch gebietsfremder Verkehr ins Plangebiet gezogen wird. Zufahrt und Garage an der Giebelseite der Hausgruppe 141\_a werden nicht mehr vorgesehen.

#### *Garagen / Kellerersatzräume*

Als Ausgleich für den fehlenden Keller wird durch die Vorhabenträgerin für jedes Reihenhäuser ein Gartenhaus bzw. ein Kellerersatzraum mit einer Größe von etwa 13,6 bzw. 22,5 cbm



gestellt. Mit einer missbräuchlichen Nutzung der Garagen zu Abstellzwecken ist somit nicht zu rechnen.

#### *Innere Erschließung des Plangebietes*

Die geplante private Wohnstraße soll ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes dienen. Die Verschwenkung und auch die Ausbildung der Kurven durch Abkantung dienen der Verkehrsberuhigung. Eine Erhöhung der Fahrdynamik durch Herausnahme der Verschwenkung und / oder der Ausrundung der Kurven ist zum Schutz der Bewohner, insbesondere der Kinder, nicht gewünscht. Die Straßenführung entspricht mit einer Breite von 6 m der Rückstoßtiefe für Pkw und ist für eine zweistreifige Fahrbahn mehr als ausreichend. So gibt die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) in Tabelle 7 für Erschließungsstraßen im Regelfall 4,50 - 5,50 m vor.

In den Wohnanlagen der Vorhabenträgerin wird keine Realteilung vollzogen, sondern alle Eigentümer bilden eine Wohneigentümergeinschaft. Für diese wird ein eigener Verwalter bestellt, welcher sich um die gemeinschaftliche Anlage, wie z.B. die Privatstraße, kümmert und für die Verkehrssicherheit verantwortlich ist. Für den Abfall der Wohnanlage sind gemeinschaftliche Abfallsammelplätze vorgesehen.

#### *Verkehrsaufkommen*

Durch das Vorhaben entsteht gem. der Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrs nach Bosserhoff (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) ein Verkehrsaufkommen von 359 Kfz-Fahrten / Tag. In der Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber der Verkehrsabschätzung zur 1. Offenlage die Anzahl möglicher Bewohner pro Reihenhaus entsprechend der Hausgrößen ermittelt und zudem der Besucher- und Güterverkehr mit berücksichtigt, um eine differenziertere Prognose der Kfz-Fahrten/Tag zu erhalten.

Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln entsteht unter Zugrundelegung der 359 Kfz-Fahrten/Tag somit zur jeweiligen Spitzenstunde morgens ein Quellverkehr von 23 Pkw und ein Zielverkehr von 4 Pkw sowie abends ein Quellverkehr von 14 Pkw und ein Zielverkehr von 24 Pkw.

Gemäß dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden kann und es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung der Anlieger kommt.

#### *Fahrradabstellplätze*

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 sind pro Haus 2 Fahrradabstellplätze zu errichten, sodass sich für das geplante Vorhaben mit 53 Reihenhäusern ein Bedarf von 106 Fahrradabstellplätzen ergibt. Zusätzlich sind im Plangebiet 14 Fahrradabstellplätze für Besucher vorgesehen. Das derzeit in Erarbeitung befindliche Entwicklungskonzept „Kasseler Osten“ formuliert als übergeordnetes Ziel die bessere Anbindung des Stadtteils Forstfeld für den Radverkehr, wodurch die Nahmobilität gefördert werden soll. Die Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen wird daher ausdrücklich positiv bewertet.

Die Fahrradabstellplätze selbst sind in den Vorgärten und in den gemeinschaftlichen Grünflächen angelegt. Durch deren Wegfall könnte kein neuer Parkraum für Autos gewonnen werden.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Aufgestellt:

Deutsche Reihenhaus AG

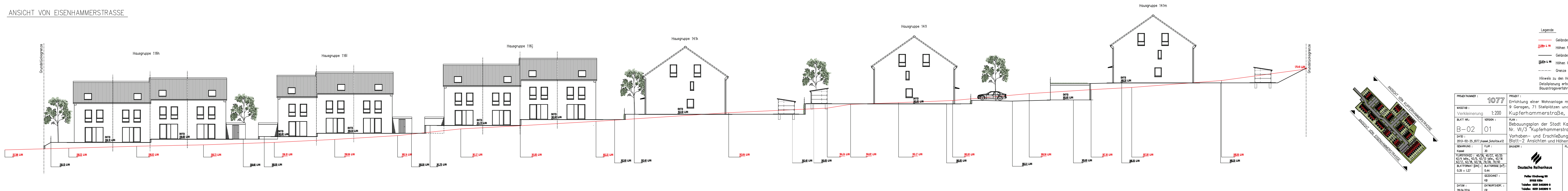
und Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



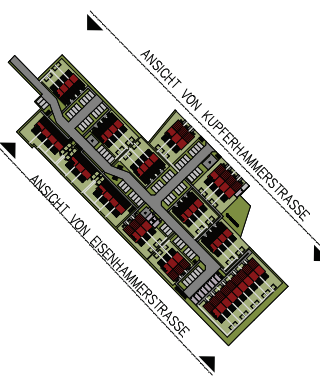
ANSICHT VON KUPFERHAMMERSTRASSE



ANSICHT VON EISENHAMMERSTRASSE



- Legende
- Geländeverlauf Nachbargelände
  - Höhen Nachbargelände
  - Geländeverlauf Grundstück DRH
  - Höhen Grundstück DRH
  - Grenze
- Hinweis zu den Höhen:  
Detailplanung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens



PROJEKTNUMMER: 1077	PROJEKT: Errichtung einer Wohnanlage mit 53 Wohneinheiten, 9 Garagen, 71 Stellplätzen und einer Technizentrale Kupferhammerstraße, 34123 Kassel
MASSTAB: Verkleinerung 1:200	PLAN: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/3 "Kupferhammerstraße"
BLATT NR.: B-02	VERSION: 01
DATE: 2013-02-25_2017_Kassel_Schritt1a.12	VORHABEN- und Erschließungsplan Blatt-2 Ansichten und Höhen
GEMÄRKUNG: Kassel	BAUHERR: Deutsche Reihenhaus
FLUR: 50	PLANUNG: Peller Kirchweg 99 97083 Kassel Telefon: 0221 340309 0 Telefax: 0221 340309 11
TÜRSTRECKEN: 40/24, 40/22, 40/16, 42/4 teilw., 42/5, 42/3 teilw., 42/16, 42/17, 42/18, 42/19, 29/28, 29/10	GEZEICHNET: KB
BLATTFORMAT [mm]: 0,35 x 1,27	BLATTGRÖÖE [m²]: 0,44
DATE: 28.04.2014	ENTWURFSVERF.: CR

**Vorlage Nr. 101.17.1333**

16. Juni 2014  
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“ sowie dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13 a BauGB durchgeführt.“

Ziel und Zweck der Planung ist die Umsetzung der Vorhabenplanung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit sieben Wohnungen.

Alle Kosten für Planungen, Gutachten und Neubauten sowie die Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.“

Dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 24.04. 2014 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 22.05.2014 und 16.06.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Abwägungsvorschlag (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4), der Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage 5) und der Bebauungsplanentwurf (Anlage 6) sind beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 „Heideweg“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

**Erläuterung**

**1. Bestandssituation**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/71 „Heideweg“ hat eine Größe von 1.582 qm und umfasst das Flurstück 374/1, Flur 30, Gemarkung Wahlershausen. Das Flurstück stellt sich weitgehend als Rasenfläche dar; es schließt auch Verkehrsflächen der westlich verlaufenden Baunsbergstraße und des Heidewegs mit ein.

Das Plangebiet steigt von Nordost nach Südwest an; der Höhenunterschied beträgt ca. 2 m. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch überwiegende Wohnstrukturen bestimmt. Westlich der Baunsbergstraße befinden sich dreigeschossige Stadtvillen mit Staffelgeschoss. Östlich an das Plangebiet grenzen Wohngebiet mit orthogonalem Erschließungsraster und klein parzellierten Grundstücken, vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fahrverkehr und Fußgänger über die Baunsbergstraße und den Heideweg. Über das Flurstück verläuft ein Schotterweg zwischen Baunsbergstraße und Heideweg als Fußgängerverbindung. Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Straßenbahnhaltestelle „Christuskirche“ sowie die Bushaltestellen „Christuskirche“ und „Freibad Wilhelmshöhe“ gegeben. Über den Heideweg und die Baunsbergstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist nicht möglich.

**2. Anlass und Ziel der Planung**

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Vorhabenplanung für das Grundstück an der Einmündung des Heidewegs in die Baunsbergstraße im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe. Mit der Planung wird die Randbebauung der Baunsbergstraße vervollständigt und der Einmündungsbereich Heideweg städtebaulich gefasst.

Von dem städtischen Grundstück zwischen Baunsbergstraße und Heideweg, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „Teil B Druseltalstraße“ als „Verkehrsgrün“ festgesetzt wurde, ist nach einem Angebotsverfahren zum Zwecke der Bebauung eine Teilfläche mit ca. 800 qm veräußert worden. Eine von der Stadt vor der Veräußerung durchgeführte Planungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Teilfläche von ca. 800 qm als Bauplatz genutzt werden kann, wenn entsprechend der umgebenden Bebauung für die Fläche folgende Ziele im Rahmen des Grundstücksverkaufs eingehalten werden:

- Nutzung als Wohn- oder Geschäftshaus mit höchstens drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.
- Gebäudehöhe maximal 13 m.
- Grundfläche des Gebäudes höchstens 250 qm, Geschossfläche höchstens 800 qm.
- Wegen der Festsetzung des Grundstücks im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „Verkehrsgrün“ ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig und durch den Erwerber zu finanzieren.

Der Erwerber plant auf dem Grundstück eine Stadtvilla mit insgesamt sieben Wohnungen und Tiefgarage zu errichten. Zur Umsetzung des Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Grundlage bildet der mit der Verwaltung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan „Heideweg/ Baunsbergstraße“ vom 31. März 2014.

Das Gebäude wird über den Heideweg erschlossen und ist mit einer Höhe von drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Das Garagen-/Untergeschoss bietet Raum für fünf Stellplätze, zwei weitere Stellplätze werden oberirdisch angeordnet. Für den Geltungsbereich wird analog zur Umgebung die Nutzung „Wohnen“ festgesetzt. Im Erdgeschoss sind alternativ auch Räume für freie Berufe zulässig. Diese Nutzung ist mit der Wohnnutzung im Gebiet und im Umfeld vereinbar.

Für die geplante Stadtvilla wird ein Baufenster festgesetzt. Neben einer Begrenzung der zulässigen Geschossfläche werden die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt, um eine verträgliche Größe des Baukörpers einschließlich Höhenstaffelung zu gewährleisten. Der Baukörper kann mit maximal drei Vollgeschossen sowie maximal 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgeführt werden. Notwendige erforderliche technische Bauteile wie z.B. Antennen, Aufzüge und Lüftungsanlagen können die festgesetzte Höhe auf bis zu 20 % der Dachfläche ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten. Diese Festsetzung wurde gewählt um auf technische Erfordernisse reagieren zu können. Die Lage des Garagen- bzw. Untergeschosses, das teilweise aus dem Boden ragt, wird ebenfalls durch Baugrenzen bestimmt. Die Gebäudestruktur, -stellung und -gestaltung wurde gemeinsam mit dem Investor unter stadtplanerischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen entwickelt und wird im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

### **3. Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1.600 qm umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a BauGB bei weitem nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

### **4. Kosten**

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

### **5. Durchführungsvertrag**

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag werden die Übernahme der Kosten, der Realisierungszeitraum und die genaue Beschreibung des Vorhabens festgelegt.

gez.  
Flore

Kassel, 07.04.2014

Stadtplanung und Bauaufsicht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/71 "Heideweg"**Stand: **02. April 2014****Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB**

	Beteiligte	Anregung	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)	Seite
<b>A</b>	<b>Ämter / Träger öffentlicher Belange</b>					
-	Bauaufsicht - 632 -			X	-	-
1	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -	X			18.03.2014	2
2	KASSELWASSER - 71 -	X			03.03.2014	2
3	Liegenschaftsamt - 23 -	X			04.03.2014	3
4	Umwelt- und Gartenamt - 67 - UNB/UWB	X			24.03.2014	4

Fünf Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2014 gem. § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Von den angesprochenen fünf Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Nachfolgend werden alle vorliegenden Stellungnahmen mit Abwägungsempfehlung dargestellt.



Eingebener	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
<b>Ämter / Träger öffentlicher Belange</b> 1 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -	Schreiben vom 18.03.2014 zum B-Plan-Vorentwurf Nr. III/71 "Heideweg" nehmen wir wie folgt Stellung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplante Tiefgaragenausfahrt ist so anzulegen, dass bei der Ausfahrt ausreichende Sichtbeziehungen auf Gehweg und Fahrbahn bestehen.</li> <li>- Die Längsparkplätze sind aus diesem Grund so anzuordnen, dass Rangiervorgänge im Zufahrtbereich der Tiefgarage bzw. über den angrenzenden Gehweg aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen werden können.</li> <li>- Anpassungsarbeiten (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen (Bausbergstraße/Heideweg) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für diese Anpassungsarbeiten trägt der Vorhabensträger. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</li> <li>- Gemäß Stellplatzsatzung sind oberirdisch auf privatem Grund Fahrradabstellanlagen zu schaffen, vorzugsweise auch in der Tiefgarage.</li> <li>- Der südlich von der geplanten Bebauung entlang laufende Gehweg ist in Lage und Funktion wie im Bestand zu erhalten.</li> </ul> Wir bitten Sie, die o. g. Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen - für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	<p>Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze wird geändert, sie werden senkrecht zur Straßenverkehrsfläche angeordnet. Dadurch ist auch eine ausreichende Sichtbeziehung bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage gewährleistet.</p> <p>Die erforderliche Abstimmung zu notwendigen Anpassungsarbeiten an den vorhandenen Verkehrsflächen sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabensträger werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.</p> <p>Fahrradstellplätze sind im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.</p> <p>Der im südlichen Geltungsbereich verlaufende Gehweg ist Teil der öffentlichen Grünfläche und kann entsprechend des heutigen Zustandes erhalten werden.</p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
2 KASSELWASSER - 71 -	Schreiben vom 03.03.2014 Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens KASSELWASSER grundsätzlich keine Einwände. Folgende Anregungen sind jedoch zu beachten:	

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die unter Punkt 5.2 der Festsetzung geforderte Dachbegrünung von mind. 50 % der Dachfläche ist unbedingt beizubehalten. Gleiches gilt für die Herstellung der befestigten Flächen mit versickerungsfähigem Material bzw. Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser in die angrenzenden Vegetationsflächen (Punkt 5.4). Würden diese Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses nicht im Bebauungsplan festgesetzt, wären private Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich.</li> <li>- Unter Punkt D. Rechtsgrundlagen ist die Abwassersatzung der Stadt Kassel zu ergänzen.</li> <li>- Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung ist ein Entwässerungsantrag bei KASSELWASSER, Sachgebiet Grundstücksentwässerung zu stellen.</li> <li>- Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wasserver- sorgung bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</li> </ul>	<p>Die genannten Maßnahmen sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt und werden in der Begründung entsprechend erläutert.</p> <p>Bei den unter Punkt D. der textlichen Festsetzungen aufgeführten Geset-zen handelt es sich um die zentralen Grundlagen für den Bebauungsplan bzw. die im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben. Aufgrund der Über-sichtlichkeit können nicht alle Rechtsgrundlagen aufgenommen werden, die im weiteren Verfahren von Seiten der Vorhabenträger zu beachten sind.</p> <p>Der Hinweis zum notwendigen Entwässerungsantrag wird an den Vorha-benträger weitergegeben.</p> <p>Die Beteiligung der Städtischen Werke erfolgt im Rahmen der Trägerbe-teiligung gem. § 4 (2) BauGB.</p> <p><b>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</b></p>
3	<p>Liegenschaftsamt – 23</p> <p>-</p> <p>Schreiben vom 04.03.2014</p> <p>Zu dem o.a. Vorentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Unter Ziffer 5.4 – Vegetation ist im zweiten Satz der Standort der beiden Spitzahorne von südwestlich auf südöstlich zu ändern.</p> <p>In den Verkaufsbedingungen vom 8. April 2013, die Bestandteil des Grundstückskaufvertrages sind, werden unter Ziffer 2 – Bebauung des</p>	<p>Der Standort der Spitzahorne wird berichtigt.</p> <p>Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden entsprechend der Verkaufsbedingungen vom 8. April 2013 sowie der vorliegenden Stel-</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Grundstücks – die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz u.a. nach DIN 4109 definiert. Diese Auflagen sind in dem vorliegenden Entwurf unter Ziffer 7.1. – Lärmbelastung – unserer Ansicht nach noch nicht ausreichend behandelt worden und müssen ergänzt werden.</p> <p>Für den Vorentwurf zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22. Januar 2014 weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass entgegen Ziffer 1 kein Ausschreibungsverfahren zur Grundstücksvergabe durchgeführt wurde! Rechtlich betrachtet handelt es sich um die unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der VOB/VOL unterliegen. Wir bitten, die Worte „Ausschreibungsverfahren zur Grundstücksvergabe“ durch „Angebotsverfahren zum Grundstückskauf“ sowie im zweiten Absatz der Ziffer 1 „der Ausschreibung“ durch „das Angebotsverfahren“ zu ersetzen.</p>	<p>Abnahme des Umwelt- und Gartenamtes, Sachgebiet Immissionsschutz vom 24.03.2014 (siehe später) in die textlichen Festsetzungen übernehmen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend der Anregungen berichtigt.</p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt.</b></p>
<p>4 Umwelt- und Gartenamt - 67 – UNB/UWB</p>	<p>Schreiben vom 24.03.2014 <u>Verwaltungsabteilung – 670 –</u></p> <p>Die dauerhaften Pflegekosten der neuen öffentlichen Grünflächen sind mit mindestens vorläufigen 1,05 EUR/m<sup>2</sup> ab Fertigstellung im jeweiligen Haushaltsjahr vorzusehen.</p> <p><u>Freiraumplanung – 671 –</u></p> <p>Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen: „3.3 Baugrenzen: Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m sowie durch Tiefgaragenzufahrten ist <u>nicht</u> zulässig.“</p>	<p>Es handelt sich um keine neue öffentliche Grünfläche. Vielmehr wird eine bestehende öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ durch Veräußerung eines Teilbereichs als Baugrundstück und entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von bisher ca. 1.195 m<sup>2</sup> auf ca. 427 m<sup>2</sup> verkleinert. Die Verwaltung und Nutzung dieser verbleibenden öffentlichen Grünfläche liegt bei - 67 - . Dies wird durch den Bebauungsplan nicht geändert.</p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen beschreiben den eigentlichen Baukörper der geplanten Stadtvilla, der als Baumasse in Erscheinung tritt und dessen Anordnung städtebaulich gesteuert werden soll. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Terrassen, Vordächer und Tiefgaragenzufahr-</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p><b>Begründung:</b>                      Durch die inzwischen übliche Bauweise der Gebäude in Form von gestapelten Eigentumswohnungen nimmt der Anteil der untergeordneten Gebäudeteile bei allen Bauvorhaben stark zu und prägt die Wahrnehmung des Hauses und seiner Masse. Zur besseren Einordnung in die Umgebung und der Optimierung des Flächenanteils und der Gestaltungsqualität der Außenanlagen ist insbesondere im Wohnumfeld Bad Wilhelmshöhe ein möglichst grünbestimmtes Erscheinungsbild anzustreben.</p> <p>„5.2 Anpflanzen von Bäume“: Kein Ersatz von zu pflanzenden Bäumen durch Hecken.                      Begründung: Wie vor.</p> <p>„6 Gestaltung von Baukörpern und baulichen Anlagen“: Es ist insbesondere im vorhandenen baulichen Umfeld nicht nachvollziehbar, warum nur</p>	<p>ten ragen regelmäßig aus dem Baukörper heraus bzw. liegen außerhalb des eigentlichen Baukörpers. Um diesen Umstand Rechnung zu tragen, wird regelmäßig eine Überschreitung bis 1,5 m zugelassen bzw. sind Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb des Baufensters zulässig. Ein Einbezug der untergeordneten Bauteile in das Baufenster würde der mit der Festsetzung verfolgten Anordnung des Hauptbaukörpers auf dem Grundstück zuwiderlaufen.</p> <p>Das in der Stellungnahme angesprochene ‚grünbestimmte Erscheinungsbild‘ wird vielmehr dadurch festgesetzt, dass ein Mindestanteil an Grundstücksfläche (im konkreten Fall 40%) als Vegetationsfläche angelegt werden muss und nicht überbaut werden darf.</p> <p>Die getroffene Mindestfestsetzung, einen Baum pro 200 m<sup>2</sup> zu pflanzen, bedeutet im konkreten Fall mindestens vier Bäume auf dem Grundstück. Entsprechend der Anregung durch die Untere Naturschutzbehörde (siehe später) wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass zwischen groß- und kleinkronigen Bäumen unterschieden wird. So ist gewährleistet, dass auf dem Grundstück mindestens zwei großkronige Bäume und zusätzlich zwei kleinkronige Bäume angepflanzt werden müssen. Alternativ zur Pflanzung von kleinkronigen Bäumen können auch Heckenpflanzungen (20 m Hecke pro Baum) vorgenommen werden.</p> <p>Sowohl die Festsetzung von Baumstandorten als auch der alternativen Heckenpflanzungen trägt zur Sicherung einer Mindest-Eingrünung bei und lässt gleichzeitig dem Bauherren einen ausreichenden Spielraum, eigene Gestaltungswünsche umsetzen zu können.</p> <p>Darüber hinaus entspricht die Festsetzung den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Stadt Kassel, so dass der Grundsatz der Gleichbehandlung grundsätzlich gewahrt bleibt.</p> <p>Gebäudestellung, Höhe und Ausbildung eines Flachdachs ist Ergebnis einer städtischen Studie, die als Grundlage für die im Rahmen des An-</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Flachdächer zulässig sein sollen. In Hinblick auf die traditionelle Bauweise in diesen Bereich und den Status der denkmalgeschützten Gesamtanlage in der Nachbarschaft ist eher die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern sinnvoll. Eine Orientierung an den gestalterisch uninteressanten Stapelwohnungen gegenüber dem zukünftigen Baugrundstück erscheint keinesfalls angebracht. Der unmittelbare, räumlich-stadtgestalterische Bezug des neuen Gebäudes zur Nachbarschaft des Flusseviertels wird sehr schön deutlich im Luftbild auf Seite 16 der Begründung.</p> <p>Hinweise zur Begründung:</p> <p>5.4 Erholung/Freiraumnutzung, Stadtbild</p> <p>Die o.g. drei Parameter werden schnell mit 2 Sätzen abgehandelt. Es wird der Eindruck erweckt, dass die Fläche keinerlei Bedeutung im Stadtraum hat und problemlos bebaut werden kann. Grüne Freiflächen haben jedoch grundsätzlich eine hohe Bedeutung für Erholung, Freiraumnutzung und Stadtbild, einmal bebaut, gehen sie der Stadtöffentlichkeit unwiederbringlich verloren. Insbesondere in städtebaulich sensiblen und noch dazu spezifisch grü geprägten Bereichen wie Bad Wilhelmshöhe ist die sorgfältige Abwägung, ob überhaupt eine Bebauung der jeweiligen Fläche denkbar und förderlich für die langfristige Stadtentwicklung ist, eingehend zu untersuchen. Dabei sind entsprechend versierte Fachplaner zu hören und verschiedene Szenarien abzuwägen. Entsprechend negative Beispiele, die diese Aspekte unbeachtet ließen und gleichzeitig darlegen, dass man sich ihnen zukünftig intensiver widmen muss, gibt es insbesondere in den westlichen Stadtteilen genug.</p> <p>Bei der konkreten Fläche am Heideweg handelt es sich um einen Schmuckplatz, der im Rahmen der städtebaulichen Planung des Flusseviertels entstanden ist und lange Zeit intensiv mit Sommerblumen und Blumenwiebeln bepflanzt war und als baulicher Anschluss der Siedlung fungierte. Ob eine entsprechende Bewertung im Zusammenhang der denkmalgeschützten Gesamtanlage Flusseviertel stattgefunden hat, ist</p>	<p>gebotsverfahrens zum Grundstücksverkauf von Seiten der Stadt formulierten Verkaufsbedingungen diene.</p> <p>Es ist gerade keine Bebauung orientiert an den vorhandenen historischen Vorbildern gewünscht, vielmehr soll die geplante Stadtvilla im Zusammenspiel mit den weiteren modernen Bauten im Umfeld (Stadt villen gegenüber, Gebäude an der Christuskirche) stehen und sich durch die klare Formensprache vom historischen Umfeld absetzen.</p> <p>Eine Beteiligung der Denkmalpflege erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Grundsätzlich haben Freiflächen eine hohe Bedeutung im Stadtraum und sind als solche zu erhalten. Aufgrund der konkreten Situation vor Ort und der zahlreichen Grün- und Freiflächen im Umfeld ist eine Bebauung der Fläche jedoch städtebaulich vertretbar und trägt dem stadtentwicklungs-politischen Ziel Rechnung, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung Kassel zu schaffen.</p> <p>Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Fläche als Schmuckplatz im Rahmen der städtebaulichen Planung zum Flusseviertel entstanden ist. Die Fläche ist nicht Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „Teil B Druseltalstraße“ ist die öffentliche Fläche als „Verkehrsgrün“ festgesetzt.</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>offen.</p> <p>Eine grünplanerische Neu- und Umgestaltung der Grünfläche hätte erhebliches Potential, würde neue Nutzungsoptionen bieten und den Charakter des Stadtteils als grünpätriges Bad stärken. Klassische Schmuckplätze, die durch eine ganzjährig attraktive, gepflegte Bepflanzung auffallen, sind nicht nur in Bad Wilhelmshöhe inzwischen kaum mehr vorhanden. Der Lärmeintrag der Baunsbergstraße steht einer intensiven Nutzung ebenfalls nicht entgegen.</p> <p>7.4 Öffentliche Grünfläche</p> <p>Die Festsetzung des 3 m breiten Streifens parallel zur Baunsbergstraße als öffentliche Grünfläche wird mit einer Ausbaureserve begründet. Erfolgt der Ausbau tatsächlich, ergibt sich eine gestalterisch und funktional äußerst ungünstige Lage des geplanten Neubaus: Die nordwestliche Gebäudeecke sitzt direkt auf der Grundstücksgrenze und schiebt sich zu weit in das Straßenbild hinein. Hier zeigt sich, dass der geplante Neubau keinerlei Bezug zur Grundstücksform hat.</p> <p><u>Stellungnahme der Abteilung für Klimaschutz und Energieeffizienz (-675-):</u></p> <p>Der vorhabenbezogene B-Plan ist ein geeignetes Mittel, um Klimaschutz und Energieeffizienz effektiv gestalterisch in die Bauleitplanung einzubringen. Dabei ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt darauf zu achten, dass das Thema in die Planungen einbezogen und ausgearbeitet wird. Im vorliegenden Begründungsentwurf des Planungsbüros fehlen Angaben zur Energiefachplanung. Das ausgearbeitete Energiekonzept muss aber auf jeden Fall in die Begründung eingearbeitet werden. Näheres dazu siehe die Anmerkungen zu den Abschnitten 5 bis 7.</p> <p>Textliche Festsetzungen Punkt 5.2: Es sollen mindestens 50 % der Dachfläche begrünt werden, da dies sich positiv auf das Lokalklima auswirken</p>	<p>Eine Beteiligung der Denkmalpflege erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche parallel zur Baunsbergstraße berücksichtigt einen Aus- bzw. Umbau der Verkehrsfläche und bietet ausreichend Reserven für mögliche Umgestaltungen.</p> <p>Die Anordnung / Stellung des Baukörpers ist Ergebnis der o.g. Studie.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Da sich die Vorhabenplanung derzeit noch im Entwurf-Stadium befindet, liegt aktuell noch keine Energiefachplanung vor, die in die Begründung mit aufgenommen werden könnte.</p> <p>Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEC (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz in ausreichender Weise. Weitergehende Vorgaben in Bebauungsplänen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung sind mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Hiervon sind und u.a. Flächen für technische Aufbauten wie</p>

Eingebender	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>soll. Ausgenommen davon sind Dachflächen für Photovoltaik. Diese Formulierung ist unklar. Ist bei vorhandenen PV-Anlagen das Dach gänzlich ohne Begrünung anzulegen oder müssen auch dann mindestens 50 % begrünt sein, sodass nur ein Teil mit PV-Anlagen bestückt werden kann? Was ist mit anderen solarenergetischen Anlagen, z.B. solarthermischen Kollektoren?</p> <p>Dachbegrünungen haben lokal nur unwesentlichen Einfluss auf das Mikroklima, da sich der Effekt lediglich punktuell auf das direkte Dachumfeld, aber nicht auf den Straßenraum auswirkt. Bei längerer Sonneneinstrahlung weisen flache Dachbegrünungen gegenüber unbegrüntem Flächen keinen mikroklimatischen Effekt mehr auf. Globalklimatisch sind Dachbegrünungen unwirksam, da sie kein zusätzliches CO2 einsparen. Hier sind solarenergetische Anlagen auf den Dächern sinnvoll, die aber in Flächenkonkurrenz zur Dachbegrünung stehen. Sofern das Energiekonzept solarenergetische Anlagen vorsieht, sind auf jeden Fall deren benötigte Dachflächen bei der Festsetzung vorrangig gegenüber Dachbegrünungen zu gewährleisten.</p> <p>Die Begründung sollte wie folgt überarbeitet werden:</p> <p>Unter Abschnitt 4 „Übergeordnete Planungen“:</p> <p>Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel</p> <p>Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO2-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-</p>	<p>z.B. Photovoltaik-Anlagen ausgenommen, d.h. sollten 100 % der Dachfläche mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden, muss kein Gründach ausgeführt werden. Gleiches gilt natürlich auch für andere technische Aufbauten wie z.B. Solar-Kollektoren.</p> <p>Unabhängig von der Wirkung auf das Mikroklima haben Gründächer positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Festsetzung wurde u.a. durch KasselWasser (siehe Stellungnahme vom 03.03.2014) ausdrücklich begrüßt. Mit dem begrüntem Dach entsteht zudem ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Daher werden Gründächer auch als Kompensationsmaßnahmen gewertet.</p> <p>Das alleinige Abstellen auf die energetische Nutzung von Dachflächen ist daher insgesamt nicht angemessen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine solche Nutzung in ausreichender Weise.</p> <p>Die Hinweise zum Integriertem Klimaschutzkonzept werden in die Begründung mit aufgenommen.</p>

Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.</p> <p>Optimaler Weise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).</p> <p>Unter Abschnitt 5 „Heutige Situation Bestand“                      Energieinfrastruktur                      Bestandserfassung                      Fernwärmenetz vorhanden? Anschlusspunkte? Kartenausschnitt?                      Erdgasnetz vorhanden? Anschlusspunkte? Kartenausschnitt?                      Erfassung lokaler Potentiale Erneuerbare Energien                      Lokales solares Strahlungsregime (Beschreibung der Globalstrahlungsdaten für Kassel und visuelle Abschätzung der beeinflussenden Verschattungselemente).                      Lokales Wasserschutzgebiet wg. Zulässigkeit Erdwärme? Daten liegen bei HLUG vor?</p> <p>Unter Abschnitt 6 „Vorhabenplanung“                      Kurzvorstellung des energetischen Konzeptes: Maßnahmen zur Energieeffizienz/Intelligenten Nutzung von Energie (Gebäudewärmeschutz,</p>	<p>Das Grundstück verfügt über keinen Zugang zum Fernwärmenetz der Stadt Kassel. Ein Anschluss an das städtische Gasnetz ist durch die vorhandenen Leitungen im Heideweg bzw. in der Baunsbergstraße möglich.</p> <p>Angaben zum solaren Strahlungsregime liegen nicht vor.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, eine Erdwärmenutzung ist daher zunächst als ungünstig zu bezeichnen. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.</p> <p>Da sich die Vorhabenplanung derzeit noch im Entwurf-Stadium befindet, liegt aktuell noch keine Energiefachplanung vor, die in die Begründung</p>



Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Energieeffizienz der elektrischen Ausstattung, ggf. smart-metering-/smart-grid-Systeme), Energieversorgung/-produktion unter besonderer Berücksichtigung von Erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, Energiespeichersysteme.</p> <p>Unter Abschnitt 7 „Inhalte des Bebauungsplans“ Festsetzungen im B-Plan in Abhängigkeit des energetischen Konzeptes.</p> <p><u>Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz (-6721-):</u> Lärmschutz</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, für allgemeines Wohngebiet werden durch den bestehenden Verkehrslärm an allen Fassaden wesentlich überschritten. Dies wird zwar in der Begründung auf den Seiten 15, 18 und 22 erwähnt, in den textlichen Festsetzungen findet sich allerdings keinerlei Hinweis.</p> <p>In einem Schreiben vom April 2010 wurden bereits Vorschläge für eine textliche Festsetzung erarbeitet. Das Schreiben liegt nochmals in Kopie bei.</p> <p>Können diese nicht umgesetzt werden, gelten folgende Vorschläge: „Die Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB.</p> <p>Die Grundrisse der Wohnungen sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Süd- bzw. Ostseite liegen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten</p>	<p>mit aufgenommen werden könnte.</p> <p>Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEC (Energieeinsparverordnung) und des EEWRMG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz in ausreichender Weise.</p> <p>Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine festen fossilen Brennstoffe zum Betrieb von Heizanlagen zulässig sind. Weitergehende Vorgaben in Bebauungsplänen sind nicht erforderlich und würden ggf. das Spektrum an Möglichkeiten unnötig einschränken.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung</p> <p>„Die Grundrisse der Wohnungen sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Süd- bzw. Ostseite liegen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenster einen Innenpegel von <math>\leq 30</math> dB (A) garantieren. Für sonstige schützenswerte Wohnräume an der Nord- und Westseite werden fensterunabhängige Lüftungssysteme empfohlen.</p> <p>Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> in dB der Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 muss mindestens betragen:</p> <p>Nord- und Westfassade bei Büronutzung: <math>R'_{w,res} = 40</math> dB bei Wohnnutzung: <math>R'_{w,res} = 45</math> dB</p> <p>Süd- und Ostfassade bei Büronutzung: <math>R'_{w,res} = 30</math> dB</p>

Eingebener	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Fenster einen Innenpegel von <math>\leq 30</math> dB (A) garantieren. Für sonstige schützenswerte Wohnräume an der Nord- und Westseite werden fensterunabhängige Lüftungssysteme empfohlen.</p> <p>Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> in dB der Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 muss mindestens betragen:</p> <p>Nord- und Westfassade                      bei Büronutzung: <math>R'_{w,res} = 40</math> dB                      bei Wohnnutzung: <math>R'_{w,res} = 45</math> dB</p> <p>Süd- und Ostfassade                      bei Büronutzung: <math>R'_{w,res} = 30</math> dB                      bei Wohnnutzung: <math>R'_{w,res} = 35</math> dB.</p> <p>Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten.“</p> <p>Als Hinweis sollte aufgenommen werden, dass besonders die Nord- und Westseite erheblich mit Verkehrsgläuschen belastet ist.</p> <p><u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (6722 + 6723):</u>                      Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (6725):</u>                      Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung.                      Bei den artenschutzrechtlichen Belangen gehen wir, wie auch im Text in Kapitel 8.3 dargestellt, davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei der Planverwirklichung nicht tangiert sind.                      Bei der Bewertung der Schutzgüter wird dargestellt, dass zumindest für die Schutzgüter Boden, Wasser (- abfluss) und Klima kleinräumig Ver-</p>	<p>bei Wohnnutzung: <math>R'_{w,res} = 35</math> dB.</p> <p>Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten.“                      wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Eingebener	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>schlechterungen des Zustandes eintreten werden. Die grünordnerischen Festsetzungen zur Flächengestaltung, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Dachbegrünung sind jedoch geeignet, diese nachteiligen Auswirkungen zumindest zum Teil zu kompensieren. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Entwicklung vertretbar.</p> <p>In der Pflanzenliste und in der Pflandarstellung sollte zwischen klein- und/oder schmalkronigen und großkronigen Laubbäumen unterschieden werden. Durch eine entsprechende Vorgabe ist sicher zu stellen, dass zumindest im nördlichen Grundstücksbereich /Einemündung Heideweg stadtgestalterisch wirksame Großbäume gepflanzt werden.</p> <p>Nach Übergang des Eigentums gilt im Plangebiet die Baumschutzsatzung. Über die Fällung der beiden Spitzahornbäume ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.</p>	<p>Die Pflanzliste wird geändert und zwischen groß- und kleinkronigen Bäumen unterschieden. Zudem wird die textliche Festsetzung so angepasst, dass je 400 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger und ein kleinkroniger Baum gepflanzt werden muss. Anstelle von kleinkronigen Bäumen können Hecken angelegt werden.</p> <p>Die Baumschutzsatzung ist unter Punkt C. Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.</b></p>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/71  
„Heideweg“**

**Begründung**



**Träger der Planungshoheit:**

**Kassel** documenta Stadt

Stadt Kassel  
Rathaus / Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftraggeber:**

IMMOBILIEN- UND BAUPROJEKTE



Gabriel H. Duru  
Immobilien- und Bauprojekte  
Querallee 36  
34119 Kassel

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Hessenallee 2 | 34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

1	Planungsanlass	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Planverfahren	6
3.1	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	6
3.2	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	6
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehende Bebauungspläne	8
4.4	Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz	8
4.5	Schutzgebiete	8
4.6	Informelle Konzepte und Planungen	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr	11
5.3	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	12
6	Vorhabenplanung	17
6.1	Städtebauliche Zielsetzung	17
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele	17
6.3	Vorhabenplanung	17
7	Inhalte des Bebauungsplans	19
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3	Verkehrsflächen	19
7.4	Öffentliche Grünfläche	19
7.5	Brennstoffe	20
7.6	Maßnahmen zum Schallschutz	20
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7.9	Hinweise	21
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
8.1	Boden, Wasser	21
8.2	Lokalklima	22
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz	22
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild	22
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm	23
8.6	Kultur- und Sachgüter	23
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
9	Bodenordnung	24
10	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung	24
11	Städtebauliche Werte	24



12 Gesamtabwägung.....24

Anlage zur Begründung: Bestandsplan (ANP, 31. Januar 2014, M 1 : 250)

## 1 Planungsanlass

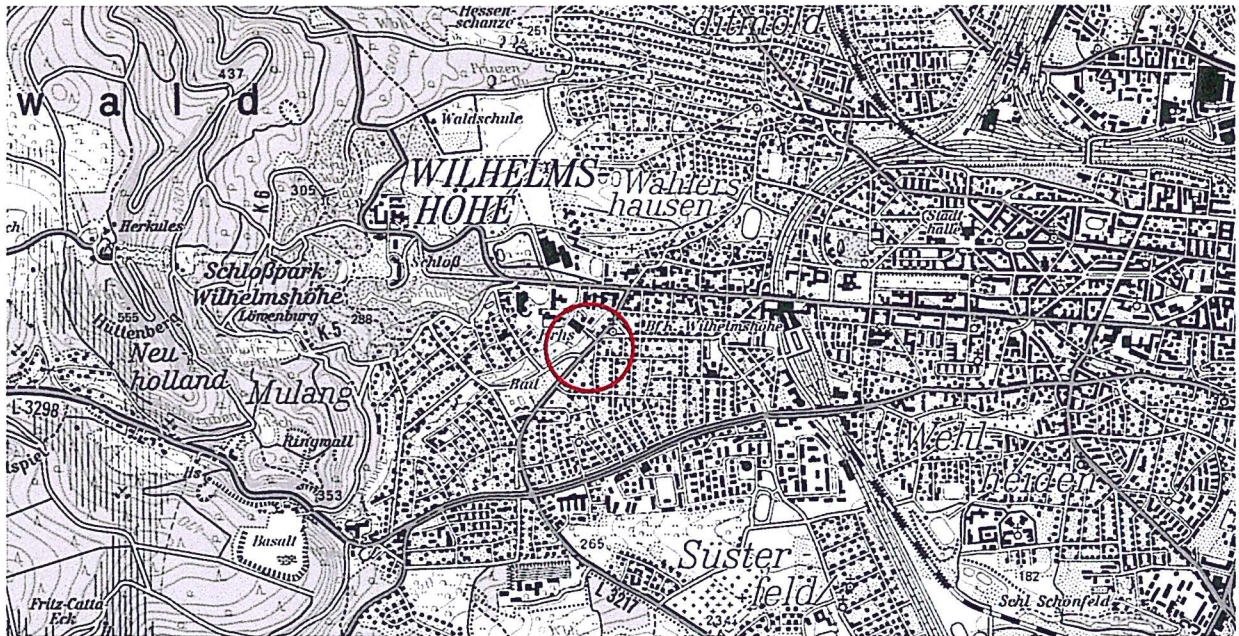
Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/71 „Heideweg“ der Stadt Kassel ist die Umsetzung der vorliegenden Vorhabenplanung für das Grundstück an der Einmündung des Heidewegs in die Baunsbergstraße im Stadtteil Wilhelmshöhe. Mit der Planung wird die Randbebauung der Baunsbergstraße vervollständigt und der Einmündungsbereich Heideweg städtebaulich gefasst.

Das Flurstück 374/1, Flur 30, Gemarkung Wahlershausen war bisher im Besitz der Stadt Kassel stellt sich als ungestaltete Rasenfläche dar. Eine ca. 800 m<sup>2</sup> große Teilfläche des o.g. Flurstücks wurde an den Investor verkauft, der hier die Errichtung einer Stadtvilla mit sieben Wohnungen plant. Zudem ist ein Garagengeschoss für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Zur Umsetzung des o.g. Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Grundlage bilden der mit der Verwaltung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan „Heideweg/Baunsbergstraße“ vom 31. März 2014 sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Ortsbezirk Wahlershausen, Stadtteil Wilhelmshöhe.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 1.582 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 374/1, Flur 30, Gemarkung Wahlershausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Baunsbergstraße,
- im Osten durch den Heideweg sowie
- im Süden durch die beiden angrenzenden bebauten Flurstück 376/1 und 1/88.



### 3 Planverfahren

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan hat die Nachverdichtung in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (siehe hierzu Pkt. 4.5), sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)**

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Heideweg/Baunsbergstraße“ vom 31. März 2014 wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

Der formelle Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/71 wird zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage gefasst.

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

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. § 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Verfahren wurden mit Schreiben vom 26.02.2014 gem. § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen wurden weitestgehend in der weiteren Planung berücksichtigt.

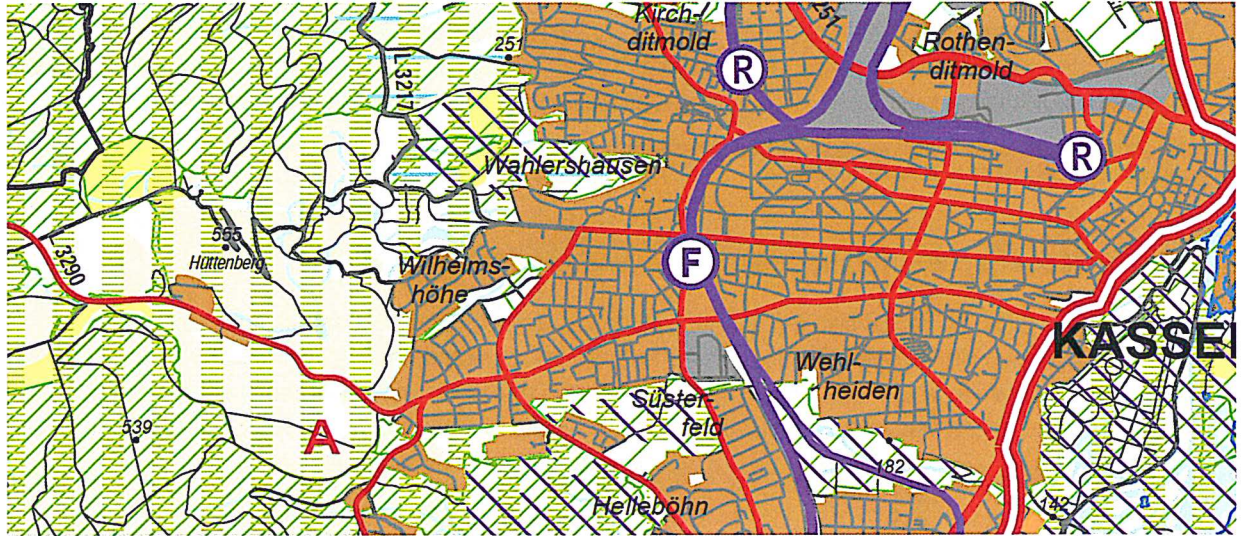
#### **3.2 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

- Ergänzung folgt -

## ENTWURF

## 4 Übergeordnete Planungen

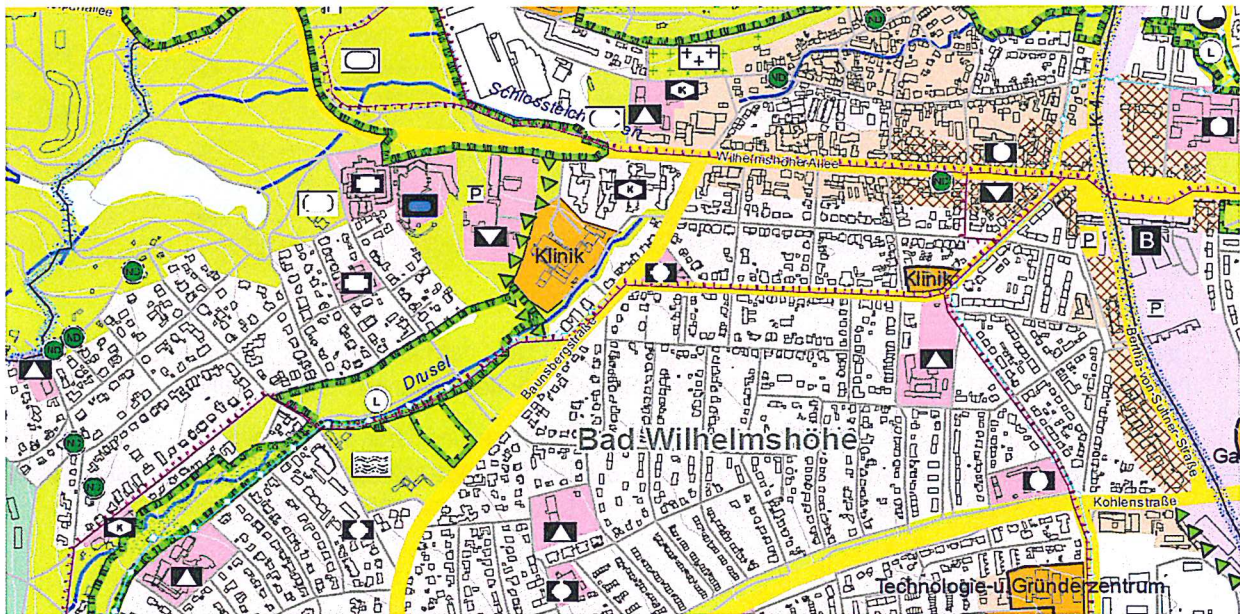
### 4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als ‚Siedlungsbereich, Bestand‘ festgelegt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

### 4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007 ist das Plangebiet als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Angrenzend an das Grundstück befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen. Die beabsichtigte Nutzung entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans.

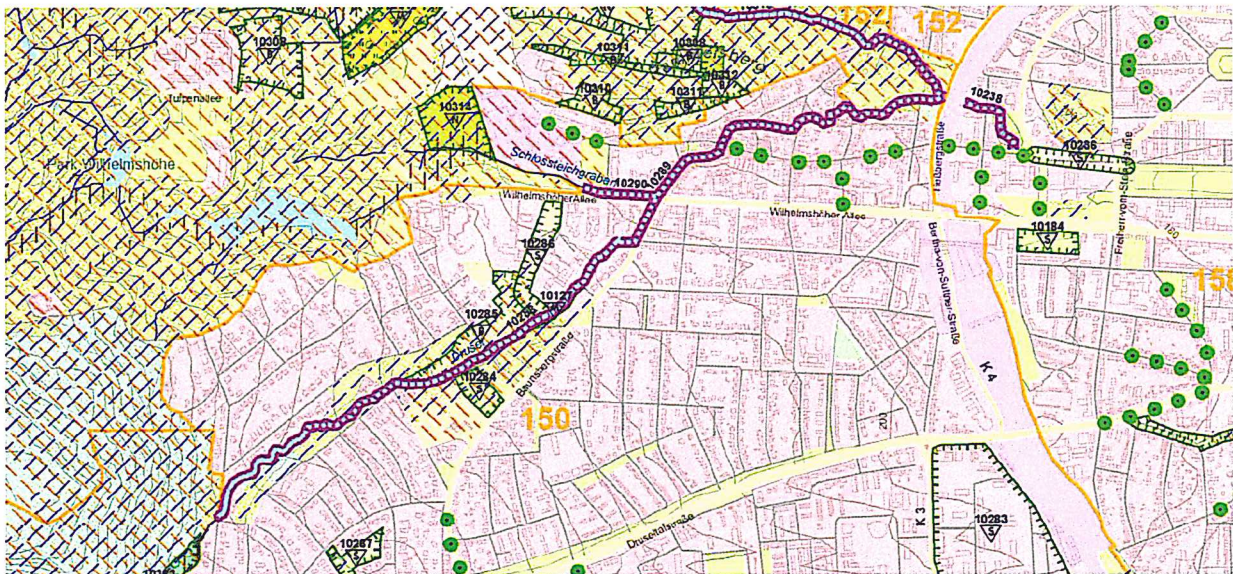
### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans (gem. § 30 (3) BauGB) Nr. 3 West A-D „B Druseltalstraße“, der das Planareal als „Verkehrsgrün“ festsetzt.

Westlich des Vorhabengebietes schließt der Bebauungsplan Nr. III/59 „An den Eichen“ an, süd-westlich der Bebauungsplan Nr. III/29 „An den Eichen/Baunsbergstraße/Kurhausstraße“ sowie nord-westlich der Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „C Mullang/Neuholland“ an. Östlich und südlich des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „B Druseltalstraße“. Entsprechend der Festsetzungen grenzen an das Plangebiet Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete bzw. Grünflächen im Süd-Westen.

### 4.4 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „Grünfläche, Bestand“ dar. Im Planwerk sind keine Leitbilder und Ziele mit direkter Relevanz für den Geltungsbereich formuliert.

Westlich der Baunsbergstraße befindet sich der Bachlauf der Drusel und daran schließende Ufer- und Grünfläche, für die im Landschaftsplan verschiedene Maßnahmen, Bewirtschaftungsregelungen und Entwicklungsflächen dargestellt sind. Diese Flächen sind zudem als Funktionsflächen Klima und Landschaftsbild dargestellt.

### 4.5 Schutzgebiete

#### Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 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.

Weitere Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.



### **Denkmalschutz**

Durch die Planung werden weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Gesamtanlagen Villenviertel Wahlershausen und Flüsseviertel. Geschützte Gebäude gem. Hessischen Denkmalschutzgesetz sind die nördlich des Plangebietes verortete Evangelische Christuskirche (Baunsbergstraße 11) sowie die Gebäude Baunsbergstraße 8 bis 18.

Im Geltungsbereich und seinem direkten Umfeld befindet sich keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys; die nächstgelegenen Bäume des Projektes befinden sich in der Landgraf-Karl-Straße bzw. in der Baunsbergstraße (Höhe Schwimmbad).

### **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Westlich des Geltungsbereichs schließt sich das „Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel“, Zone (Verordnung vom 17.07.2006), konkret der Drusel-Grünzug, an.

## **4.6 Informelle Konzepte und Planungen**

### **Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel**

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

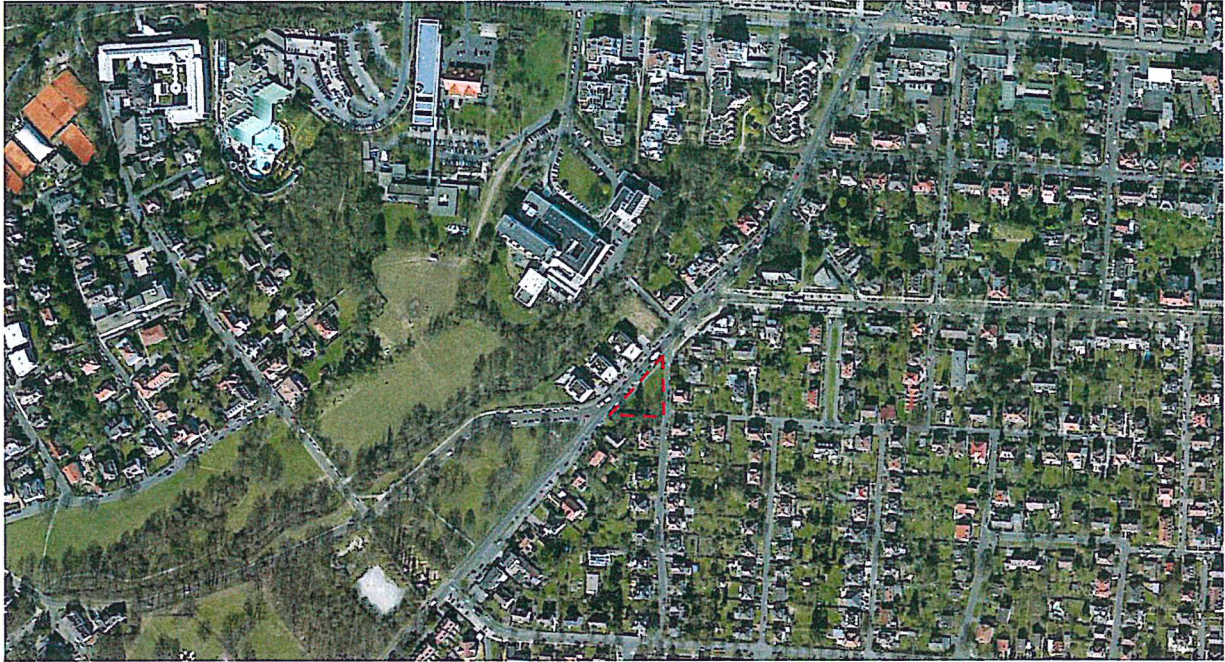
Optimaler Weise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für den geplanten Neubau in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudedestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Da sich das Vorhaben derzeit noch im Entwurf-Stadium befindet, liegen aktuell noch keine Aussagen zur Energieversorgung für den Neubau vor.

## 5 Heutige Situation/Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild (www.bing.com) mit Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.582 m<sup>2</sup> und befindet sich am Rand eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes zwischen Druseltalstraße und Wilhelmshöher Allee im Westen der Kernstadt von Kassel. Die Grünfläche war bisher im Besitz der Stadt Kassel.

Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet innerhalb eines großflächigen Siedlungsgebietes am flach auslaufenden Hangfuß des Habichtswaldes.

#### Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als ungestaltete Rasenfläche dar und ist nicht bebaut. Im Süden sind Gehölzstrukturen vorhanden. Der Geltungsbereich schließt Verkehrsflächen der westlich verlaufenden Baunsbergstraße mit Parkstreifen, Fußweg und dazwischen liegenden Verkehrsgrün mit ein.

Das Gebiet steigt relativ gleichmäßig von Nordost nach Südwest an; der Höhenunterschied beträgt ca. 2 m (223,30 über NN bis 225,40 über NN).



Blick von Westen über das Baugrundstück



Blick von Nord-Westen



Blick von Südosten mit den beiden Bäumen

## ENTWURF



Blick von Norden



Stadtvillen-Bebauung westlich der Baunsbergstr.



Typische Bebauung Heideweg

(Fotos: ANP Kassel)

## Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch überwiegende Wohnstrukturen bestimmt.

Westlich der Baunsbergstraße befinden sich drei moderne, dreigeschossig Stadtvillen mit Staffelgeschoss und einer integrierten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Östlich ist das Plangebiet durch das an die Baunsbergstraße angrenzende Wohngebiet mit orthogonalem Erschließungsraster und klein parzellierten Grundstücken, vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, bestimmt.

Im nordöstlichen Bereich der Baunsbergstraße bis zur Einmündung in die Wilhelmshöher Allee befinden sich zumeist zweigeschossige freistehende, denkmalgeschützte Wohngebäude, vereinzelt mit Büronutzung. Die Traufhöhe liegt aufgrund hoher Sockelgeschosse zwischen 8,00 und 9,50 m. Am Ende der Baunsbergstraße befindet sich der großmaßstäbliche Gebäudekomplex einer Seniorenresidenz (bis zu 8geschossig).

Auf der westlichen Straßenseite der Baunsbergstraße, gegenüber der Seniorenresidenz, sind größere Gebäude mit Geschosswohnungen. Daran anschließend beginnt ein Wohngebiet mit rechteckigen Baublöcken, langen Grundstücken und straßenbegleitend errichteten, meist zweigeschossigen Einzelhäusern mit steilen Walmdächern und hohen Sockeln (Traufhöhe ca. 8,50 m). Unterbrochen wird diese Struktur durch das Dreieck Baunsbergstraße / Landgraf-Karl-Straße / Kirchstraße mit der Evangelischen Christuskirche.

Zusammengefasst weist die das Plangebiet umgebende Bebauung den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf, geprägt durch eine offene Bauweise mit freistehenden Wohngebäuden, meist zweigeschossig mit hohen Sockelgeschossen und steilen Dächern.

Süd-westlich des Plangebiets grenzt der Naturraum der Drusel an, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer über die Baunsbergstraße und den Heideweg. Im Geltungsbereich verläuft ein Schotterweg zwischen Baunsbergstraße und Heideweg als Fußgängerverbindung.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation „Christuskirche“ (Trassenverlauf über die Baunsbergstraße) sowie die Bushaltestellen „Christuskirche“ und „Freibad Wilhelmshöhe“ gegeben.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Über den Heideweg und die Baunsbergstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist nicht möglich.



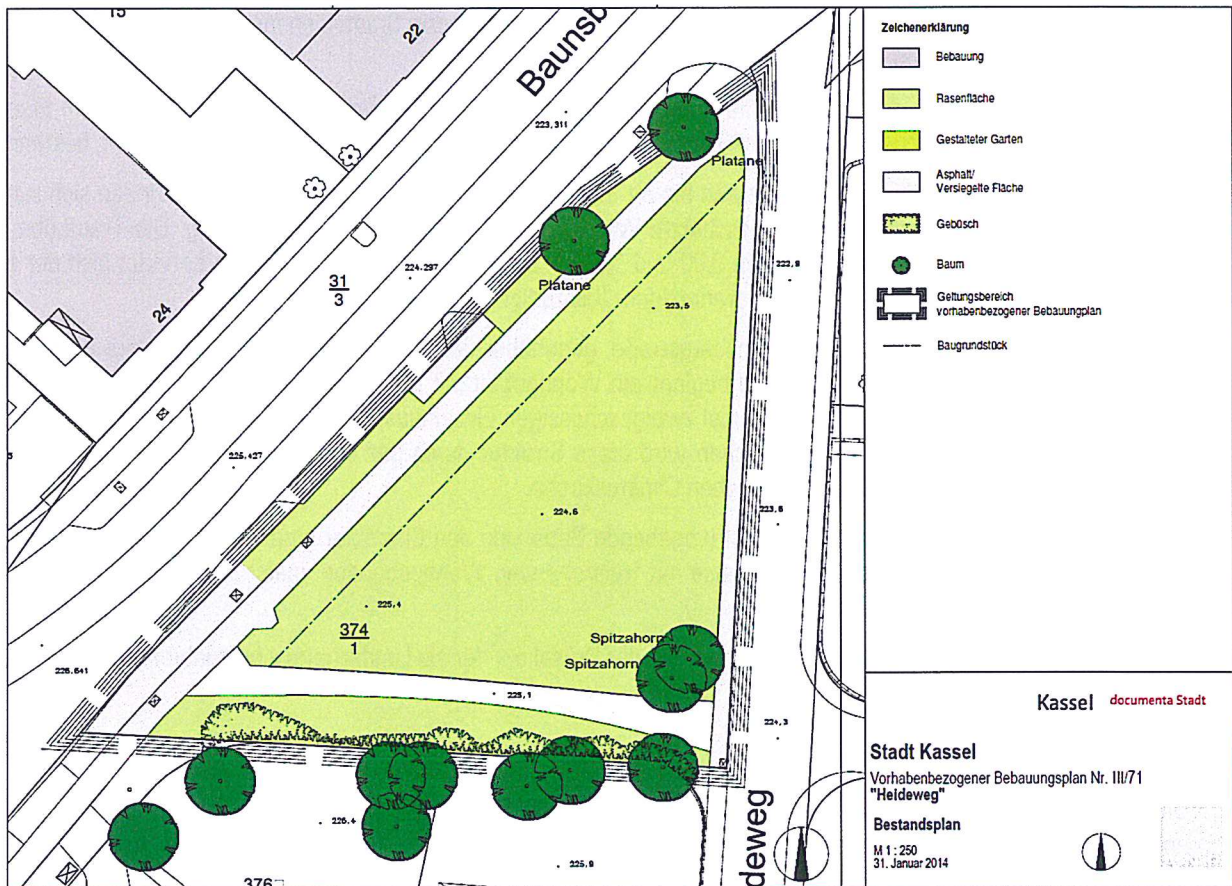
### 5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

– zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Januar 2014) –

#### Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von unterschiedlich mächtigen Lößlehm-Ablagerungen über einem Untergrund aus Tertiärsedimenten und Mittlerem Buntsandstein. Aus diesen Substraten haben sich als Boden ursprünglich vorwiegend Parabraunerden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt.

Allerdings ist davon auszugehen, dass diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung) in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert wurden. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb kaum möglich.



Bestandsplan (Januar 2014, ohne Maßstab) – siehe auch Anlage

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 18 % der Gesamtfläche versiegelt, 6 % der Fläche sind teilversiegelt, etwa 76 % Vegetationsflächen.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	1.582 m <sup>2</sup>	100 %
Vollversiegelte Flächen	285 m <sup>2</sup>	18 %
Teilversiegelte Flächen	95 m <sup>2</sup>	6 %
Vegetationsflächen	1.202 m <sup>2</sup>	76 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand



Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenzielle Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen nicht vor.

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die teilversiegelten Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle ausdauernden Vegetationsflächen haben eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

### **Wasser**

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle 1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig etwa 18 % der Fläche versiegelt. Die potenzielle Versickerungs- oder Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist hier aufgehoben. 76 % des Geltungsbereichs bestehen aus Wasser durchlässigen sowie versickerungs- und speicherfähigen Vegetationsflächen. Weitere 6 % sind versickerungsfähige, aber nur eingeschränkt speicherfähige Schotterflächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Schutzzone B1, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im überwiegenden Teil des Kasseler Beckens in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt sogenannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - 1 : 50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe bis mittlere Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

### **Klima**

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (FG Umweltmeteorologie am FB Stadt- und Landschaftsplanung Uni Kassel 2009) ordnet das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen den „Bereichen mit Überwärmungspotenzial“ zu. Diese Kategorie umfasst „baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen“. Unter der Voraussetzung, dass offene Verbindungen zu benachbarten Bereichen erhalten und Strö-



mungsrichtungen beachtet werden, werden Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen innerhalb solcher Bereiche als vertretbar erachtet.

Innerhalb des Plangebiets bestehen gegenwärtig 76 % der Gesamtfläche aus Vegetationsflächen, die kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Die weiteren Flächen stellen sich als versiegelte Verkehrsflächen dar.

#### Bewertung

Ausgehend von den sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die vegetationslose Schotterfläche hat eine geringe Wertigkeit.
- Die Vegetationsflächen werden als mittelwertig eingestuft.

### **Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz**

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung im Januar 2014 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan (Anlage 1) dargestellt.

#### **Vegetation**

Das Plangebiet ist insgesamt durch die zentrale Rasenfläche geprägt, die etwa 70 % des Geltungsbereichs einnimmt. Auf dieser Grünfläche befinden sich am südöstlichen Rand zwei Spitzahorne. Weitere Vegetationsflächen finden sich als typisches Verkehrsgrün an der Baunsbergstraße, hier wurden zudem zwei Platanen straßenbegleitend gepflanzt.

Im südlichen Bereich der zentralen Grünfläche verläuft ein geschotterter Fußweg (Werraweg), daran schließt - entlang der Grundstücksgrenze - eine schmale Strauchpflanzung überwiegend aus Zierstraucharten an. Auf den südlich anschließenden Nachbargrundstücken, außerhalb des Geltungsbereichs, findet sich größerer Baumbestand.

Die sonstigen Flächenanteile sind vegetationslos, d. h. sie sind mit Asphalt oder Pflaster versiegelt.

Die beiden Spitzahorne am westlichen Rand des Geltungsbereichs haben Stammdurchmesser von 55 bzw. 45 cm und unterliegen damit der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

Geschützte bzw. in der Roten Liste Hessen geführte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung und des hohen Anteils an Versiegelung weist das Grundstück insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf.

#### **Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung**

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der Struktur des Gebiets, insbesondere des nur sehr geringen Anteils an Großgehölzen und der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Störungen durch den Verkehr, ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten und störungstoleranten Tierarten, wie z.B. Vogelarten der durchgrünten Siedlungsbereiche, vorkommen

Nisthöhlen wurden an dem im Geltungsbereich vorhandenen Bäumen nicht festgestellt.

Als Lebensräume für Reptilien/Amphibien geeignete Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor.

#### **Schutzgebiete und -objekte**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmä-

ler vorhanden. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Druseltal ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### Bewertung

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Struktureichtum der Vegetation, Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Bedeutung als Lebensraum für die Fauna, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche etwas höherer Wertigkeit ist der Gehölzbestand im südlichen Plangebiet zu betrachten.

### **Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild**

#### **Freiraumnutzungen**

Aufgrund des Lärmeintrags durch die Baunsbergstraße und des ungestalteten Zustandes ist die Grünfläche wenig attraktiv und hat für Freiraum- und Erholungsnutzungen eine nur sehr geringe Bedeutung.

#### **Stadtbild**

Das Plangebiet stellt sich als offene Fläche dar, aufgrund des fehlenden Baumbestandes und der umgebenden Straßenflächen vermittelt die Fläche den Eindruck einer ungenutzten Restfläche.

### **Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

#### **Luftreinhaltung**

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

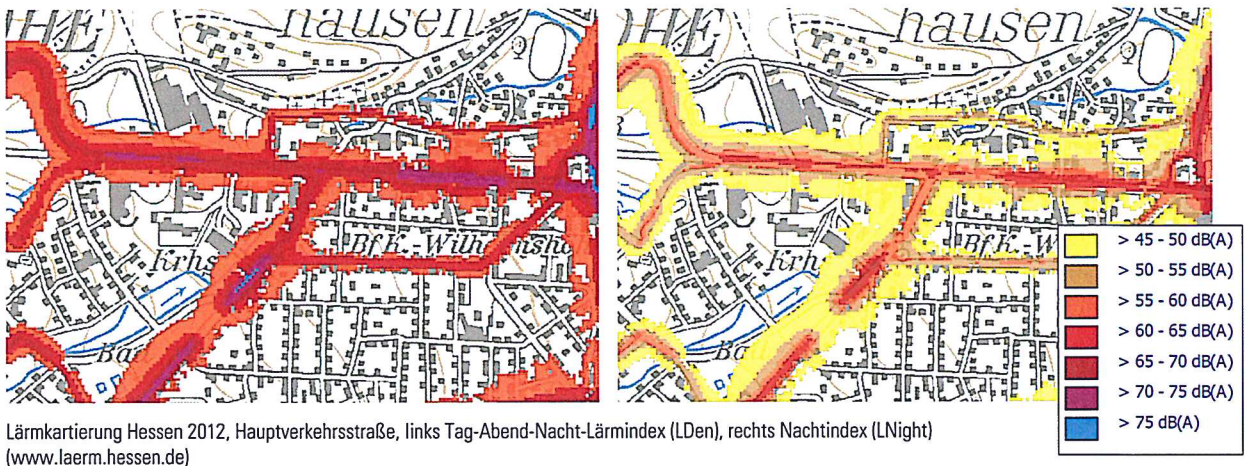
#### **Lärm**

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen bestimmt. Die Erschließung erfolgt über die Baunsbergstraße sowie den Heideweg.

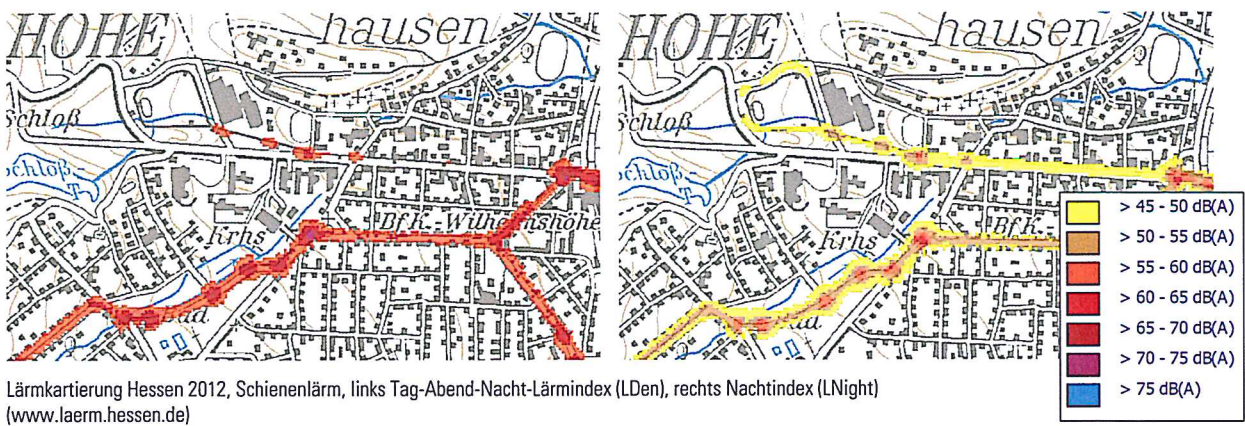
Entsprechend der Lärmkartierung Hessen 2012 werden durch die Baunsbergstraße im Geltungsbereich Tag-Abend-Nacht-Lärmwerte (Maß für die ganztägige Lärmbelastung über 24 Stunden, bei dem laute Pegel in den Abend- und Nachtstunden stärker gewichtet werden als in den Tagstunden) LDen von bis zu 65-70 dB(A) sowie Nachtwerte (durchschnittliche Lärmbelastung in der Nacht (22:00 -6:00 Uhr)) von 60-65 dB(A) verursacht.



## ENTWURF



Neben dem Straßenverkehr gibt es weiteren Lärmeintrag durch den Trambahnverkehr in der Baunsbergstraße.



In 2010 wurde zudem durch die Stadt Kassel eine Berechnung der Lärmbelastung für das Plangebiet unter Berücksichtigung eines entsprechenden Baukörpers vorgenommen. Für die Nord- und West-Fassade wurden Belastungen von 67 bzw. 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts berechnet, für die Süd- und Ostfassade des Baukörpers werden Werte von 58 bzw. 59 dB(A) tags und 49 bzw. 50 dB(A) nachts prognostiziert. D.h. die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an allen Fassaden wesentlich um mindestens 3 und um bis zu 14 dB (A) überschritten.

Die von der Baunsbergstraße ausgehenden Lärmbelastungen müssen im Rahmen der Planung durch bauliche Maßnahmen (Grundrissorientierung, fensterunabhängige Belüftung, Hamburger Fenster o.ä.) berücksichtigt werden, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gerecht zu werden.

### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die angrenzenden Wohngebäude sind Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlagen Flüsseviertel und Villenviertel Wahlershausen.

## 6 Vorhabenplanung

### 6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung, bestehend aus großzügiger Einzelhausbebauung. Entsprechend wurden für die Fläche folgende Ziele im Rahmen des Grundstücksverkaufs definiert:

- Wohnnutzung
- max. 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- max. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Gebäudehöhe 13,0 m

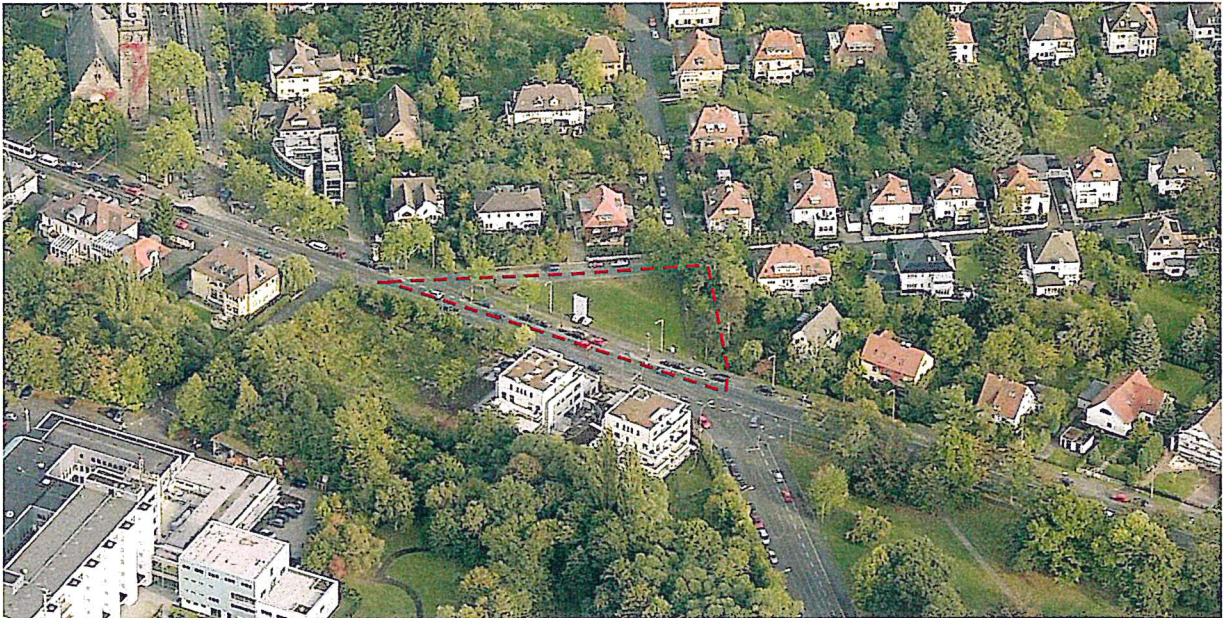


Abb.: Luftbild, Ansicht von Westen, Geltungsbereich gekennzeichnet (Kartengrundlage [www.bing.com](http://www.bing.com))

### 6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

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

- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Lokalklima,
- Erhalt / Schaffung eines hohen Anteils an Vegetationsflächen,
- Erhalt der Baumstandorte oder Ersatz,
- Begrenzung des Niederschlagsabflusses durch versickerungsfähige Erschließungsflächen und Dachbegrünung.

### 6.3 Vorhabenplanung

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Heideweg/Baunsbergstraße“ vom 31. März 2014 mit der dazugehörigen Projektbeschreibung.



## ENTWURF

Der Investor plant im Geltungsbereich eine Stadtvilla mit insgesamt sieben Wohnungen und Tiefgarage zu errichten. Das Gebäude wird über den Heideweg erschlossen und ist mit einer Höhe von drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss geplant.

Das Garagen/Untergeschoss bietet Raum für fünf Stellplätze, zwei weitere Stellplätze werden oberirdisch angeordnet. Das Untergeschoss ragt bis zu ca. 1,9 m über die Geländeoberfläche hinaus.

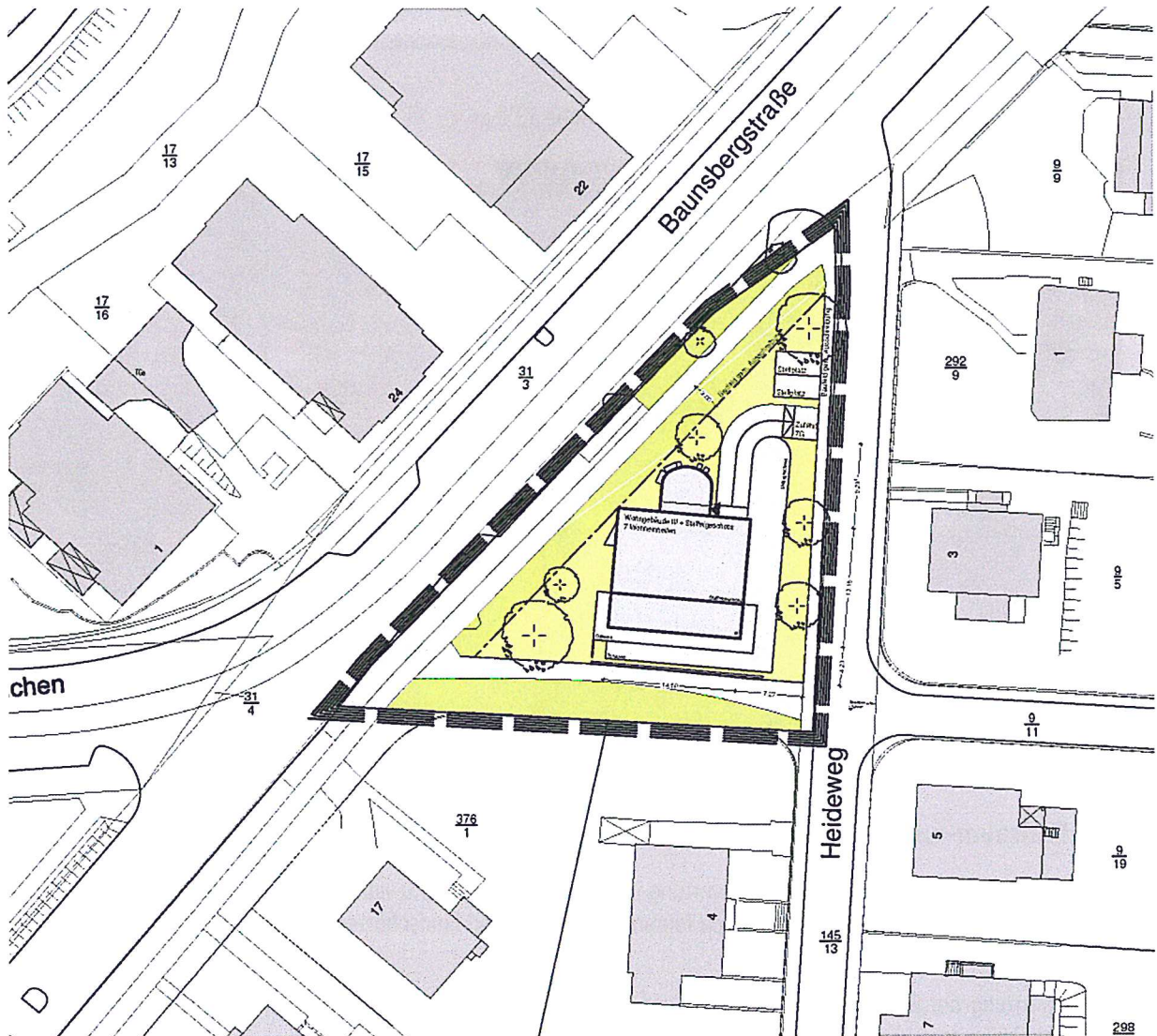


Abb.: Vorhabenplanung (ohne Maßstab), Stand 31. März 2014 (ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH)

## 7 Inhalte des Bebauungsplans

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird analog zur vorliegenden Vorhabenplanung und der Umgebung die Nutzung „Wohnen“ festgesetzt. Hier sind ausschließlich Wohngebäude sowie entsprechende Nebengebäude zulässig. Im Erdgeschoss sind alternativ auch Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) zulässig. Diese Nutzung ist mit der Wohnnutzung im Gebiet und im Umfeld gut vereinbar.

Auf eine Festsetzung einer Gebietskategorie gem. BauNVO wird verzichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Stadtvilla wird ein Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Neben einer Begrenzung der zulässigen Geschossfläche wird die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO festgelegt, um eine verträgliche Größe des Baukörpers einschließlich Höhenstaffelung – orientiert an der Nachbarbebauung – zu gewährleisten.

Der Baukörper kann mit maximal drei Vollgeschossen sowie maximal 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgeführt werden und entspricht somit der umgebenden Bebauung. Die Errichtung weiterer (Staffel-)Geschosse wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Notwendige erforderliche technische Bauteile wie z.B. Antennen, Aufzüge und Lüftungsanlagen können die festgesetzte Höhe auf bis zu 20 % der Dachfläche ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten. Diese Festsetzung wurde gewählt um auf technische Erfordernisse reagieren zu können.

Die Lage des Garagen- bzw. Untergeschosses, das teilweise aus dem Boden ragt, wird ebenfalls durch Baugrenzen bestimmt.

Die Gebäudestruktur, -stellung und -gestaltung wurde gemeinsam mit dem Investor unter stadtplanerischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen entwickelt und wird im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

### 7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Tiefgaragenzufahren, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 7.3 Verkehrsflächen

Der westliche und östliche Teilbereich des Geltungsbereichs umfasst Verkehrsflächen des Baunsbergstraße bzw. des Heideweges und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 7.4 Öffentliche Grünfläche

Der südliche Teilbereich der bestehenden Grünfläche, der von der Baumaßnahme nicht betroffen ist, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll weiterhin eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Heideweg angeboten werden.

Parallel zur Baunsbergstraße wird ein 3 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Ausbaureserve, die für einen eventuellen Ausbau der Baunsbergstraße freigehalten wird.

## 7.5 Brennstoffe

Die Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel sieht in Bebauungsplänen die Festsetzung zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen vor. Entsprechend werden feste fossile Brennstoffe (Kohle, Koks) zum Betrieb von Heizanlagen ausgeschlossen, da diese durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Stadtgebiet führen würden.

Der Ausschluss von fossilen Festbrennstoffen (Kohle, Koks, Torf) stellt für den Vorhabenträger keine unverhältnismäßige Belastung dar, da zahlreiche Alternativen – von den klassischen fossilen Brennstoffen mit Erdöl und Erdgas über nachwachsenden Rohstoffe bis zu regenerativen Energien – zur Verfügung stehen.

## 7.6 Maßnahmen zum Schallschutz

Wie bereits dargestellt, ist für das Plangebiet eine Lärm-Vorbelastung durch die westlich verlaufende Baunsbergstraße festzustellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete werden zum Teil deutlich überschritten.

Durch die genannten Emissionsquellen wird ein Lärmpegel, bei dem keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben sind, noch unterschritten. Die Lärmbelastung entspricht der einer innenstadtypischen Situation, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden/-wällen scheiden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen aus.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Lärmbelastung im innerstadtypischen Bereich bewegt und mit gesunden Wohnbedingungen vereinbar ist. Der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Schienenlärm der Baunsbergstraße kann durch passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster u.ä.) berücksichtigt werden. Durch Anordnung der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Fassaden oder mechanische Belüftung von Aufenthaltsräumen können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vermieden werden. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen resultierende Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  zwischen 35 und 45 dB aufweisen (gem. DIN 4109).

## 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da Vegetationsfläche in einem überwiegend bebauten und versiegelten Gebiet zukünftig baulich genutzt wird, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (40 % der Grundstücksfläche) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbäume, Dachbegrünung) wird der sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung Rechnung getragen.

Weiter sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen wie z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen zu gewährleisten.

### Pflanzliste

Die Pflanzlisten geben einheimische, standortgerechte Gehölze vor, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrung für Vögel dienen; So können die mit den Baumpflanzungen verfolgten ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Ziele erreicht werden. Die Festsetzung, dass 75 % der zu pflanzenden Gehölze der Pflanzliste zu entnehmen sind, lässt angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen.

Die von der Planung ausgehenden Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild können durch die Festsetzungen minimiert und ausgeglichen werden.

## 7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild einschließlich des öffentlichen Verkehrsraumes von Bedeutung sind. Dazu zählen die Vorgaben zur Gestaltung von Müllbehältern.

Zudem wird die Dachform definiert. Neben gestalterischen Aspekten werden dadurch eine Begrünung der Dachflächen sowie die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

## 7.9 Hinweise

Zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und wichtige Informationen (Lage im Heilquellenschutzgebiet) werden als Hinweise aufgenommen.

## 8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Das Baufenster wird vollständig überbaut. Die Dachflächen des Gebäudes werden zu 50 % extensiv begrünt.
- Mindestens 40 % der Grundstücksfläche werden als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten und entsprechend der Festsetzung mit Bäumen bzw. Hecken bepflanzt. Die restlichen Grundstücksflächen werden je zur Hälfte voll- bzw. teilversiegelt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche bleibt in ihrer heutigen Gestaltung bestehen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind Vegetationsflächen bzw. bleibt die bestehende Wegeverbindung als teilversiegelte Fläche erhalten.

### 8.1 Boden, Wasser

Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird sich der Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen im Plangebiet erhöhen. Mit der Begrünung eines Teils der Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann. Nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand:

	Bestand		Planung	
<b>Baugebiet</b>			<b>775 m<sup>2</sup></b>	<b>49 %</b>
<b>Gebäudeflächen</b>			<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>24 %</b>
davon unbegrünt			190 m <sup>2</sup>	
davon mit Dachbegrünung			190 m <sup>2</sup>	
<b>Zusätzliche Erschließungsflächen</b>			<b>81 m<sup>2</sup></b>	<b>5 %</b>
davon teilversiegelt			40 m <sup>2</sup>	
davon vollversiegelt			41 m <sup>2</sup>	
<b>Private Grünflächen</b>			<b>316 m<sup>2</sup></b>	<b>20 %</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>24 %</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>24 %</b>
davon Grünfläche	94 m <sup>2</sup>		94 m <sup>2</sup>	
davon vollversiegelt	286 m <sup>2</sup>		286 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>1.202 m<sup>2</sup></b>	<b>76 %</b>	<b>427 m<sup>2</sup></b>	<b>27 %</b>
davon Grünfläche	1.104 m <sup>2</sup>		329 m <sup>2</sup>	
davon teilversiegelt	98 m <sup>2</sup>		98 m <sup>2</sup>	



<b>Bebaute, voll- und teilversiegelte Flächen</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>24 %</b>	<b>838 m<sup>2</sup></b>	<b>53 %</b>
<b>Vegetationsflächen</b>	<b>1.202 m<sup>2</sup></b>	<b>76 %</b>	<b>744 m<sup>2</sup></b>	<b>47 %</b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>1.582 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>1.582 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Tabelle 2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

## 8.2 Lokalklima

Die Realisierung der Planung geht zunächst mit der Beseitigung von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen einher. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder als Vegetationsflächen hergestellt und mit Bäumen bepflanzt. Wie aus Tabelle 2 ersichtlich ist, liegt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Gebiet nach Umsetzung der Planung bei etwa 47 %. Darüber hinaus wirken sich auch die zu begrünenden Dachflächen positiv auf das Lokalklima aus. Auch die neu zu pflanzenden Bäume werden mittelfristig die klimatischen Ausgleichswirkungen der entfallenden Vegetationsflächen minimieren.

Nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind nicht zu erwarten.

## 8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Umsetzung der Planung geht zunächst mit der Beseitigung von ca. 458 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche einher. Es handelt sich dabei um eher arten- und strukturarme Rasenflächen. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder als Vegetationsfläche angelegt und bepflanzt. 50 % der neu entstehenden Dachflächen (190 m<sup>2</sup>) werden begrünt. Den absehbar zu beseitigenden Bäumen im östlichen Geltungsbereich (zwei Spitzahorne) stehen gemäß den textlichen Festsetzungen Neupflanzungen gegenüber. Im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung wird geprüft, ob die beiden Baumstandorte durch Anpassung der Planung erhalten werden können.

Die Gehölzstrukturen südlich des Fußweges sind von der Vorhabenplanung nicht betroffen und bleiben voraussichtlich in ihrem gegenwärtigen Zustand erhalten.

Mit den begrüneten Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Der Anteil an Gehölz- und Heckenstrukturen wird sich zum Ausgangszustand durch Neuanpflanzungen erhöhen

Es ist davon auszugehen, dass die vom Vorhaben betroffenen Flächen bzw. Biotopstrukturen von allgemein verbreiteten und eher störungstoleranten Vogelarten in unterschiedlicher Form als Teillebensraum oder Nahrungshabitat genutzt werden. Vergleichbare Strukturen finden sich in der Umgebung des Plangebietes in größerem Umfang und werden im Gebiet erhalten bzw. teilweise neu geschaffen. Flächen mit besonderer Bedeutung oder Wertigkeit für die Fauna sind nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten beseitigt, es ist nicht zu erwarten, dass Tiere geschützter Arten gefangen oder getötet oder in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit erheblich gestört werden.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Realisierung der Planung hat keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz.

## 8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

### Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer bisher öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor. Im Zusammenhang mit dem entstehenden Gebäude werden die umgebenden Flächen als für die künftigen Bewohner nutzbare Freiräume gestaltet. Am südlichen Rand der Baufläche wird eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg als Verbindung vom Heideweg zur Baunsbergstraße erhalten.

### **Stadtbild**

Die geplante Bebauung orientiert sich in Struktur, Nutzungsart und Bauhöhen weitgehend an den im Umfeld vorhandenen Strukturen. Grünordnerische Festsetzungen zu Anteilen und Gestaltung von Vegetationsflächen sowie zu Baumpflanzungen gewährleisten eine angemessene und weitgehend der Umgebung entsprechende Durchgrünung des Gebiets.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

### **8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung öffentlicher Grünflächen in einem bereits überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld.

Durch das Vorhaben werden sich die Verkehre und die verkehrsbedingten Emissionen der umgebenden Straßen nur unwesentlich erhöhen.

Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet erhöhten Geräuschemissionen von der Baunsbergstraße her ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind im Zuge der Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen.

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **8.6 Kultur- und Sachgüter**

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

### **8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung auf einer bisherigen Grünfläche. Die Realisierung der geplanten Vorhaben geht mit Eingriffen in den vorhandenen Vegetationsbestand einher. Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand des Gebietes erhöhen. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die Grundstücksfreiflächen wieder als Vegetationsflächen hergestellt. Der Baumbestand wird erhalten oder durch Neupflanzungen ersetzt. Mit begrünten Dachflächen entsteht ein neuer Vegetationstyp.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.



## 9 Bodenordnung

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

## 10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Heideweg/Baunsbergstraße“ vom 31. März 2014 umzusetzen.

## 11 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 1.582 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Gebiet „Wohnen“</b>	<b>ca. 775 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>ca. 427 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 380 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

## 12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung von ungenutzten Grünflächen zu einem Wohnstandort
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die bauliche Nutzung einer Grünfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes ermöglicht. Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Stadtvilla mit insgesamt 7 Wohnungen und Tiefgarage vorgesehen.

Durch die westlich des Plangebiets verlaufende Baunsbergstraße besteht für den Geltungsbereich eine Vorbelastung mit Verkehrs- und Schienenlärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden sowohl an der West- und Nordfassade für den Tag- als auch den Nachzeitraum um 12 bis 14 dB(A) überschritten, an der Ost- und Südfassade liegt die Überschreitung bei 4 bis 5 dB(A). Diese Überschreitung spiegelt die innerstädtisch, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und ist mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar, sofern die Lärmbelastung insbesondere bei der Grundrissgestaltung und den Außenbauteilen (Fenster) berücksichtigt werden.

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Bereich mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Le-



bensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>, keine UVP-Pflicht der zulässigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelenschutzgebieten), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine ungenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet wird, wodurch eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierten Flächen verzichtet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „Teil B Druseltalstraße“ (i.Kr. seit 14.12.1982). Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich, der Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „Teil B Druseltalstraße“ wird ersetzt und ist nicht mehr anzuwenden.

bearbeitet:

**ANP**

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Bergholter / Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel, 02. April 2014

gez. Bergholter

aufgestellt:

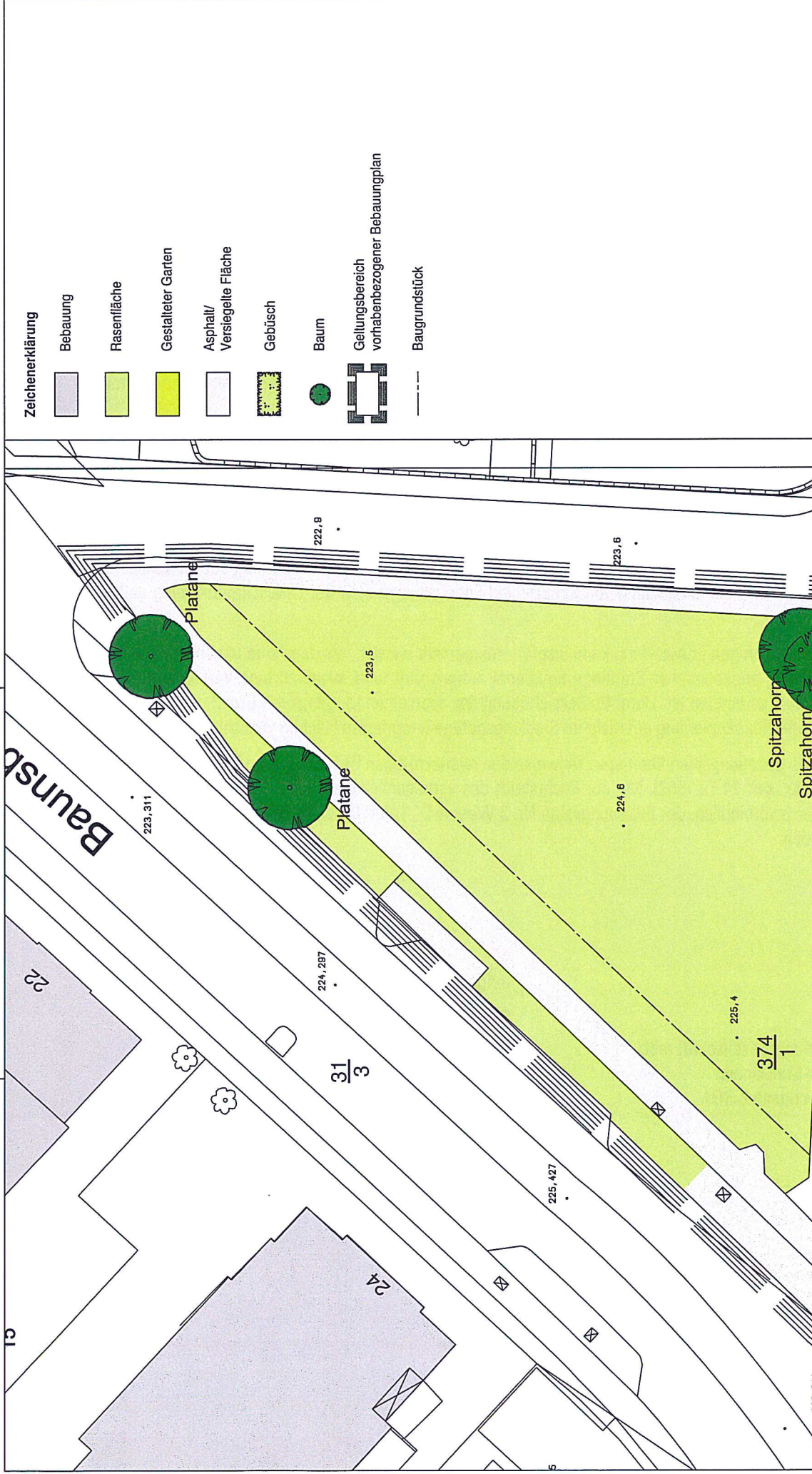
**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz









Kassel, 08. April 2014

gez. Flore





Zeichenerklärung

-  Bebauung
-  Rasenfläche
-  Gestalteter Garten
-  Asphalt/ Versiegelte Fläche
-  Gebüsch
-  Baum
-  Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan
-  Baugrundstück

Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/71  
"Heideweg"

Bestandsplan

M 1 : 250  
31. Januar 2014



Heideweg



376

5

22

Baunsk

31/3

374/1

**Stadt Kassel**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/71 „Heideweg“**

ENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: **02. April 2014**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1</b>	<p><b>Bedingte Festsetzung</b></p> <p>Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
<b>2</b>	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><u>Wohnen</u></p> <p>Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind Wohngebäude einschließlich Nebengebäude zulässig.</p> <p>Im Erdgeschoss sind auch Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) zulässig.</p>	
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	<p><u>Geschossfläche</u></p> <p>Die maximal zulässige Geschossfläche der baulichen Anlage ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.</p>	§ 20 (2) BauNVO
3.2	<p><u>Höhe der baulichen Anlagen</u></p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.</p>	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.3	<p><u>Baugrenzen</u></p> <p>Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m sowie durch Tiefgaragenzufahren ist zulässig.</p>	§ 16 (2) und 18 BauNVO
3.4	<p><u>Nebenanlagen</u></p> <p>Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>	§§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO



**4 Brennstoffe** § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

**5 Maßnahmen zum Schallschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Grundrisse der Wohnungen sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Süd- bzw. Ostseite liegen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenster einen Innenpegel von  $\leq 30$  dB (A) garantieren. Für sonstige schützenswerte Wohnräume an der Nord- und Westseite werden fensterunabhängige Lüftungssysteme empfohlen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  in dB der Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 muss mindestens betragen:

Nord- und Westfassade

bei Büronutzung:	$R'_{w,res} = 40$ dB
bei Wohnnutzung:	$R'_{w,res} = 45$ dB

Süd- und Ostfassade

bei Büronutzung:	$R'_{w,res} = 30$ dB
bei Wohnnutzung:	$R'_{w,res} = 35$ dB.

Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten.

**6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

**6.1** Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**6.2** Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind großkronige Arten zu wählen.

Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro kleinkroniger Baum mindestens 20 m Hecke angelegt werden.

Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für mindestens 75 % der zu pflanzenden Bäume sind Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen.

**6.3** Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen sowie die Flächen für technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen.



#### 6.4 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

#### 6.5 Pflanzliste

##### **Großkronige Bäume:**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

##### **Kleinkronige Bäume/Großsträucher:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Crataegus laevigata	
Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus lavalleyi	
«Carrierei»	Apfelfeld
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne

### **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. mit  
§ 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

#### **7 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen**

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

#### **8 Standplätze für Abfallbehältnisse**

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

### **C. HINWEISE**

#### Stellplatzsatzung

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

#### Baumschutzsatzung

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





### Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

## **D. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622)

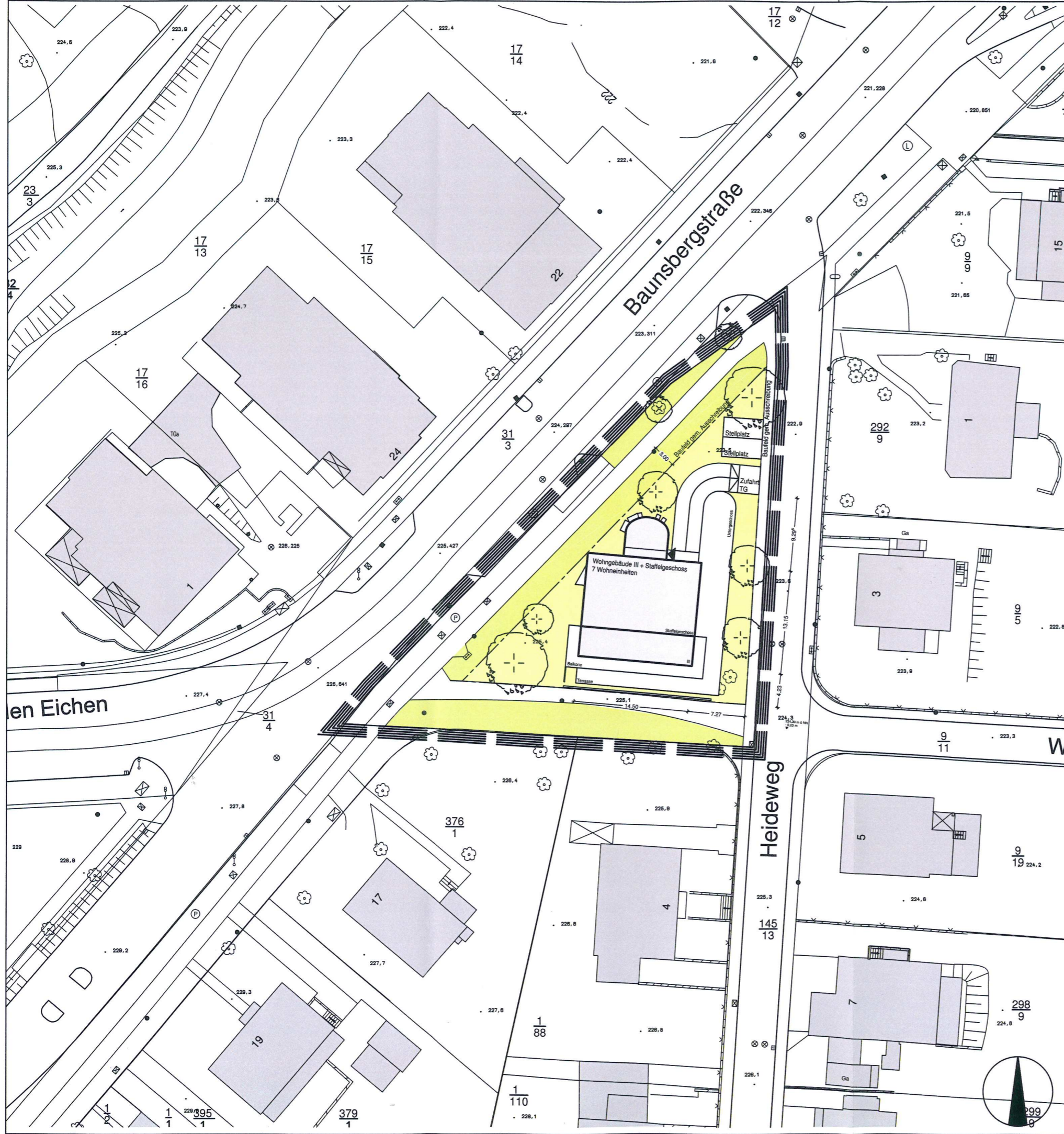
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09. 2012 (GVBl. S. 290).

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

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



**Zeichenerklärung**

- Bebauung
- Private Grünfläche
- Private Erschließungsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- + Vorhandener/geplanter Baumstandort
- Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Baufenster gem. Ausschreibung

**Plangrundlage:**  
 Stadtgrundkarte Kassel  
 Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -  
 Stand: September 2013

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Stadt Kassel  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Heideweg/Baunsbergstraße"**

Gemarkung Wahlershausen, Flur 30  
 Flurstück 374/1

**Vorhabenträger:** Gabriel H. Duru  
 Immobilien- und Bauprojekte  
 Querallee 36  
 34119 Kassel

**Architekt:** ANP Architektur- und Planungsgesellschaft  
 Hessenallee 2  
 34130 Kassel

M 1 : 500

Bearbeitungsstand: 31. März 2014



## **Bauvorhaben Heideweg / Baunsbergstraße | Projektbeschreibung**

**Grundstück:** Flurstück 374/1, Gemarkung Wahlershausen, Flur 30

**Vorhabenträger:** Gabriel H. Duru, Immobilien- und Bauprojekte, Querallee 36, 34119 Kassel

**Architekt:** ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, Hessenallee 2, 34130 Kassel

- 1) Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Stadt im Rahmen des Angebotsverfahrens zum Grundstücksverkauf. Danach wird hier eine städtebaulich markante Bebauung mit einem 7-Familienhaus und ca. 790 m<sup>2</sup> BGF errichtet. Fünf der sieben erforderlichen Stellplätze werden ebenso wie die Kellerräume im Untergeschoss untergebracht und unmittelbar über eine Fahrstuhlanlage an die Obergeschosse angebunden. Zwei weitere Stellplätze werden oberirdisch angeordnet.  
Das Gebäude erhält drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und entspricht mit einer Gesamthöhe von ca. 13 m (237,50 üNN) den städtischen Vorgaben zum Angebotsverfahren. Darüber hinaus stellt es ein Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung an der Baunsbergstraße dar, die eine gleiche Kubatur aufweist. Somit entsteht rund um die Christuskirche ein städtebauliches Ensemble als Tor zum Mulang und seinem Umfeld.
- 2) Die Erschließung erfolgt über den Heideweg. Der Lärmschutz zur Baunsbergstraße wird durch bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, Hamburger Fenster) sichergestellt.
- 3) Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Leitungen im Heideweg und ggf. in der Baunsbergstraße. Dies ist im weiteren Verfahren mit den Versorgungsträgern noch genau abzustimmen.
- 4) Die planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, den die Stadt auf Antrag des Bauherrn durchführt. Der positive Ausgang dieses öffentlich rechtlichen Verfahrens kann naturgemäß von der Stadt zurzeit nicht zugesagt werden.
- 5) Alle mit dem Vorhaben verbundenen Planungen und Maßnahmen werden vom Investor finanziert, somit entstehen für die Stadt Kassel keine weiteren Kosten.

31. März 2014

Michael Bergholter  
ANP Architektur- und Planungsgesellschaft

Gabriel H. Duru  
Immobilien- und Bauprojekte



**Legende**

**Art der baulichen Nutzung**

 Wohnen

**Maß der baulichen Nutzung**

GF      Geschossfläche in m<sup>2</sup> als Höchstzahl  
 III      Anzahl der Vollgeschosse als Höchstzahl  
 H<sub>max</sub>    maximale Gebäudehöhe in Meter üNN  
 (über Normal-Null)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)**

 Baugrenze

**Verkehrsflächen**


 Öffentliche Verkehrsfläche


 Zufahrt / Einfahrt

**Grünflächen**

 Öffentliche Grünfläche

**Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Kartengrundlage:**

Stadtgrundkarte Kassel  
 Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -  
 Stand: September 2013

 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenzen

 Gebäude (Bestand)

Kassel **documenta Stadt**

**Stadt Kassel**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/71  
**"Heideweg"**

**- ENTWURF -**

M 1 : 500  
 Bearbeitungsstand: 2. April 2014



**Vorlage Nr. 101.17.1334**

26. Mai 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1  
„Arrondierungsgebiet Quellhoftal“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung  
als Satzung)**

Berichtersteller/-in:                      Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1  
„Arrondierungsgebiet Quellhoftal“ und der Behandlung der Anregungen gemäß  
Ziffer 1 - 2 wird zugestimmt.  
Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V 11-12, V 11-12A und VI 13-1  
„Arrondierungsgebiet Quellhoftal“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung  
beschlossen.“

Den Ortsbeiräten Fasanenhof und Nord-Holland wurde die Vorlage zu ihren Sitzungen am  
21.03.2013 bzw. 30.09.2013 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am  
12.12.2013 bzw. 17.02.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung (Anlage 1), die Behandlung der  
Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung  
des Bebauungsplanentwurfs mit Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Dezernat –VI  
Umwelt- und Gartenamt

**Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/ 11-12, V 11-12 A und VI 13-1**

Das Quellhoftal wird zu einem Naherholungsgebiet (öffentliche Grünfläche) für die Stadtteile Nord-Holland und Fasanenhof entwickelt. Der Quellbach wird renaturiert. Zwei kleine Gartenflächen, die sich nicht im Uferbereich des Quellbaches befinden und das Naherholungsgebiet nicht beeinträchtigen, werden festgesetzt.

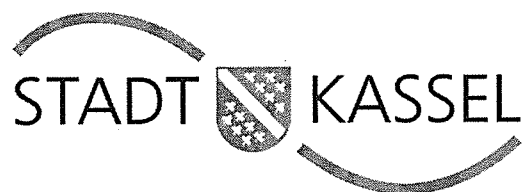
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 29.01. bis zum 29.03.1996 statt.

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde vom 07.04.1999 bis zum 07.05.1999 durchgeführt.

Bedenken und Anregungen wurden nicht geäußert.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit 24.03. bis zum 02.05.2003 öffentlich ausgelegen. Eine erneute Offenlage wurde vom 30.10. bis zum 01.12.2006 und eine weitere vom 11.06. bis zum 13.07.2012 sowie eine beschränkte Offenlage vom 26.10. bis zum 23.11.2012 durchgeführt.

Die Behandlung der Anregungen und Änderungen des Bebauungsplanes sind der Anlage 2 zu entnehmen.



documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel**

**Nr. VI/ 11-12 und VI/13-1  
„Arrondierungsgebiet Quellhofthal“**

Stellungnahmen zur Offenlage/  
Abwägungsvorschlag und Beschlussvorlage

04.02.2014

UMWELT + GARTENAMT <sup>grün</sup>

## **A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

### **Ziffer 1 Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel (Untere Wasserbehörde) Schreiben vom 13.07.2012**

- 1.1. Die Untere Wasserbehörde regt an, Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen wie folgt zu fassen: „Schwimmbäder und Planschbecken sowie das Aufstellen von Partyzelten sind nicht zulässig.“ Hintergrund dafür ist, dass kleinere Planschbecken nicht unter das Verbot der „fest installierten Schwimmbäder“ fallen würden. Auch bei diesen kleinen Becken besteht die Gefahr, dass dem Wasser Zusatzstoffe zur Algenvermeidung und Desinfektion zugesetzt werden und bei Abbau des Beckens dieses als Abwasser einzustufende Wasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt, sondern in den Gärten zur Versickerung gebracht wird. Der vorgeschlagene Text würde dieser Gefahr vorbeugen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:**

- 1.1. Die Anregung wird beachtet. Plan und Begründung wurden entsprechend geändert.

### **Beschlussentwurf:**

Der Anregung zu Ziffer 1 wird gefolgt.

## **B. Stellungnahmen der städtischen Ämter**

### **Ziffer 2 Liegenschaftsamt der Stadt Kassel Schreiben vom 12.07.2012 und 12.11.2012**

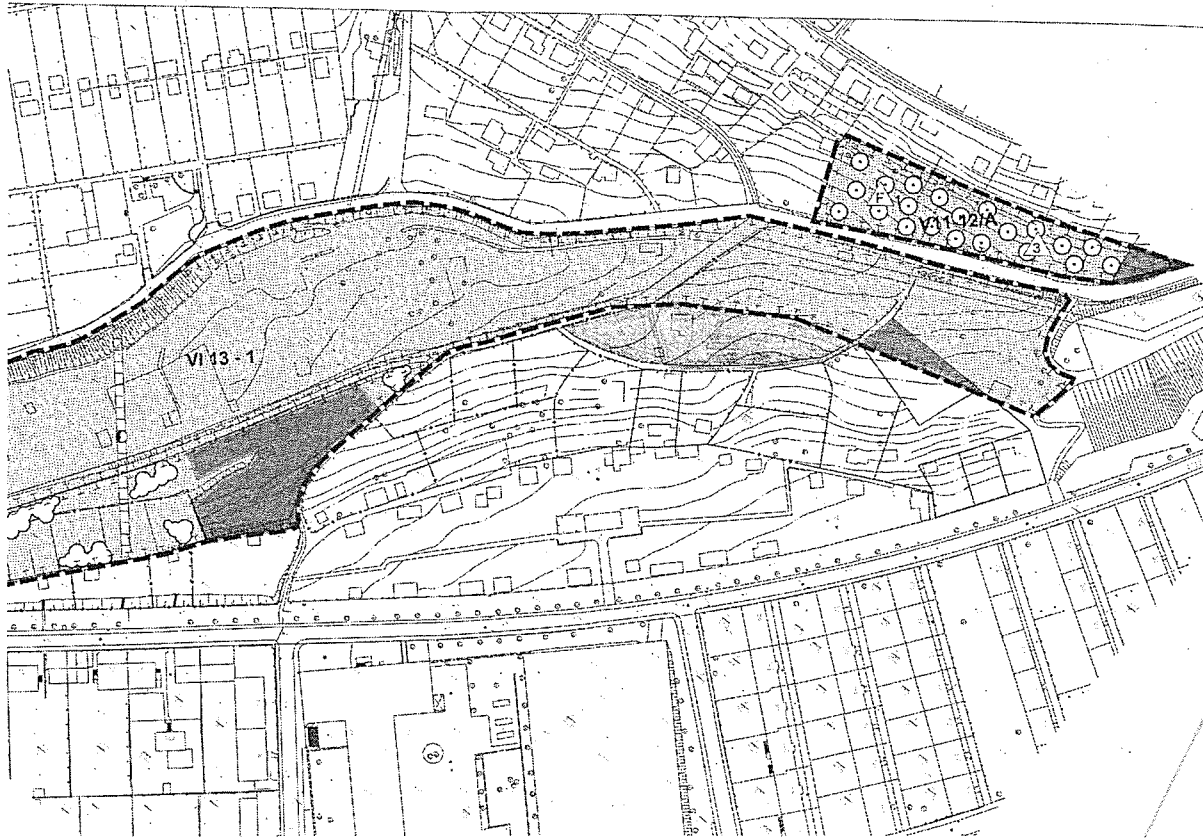
- 2.1. Mit der Festsetzung der im anliegenden Lageplan rot gekennzeichneten Flächen als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ist -23- nicht einverstanden. Auf den Flächen befinden sich Pachtgärten. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wäre die Gartennutzung bauplanungsrechtlich unzulässig. Dies entspricht nicht der mit den Pächtern, dem Ortsbeirat Fasanenhof und zwischen -67- und -23- abgestimmten Planung, nach der diese Flächen als Pachtgärten erhalten bleiben sollten. -23- hatte hierauf bereits mit Stellungnahme vom 25.11.2006 hingewiesen und um Änderung des Bebauungsplanentwurfs gebeten. Am 13.11. 2006 war dies auch in einem Gesprächstermin mit -67- erörtert worden, wobei Einvernehmen darin bestand, dass die Festsetzung im Bebauungsplan der Abstimmung mit den Pächtern und dem Ortsbeirat entsprechen muss. Es ist nicht akzeptabel, dass nun dennoch die Flächen dieser Pachtgärten entgegen aller Absprachen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden sollen.



Die betroffenen Pachtgärten befinden sich am Rande des Plangebietes, an das zahlreiche Gärten angrenzen, die erhalten bleiben. Für die öffentliche Nutzbarkeit spielen die rot gekennzeichneten Pachtgärten in dieser unzugänglichen Rand- und Hanglage keine Rolle und können ebenso gut den daran angrenzenden Gartengebieten zugeordnet werden.

Stattdessen schlagen wir vor, die Grenzen des Plangebietes entsprechend der mittlerweile tatsächlich hergestellten Grünanlage festzulegen. So ist die im anliegenden Plan grün gekennzeichnete Fläche in die Grünanlage einbezogen worden und sollte daher im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt werden. Hierdurch könnte die Fläche für die öffentliche Nutzbarkeit bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Räumung des Gartengebietes Quellbachtal ist von -23- in Abstimmung mit -67- mit dem Ziel der Herstellung einer öffentlichen Grünanlage durchgeführt worden. Bei dem sehr arbeits- und kostenintensiven Projekt wurde zuvor genau abgestimmt, welche Gärten geräumt und welche erhalten bleiben sollen. Dies wurde auch gegenüber dem Ortsbeirat Fasanenhof und den Pächtern offengelegt. Wenn -67- nun von der abgestimmten Planung abweichen will, kommt dies nur in Frage, wenn die Interessen der Pächter an der Gartennutzung gewahrt werden und -67- alle notwendigen Maßnahmen zur Einbeziehung der Flächen in die öffentliche Grünanlage selbst vornimmt und finanziert. Als Kompromiss schlägt -23- vor, dass die Gartennutzung erst beendet wird, wenn die derzeitigen Pächter die Nutzung der Pachtflächen beenden und -67- die Flächen wie sie stehen und liegen dann in die Grundstücksverwaltung übernimmt und selbst räumt. Das Gleiche gilt für den im Lageplan blau gekennzeichneten Pachtgarten, der dann ebenfalls der Grünanlage zugeordnet werden könnte. Bis zu diesem Zeitpunkt müsste die Gartennutzung aber bauplanungsrechtlich zulässig sein oder zumindest geduldet werden. Sollte dies in Frage kommen, bitten wir -67-, -23- das schriftlich mitzuteilen. Anderenfalls bittet -23- die Gärten aus dem Plangebiet zu entlassen und zu legalisieren.



**2.2.** Unserem Vorschlag, die als öffentliche Grünfläche hergestellte Teilfläche (im Lageplan zu unserer Stellungnahme vom 12.07.2012 grün dargestellt) als solche im Bebauungsplan festzusetzen, wurde gefolgt. Die Teilflächen, die ursprünglich als Gärten erhalten bleiben sollten (in v. g. Stellungnahme rot gekennzeichnet) sind im Bebauungsplan immer noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. -67- hat allerdings mit Schreiben vom 27.09.2012 mitgeteilt, dass diese Gärten solange erhalten bleiben, bis die derzeitigen Pächter die Nutzung selbst beenden. -67- will die Gärten danach übernehmen und auf eigene Kosten als öffentliche Grünfläche herstellen. Diese Regelung soll in der Abwägung zur Offenlage erläutert werden. Wenn hierdurch der Bestand der Gärten bis zur Nutzungsbeendigung bauplanungsrechtlich zulässig ist, ist -23- hiermit einverstanden, da dies dem Kompromissvorschlag von -23- entspricht.

**2.3.** Zu Ziffer 9 der Begründung Bodenordnung  
 Der Begriff Bodenordnung ist durch Grunderwerbsregelungen zu ersetzen. Sollen private Grundstücke zur Ergänzung des öffentlichen Grünzuges erworben werden, müssen notarielle Grundstückskaufverträge abgeschlossen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans durch Grunderwerb im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens nach dem Baugesetzbuch ist nicht möglich ist. Die Voraussetzungen für eine öffentlich-rechtliche Bodenordnung liegen nicht vor.

Auch eine Ankaufsverpflichtung darf nicht durch den Bebauungsplan begründet werden, da ein Grunderwerb öffentlich-rechtlich gar nicht und privatrechtlich nicht gegen den Willen der Grundstückseigentümer möglich ist. Hinzu kommt, dass die Grundstückseigentümer -23- im Rahmen des Grunderwerbs für eine öffentliche Wegeverbindung mitgeteilt haben, dass Sie ihre als Gärten genutzten Grundstücke nicht veräußern und die Gartennutzung fortsetzen wollen. Ein Ankauf der Flächen ist somit auf absehbare Zeit nicht möglich.

**2.3. Zu Ziffer 10 der Begründung „Kosten“**

In Ziffer 10. der Begründung zum Bebauungsplan sind für den Grunderwerb der Grundstücksflächen an der Hebbelstraße 70.000,- € angegeben. -23- hat hierfür keine Mittel für das Haushaltsjahr 2013 angemeldet und für diesen Grunderwerb zur Verfügung. Inwieweit die zu erwartenden erheblichen Räumungs- und Herstellungs-kosten, die für die privaten zu erwerbenden Grundstücke in den in Ziffer 10. der Begründung im Bebauungsplan angegebenen 90.000,- € Herstellungskosten für das obere Quellbachtal enthalten sind, ist -23- nicht bekannt.

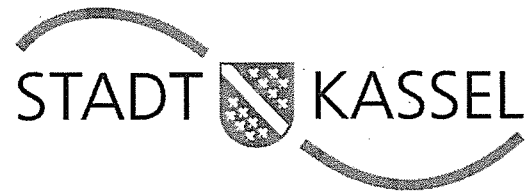
**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:**

- 2.1. Den Anregungen wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die blau und grün markierten Flächen erweitert. Die rot markierten Flächen werden bei Pächterwechsel vom Umwelt- und Gartenamt in die öffentliche Grünfläche mit einbezogen.
- 2.2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- 2.3. Der Anregung wird gefolgt. Ziffer 9 der Begründung wurde entsprechend geändert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- 2.4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussentwurf:**

Den Anregungen zu Ziffer 2 wird gefolgt.





documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel**

**Nr. V 11-12, V 11-12A, und VI 13-1  
"Arrondierungsgebiet Quellhofal"**

Begründung



# Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung .....	S.3
2. Geltungsbereich .....	S.3
3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren .....	S.4
3.1 Flächennutzungsplan .....	S.4
3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan .....	S.4
3.3. Landschaftsplanerische Untersuchung von Gartengebieten .....	S.4
3.4 Landschaftsplan zum Bebauungsplan .....	S.4
3.5 Schutzgebietsausweisungen .....	S.5
3.6. Bebauungspläne .....	S.5
4. Ausgangssituation .....	S.5
4.1 Lage im Raum .....	S.5
4.2 Erschließung .....	S.5
4.3 Aktuelle Nutzung .....	S.5
4.4 Boden .....	S.6
4.5 Wasser .....	S.6
4.6 Klima .....	S.6
4.7 Biotopstruktur .....	S.7
4.8 Landschaftsbild/Erholung .....	S.7
4.9 Abwasserentsorgung .....	S.7
5. Planungsziele .....	S.7
5.1 Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung .....	S.8
5.2 Erläuterung der Zielsetzung für das Plangebiet .....	S.8
6. Inhalte des Bebauungsplanes .....	S.8
6.1 Grünflächen .....	S.8
6.2 Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen .....	S.9
6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	S.9
6.4 Sonstige Festsetzungen .....	S.9
6.5 Bepflanzung .....	S.10
7. Eingriffsregelung .....	S.10
8. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	S.12

9. Bodenordnung.....	S.12
10. Kosten.....	S.12
11. Umweltbericht .....	S.13
11.1 Einleitung.....	S.13
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	S.13
11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	S.14
11.4 Zusätzliche Angaben .....	S.14
11.5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes.....	S.14
11.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	S.14
12. Textliche Festsetzungen.....	S.15



## 1. Anlass der Planung

Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende "Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes" wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten und Gärten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können.

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Stadt Kassel der Beschluss gefasst, für alle Gartengebiete im Außenbereich des Stadtgebietes Kassel Bebauungspläne aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.1992 in der regionalen Tagespresse "Hessisch-Niedersächsische Allgemeine" bekannt gegeben.

In einer Arbeitssitzung im Umwelt und Gartenamt am 10.09.1992 wurde vereinbart, 35 Gartengebiete in größere räumliche Einheiten zu so genannten Arrondierungsgebieten zusammenzufassen, um diese Gartengebiete in komplexeren Zusammenhängen betrachten zu können. Für diese Arrondierungsgebiete wurde jeweils ein Landschaftsplan erstellt, der die Anforderungen, die sich aus §8a BNatSchG (alt) ergeben, erfüllt. Die wesentlichen Ziele werden in den Bebauungsplan übernommen.

Am 10.01.1996 wurde der Vorbereitungsbeschluss zum Bebauungsplan Quellhofthal gefasst. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit der öffentlichen Auslegung der Städtebaulichen Zielkonzeption in der Zeit vom 29.1. bis 9.2.1996. Bedenken und Anregungen wurden nicht geäußert. Der Bebauungsplan lag vom 24.03.2003 bis 02.05.2003 öffentlich aus, eine zweite Offenlage wurde vom 30.10.2006 bis 01.12.2006 durchgeführt.

Wegen z.T. geänderter Zielsetzung wurde der Plan überarbeitet und erneut offengelegt in der Zeit vom 11.06.2012 bis 13.07.2012. Eine beschränkte Offenlage fand vom 26.10.2012 bis 23.11.2012 statt.

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet Quellhofthal ist in räumliche Geltungsbereiche unterteilt. Der Geltungsbereich mit dem Gartengebiet **V 11-12** liegt im Ortsbezirk Nord-Holland, der Geltungsbereich mit dem Gartengebiet **VI 13-1** sowie **V 11-12/A** im Ortsbezirk Fasanenhof. Da die Stadt Kassel mittlerweile auch das Obere Quellhofthal renaturiert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diesen Bereich erweitert worden. Ebenfalls ergänzt wurde der Bebauungsplan um einige stark hängige Gärten am Quellbachweg, die zurzeit als Grabeländer verpachtet sind.

Der Geltungsbereich des Gartengebietes **V 11-12** hat eine Größe von ca. 0,74 ha. Er wird begrenzt: im Norden und Osten durch Dauerkleingärten, im Süden durch den Quellbachweg, im Westen von Mietergärten der Hufeisensiedlung Quellhofstraße 38-54 und einem Abenteuerspielplatz. Der Geltungsbereich **V 11-12/A** hat eine Größe von 0,2 ha und wird begrenzt im Süden vom Quellbachweg. Im Norden, Osten und Westen schließen sich Kleingartenanlagen an.

Der Geltungsbereich mit dem Gebiet **VI 13-1** hat eine Größe von ca. 4,9 ha. Er wird begrenzt: im Nordwesten durch den Quellbachweg, im Nordosten durch Kleingärten, im Süden durch die Hebbelstraße und im Westen durch die Quellhofstraße.

### 3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan für den Zweckverband Raum Kassel (2007) weist das Quellbachtal als Grünfläche aus. Die Hanggärten nördlich der Hebbelstraße (VI 13-1) sind als Gärten festgesetzt.

#### 3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Teilbereich Stadt Kassel (2007), enthält zum Plangebiet folgende Aussagen:

„Dauerhafte Freihaltung des Landschaftsraumes von Bebauung aufgrund seiner Bedeutung für das Stadtklima, als Naherholungsraum mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten und als vielfältig strukturierter Lebensraum und Verbindungszone im Sinne des Biotop- und Artenschutzes. Erhalt- und Weiterentwicklung des Gebietes als Komplex aus verschiedenartigen Freiräumen und Naherholungsbereichen.“

#### 3.3 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten

Dem vorliegenden Bebauungsplan, dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan und dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten im Außenbereich der Stadt Kassel (Gutachten Dez. 1992) vorausgegangen. Diese Untersuchung hat nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Gartengebiete bewertet und nach den Anforderungen des Regelungsbedarfs geordnet. Sie sieht für beide hier behandelten Gartengebiete keine vollständige Legalisierung vor. Die Böschung bzw. der Hang des Gebietes **V 11-12** sollte aus Gründen des Hangschutzes nicht als Gartengebiet gesichert werden, so dass sich der Geltungsbereich auf die ehemals als Gärtnerei genutzte und heute brachliegende Fläche sowie die Gärten, die zwischen der Brachfläche und den Mietergärten der Hufeisensiedlung liegen, beschränkt. Das Gartengebiet **VI 13-1** sollte nur in Teilen legalisiert werden. Entlang des Quellbachs ist ein Grünzug geplant. Da die Stadt Kassel mittlerweile auch den Oberen Bereich des Quellhofs renaturiert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diese Fläche erweitert worden.

#### 3.4 Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan (Juli 1995) erstellt, dessen wesentliche Inhalte übernommen werden. Folgende Planungsziele sind im Landschaftsplan definiert:

Sicherung der Terrassengärten **VI 13-1** an der Hebbelstraße mit entsprechenden Regelungen bzgl. der zulässigen baulichen Anlagen. Keine planerische Absicherung der Gärten im Uferbereich des Quellbachs **VI 13-1**.

Bereitstellung von Ersatzgärten durch Neuausweisung von Gärten auf der Brachfläche **V 11-12** Rücknahme von baulichen Anlagen im Uferbereich.

Herstellung eines vielfältigen Gewässerlaufs und Uferbereichs durch Gehölzpflanzungen und Renaturierungsmaßnahmen

Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Gewässers im Stadtteil, Einbeziehung in ein öffentliches Grünsystem.

Sicherstellung der naturnahen Pflege des öffentlichen Uferbereichs und Freihalten der Kaltluftabflussbahn im Quellhofal.

### **3.5 Schutzgebietsausweisungen**

Das Quellhofal hat mit der Änderung des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel 2006 seinen Schutzstatus verloren.

### **3.6 Bebauungspläne**

Teile des Oberen Quellhofales sind im Bebauungsplan Nr. 5/N 25 Oberweserstrand als Landschaftsschutzgebiet dargestellt, weiterhin befinden sich kleinere Flächen zur Erweiterung der Dauerkleingartenanlage Oberweserstrand in diesem Bereich. Da diese Erweiterungsflächen nicht mehr benötigt werden, und die Anlage von Gärten im Uferbereich von Gewässern nicht rechtskonform ist, sind diese Flächen mit in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ebenso einige Gärten in starker Hanglage unterhalb des Vereinsgeländes Deutsche Post (Bebauungsplan Nr. 5/N3), die ebenfalls nicht für eine Erweiterung der Dauerkleingartenanlage benötigt werden (Gebiet V 11-12 A). Flächen für Ersatzgärten stehen ggf. im Gebiet V 11-12 zur Verfügung.

## **4. Ausgangssituation**

Im nachfolgenden Kapitel wird der Begriff Untersuchungsgebiet für die großräumig betrachtete Fläche des Landschaftsplanes verwendet. Der Begriff Plangebiet ist deckungsgleich mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes.

### **4.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt an den Ortsrändern der Stadtteile Nord-Holland und Fasanenhof. Naturräumlich liegt es am Hangfuß des Hegelsberg und im Taleinschnitt des Quellbachs, der von Ost nach West durch das Gebiet fließt. Von der Bachaue aus, steigt das Gelände steil zu der Hangkante an der Hebbelstraße und der Friedrichsbrücker Straße an.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Quellhofstraße, Hebbelstraße und den Quellbachweg. Der Quellbachweg verläuft innerhalb des Quellhofales und erschließt die Gärten entlang des Baches sowie die ehemals als Gärtnerei genutzte Brachfläche. Der Weg wird von den Gärtnern der Kleingärten und der Dauerkleingärten mit KFZ befahren und zum Parken benutzt. Über die Hebbelstraße sind die Terrassengärten erschlossen, die zusätzlich über einen Fußweg an der südlichen Talflanke zugänglich sind.

Durch die unmittelbare Siedlungsnähe ist eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit Straßenbahnen an der Holländischen Straße vorhanden.

### **4.3 Aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet **V 11-12** liegt am Südhang des Hegelsberg. Im Gebiet liegen ca. 4 Pachtgärten, ein Wohnhaus und die Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei. Die Gärten werden als Freizeitgärten genutzt. Die Größe der Parzellen liegt zwischen 150 qm und 500 qm. Sie sind mit

Lauben von 10, 18, 24, >24 qm bebaut. Das Wohnhaus wurde vor 1945 erstellt und ist baurechtlich genehmigt. Auf dem Gelände befinden sich weitere Anbauten und Schuppen, die nicht genehmigt sind. Die Brachfläche mit einer Fläche von 4080 qm sollte zunächst als Erweiterungsfläche für Gartennutzung zur Verfügung gestellt werden. Mittlerweile soll auf dieser Fläche auf Wunsch der angrenzenden Kleingartenvereine eine Stellplatzanlage entstehen. Darüber hinaus ist im südlichen Teil der Fläche eine Walnusswiese angelegt worden. Das Gebiet **V 11-12/A** befindet sich unterhalb der Kleingartenanlage Deutsche Post und grenzt an den Quellbachweg an. Hier wurde eine Wiese mit Esskastanien angelegt. In der Talau des Plangebietes **VI 13-1** befanden sich städtische Pachtgärten. Die Gärten wurden mittlerweile geräumt. Im Jahr 2005 wurde die Renaturierung des unteren Quellbaches und die Anpflanzung von Ufergehölzen im Unteren Quellhofal abgeschlossen. Die Renaturierung des Oberen Quellhofales erfolgte im Jahr 2009.

Südwestlich des Baches kommt es zu einem starken Anstieg des Geländes bis zur Geländeoberkante an der Hebbelstraße. An diesem Nordhang, mit einem Gefälle von ca. 40%, liegen private Pachtgärten, die mit ihren Terrassenanlagen eine Höhendifferenz bis zu 18 m überwinden. Die Größe der Gärten liegt zwischen 700 qm und 1500qm. Die Nutzung dieser Gärten unterscheidet sich in Abhängigkeit von den Besonnungsverhältnissen. Entlang der Böschung am Rand des Talraums flankiert ein starker Gehölzaufwuchs die Gärten. Durch die starke Beschattung werden die Gärten in diesem Bereich nur extensiv genutzt. Auf dem oberen, sonnigen Terrassenniveau an der Hebbelstraße befinden sich dagegen zahlreiche Pflanzbeete, die Nutzung ist deutlich intensiver. Die Variationsbreite der Gartentypen ist in diesem Gebiet sehr hoch. Es finden sich Typen der Nutzgärten, Freizeitgärten, Obstgärten und Gartenbrachen. Darüber hinaus wurden in drei Gärten zum Zeitpunkt der Kartierung Kleintiere gehalten. Eine Voliere, ein Hühnerstall und diverse Taubenschläge dienen der Unterbringung der Tiere. Auf sechs Parzellen stehen bauliche Anlagen, die eine Grundfläche von 24qm überschreiten.

#### **4.4 Boden**

Im Bereich der Geländekanten besteht der geologische Untergrund vorwiegend aus Schichten des Oberen Buntsandstein, der in den flacheren und unteren Hangbereichen von jüngeren Lössschichten überdeckt ist. Die Böden der Talau eignen sich durch die Lössauflage bestens für die bestehende Gartennutzung, wogegen der Bereich der Böschungen durch die starke Hanglage und die Verschattung deutlich ungünstiger ist. Die Hangflächen im Plangebiet sind durch Gehölzbewuchs und Wiesenflächen vor Erosion geschützt. Die Gartenbeete sind vorwiegend auf terrassierten Plateaus angelegt. Die Versiegelung durch bauliche Anlagen ist gering.

#### **4.5 Wasser**

Das Plangebiet wird vom Quellbach in Nordost-Südwest Richtung durchflossen. Der Bach hat keine eigentliche Quelle, er besteht aus gesammeltem Oberflächenwasser der Simmershäuser Straße, zahlreicher Drainagen und kleiner Zuflüsse. Er fällt häufig trocken, tritt aber andererseits ein bis zweimal jährlich über die Ufer. Nach der Gewässergütekarte für Hessen (1986) ist der Bach als mäßig belastet in die Stufe II eingeordnet.

#### **4.6 Klima**

Das Plangebiet ist laut Klimauntersuchung des ZRK (1999) ein hoch aktives Frischluftentstehungsgebiet

#### **4.7 Biotopstruktur**

Das Plangebiet wurde in seiner Biotopstruktur vorwiegend von den Gärten bestimmt. Durch den Wechsel von gepflegten und verwilderten Abschnitten, geschnittenen und freiwachsenden Hecken hat sich eine differenzierte Vegetationsausstattung mit hoher Artenvielfalt entwickelt.

Dazu tragen auch die mehrstufigen Gehölzbestände des Talrandes bei.  
Die Brachfläche im Gebiet V 11-12 ist von Grasfluren und frischen Hochstaudenfluren besiedelt. Vereinzelt kommt es innerhalb der Fläche zu Gehölzaufwuchs mit Esche und Spitzahorn.

#### **4.8 Landschaftsbild / Erholung**

Der gärtnerisch genutzte Taleinschnitt liegt als Zäsur zwischen den Stadtteilen Fasanenhof und Nord-Holland. Er zieht sich als Grünverbindung entlang des Quellhofsales vom Siedlungsrand zur Gartenlandschaft des Hegelsbergs. Die Ränder des Tals sind von Siedlungsflächen umgeben. Die Gärten am Hang sind mit Mauern und Treppen mehrfach terrassiert. Von der oberen Hangkante an der Hebbelstraße eröffnen sich weite Blickbeziehungen über den nördlichen Stadtrand bis zum Habichtswald.

#### **4.9 Abwasserentsorgung**

Das Wohngebäude im Quellbachweg 1a verfügt über eine geschlossene Abwassersammelgrube. Diese wird bei Bedarf abgepumpt und entsorgt.

## **5. Planungsziele**

Durch bauleitplanerische Festsetzungen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung eines Teils der Gärten durch Arrondierung entsprechend den landschaftlichen Erfordernissen als "Private Grünflächen - Freizeitgärten" im Gebiet V 11-12,
- Die Möglichkeit für die angrenzenden Dauerkleingartenvereine eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze einzurichten,
- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen in den Gärten,
- Schutz des Gewässers und seiner Uferbereiche durch Ausweisung als "Öffentliche Grünflächen",
- Ökologische Aufwertung des Hangbereiches an der Hebbelstraße
- Anlage von Streuobstwiesen,
- Keine planerische Absicherung der Wohnbebauung.

#### **5.1 Erläuterung der allgemeinen Zielsetzung**

Das Quellhofsatal hat sich mittlerweile zu einem nachgefragten Naherholungsgebiet entwickelt. Dieser Entwicklung soll dahingehend Rechnung getragen werden, dass auch die Gärten am Nordhang der Hebbelstraße nicht legalisiert werden. Diese Gärten werden überwiegend nur extensiv genutzt und sind teilweise stark vermüllt, was auch zu optischen Beeinträchtigungen für die Naherholung führt. Um die Attraktivität des Grünzuges weiter zu steigern, sollen diese Gärten nicht legalisiert werden. Durch die Schaffung eines weiteren Zuganges in Höhe der Eckermannstraße wird das Naherholungsgebiet noch stärker mit dem Wohngebiet vernetzt. Das erhöht auch die bessere soziale Kontrolle der Flächen und wertet die angrenzenden Wohngebiete auf.

Der Bebauungsplan dient mit der Ausweisung von privaten Grünflächen der Deckung des

Bedarfs an privat verfügbarem Gartenland. Die große Anzahl von Gärten im Außenbereich der Stadt sind Ausdruck des Wunsches nach individueller Gartennutzung und Erholung in der Natur. Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Abwägung zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung öffentlicher Erholungsflächen sowie dem Wunsch nach individueller Nutzung von bestimmten Grundstücken vorgenommen.

## **5.2 Erläuterung der Zielsetzung für das Plangebiet**

Wenige Freizeitgärten werden durch Arrondierung entsprechend den landschaftlichen und städtebaulichen Erfordernissen als private Grünflächen gesichert und weiterentwickelt. Die baulichen Anlagen im Bachtal werden beseitigt und der Quellbach renaturiert.

Folgende Aspekte werden bei der Ausweisung als private Grünfläche berücksichtigt:

- Sicherung der Uferbereiche des Quellbachs,
- Stärkung der öffentlichen Erholungsnutzung,
- Sicherung des Kaltluftentstehungsgebietes,
- Sicherung der Gehölzbestände in den Gärten.

Die Gärten werden entsprechend der derzeitigen Bewirtschaftungsart der Gartenkategorie "Freizeitgärten" zugeordnet. Die vorhandenen Lauben dienen der Unterbringung von Gartengeräten und dem kurzzeitigen Aufenthalt. Sie dürfen 18qm nicht überschreiten. Die Gärten des Plangebietes **VI 13-1**, die durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche überplant werden, werden nicht legalisiert. Auf der Brachfläche im Gebiet **V 11-12**, ist zukünftig die Anlage einer Gemeinschaftsanlage für Stellplätze für die Dauerkleingärten möglich. Die Wohnbebauung wird planungsrechtlich nicht gesichert. Damit soll eine Erweiterung der Splitterbebauung außerhalb der bebauten Ortslage unterbunden werden.

# **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

## **6.1 Grünflächen**

Private Grünflächen:

Das Gartengebiet **V 11-12** wird z.T. als "Private Grünflächen - Freizeitgärten" festgesetzt, z.T. als „Private Grünflächen – Dauerkleingärten“ (s.u.). Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan hat nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Vereinbarkeit der Gärten mit den Zielen des Naturschutzes und der öffentlichen Erholungsnutzung erklärt und eine Legalisierung empfohlen. Die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung Freizeitgärten dienen der gärtnerischen Tätigkeit und der Erholungs- und Freizeitnutzung. Freizeitgärten ermöglichen ein breites Spektrum an Gartennutzungsformen und dienen nicht überwiegend der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen.

Nachfolgend die städtebaulichen Gründe, die zur Ausweisung führen:

Die Gärten sind Bestandteil des Grünzugs Quellhofal und verbinden die Gärten des Siedlungsrandes mit den Gärten der Gartenlandschaft Hegelsberg. Das Gartengebiet **V 11-12** wird in seinem Bestand gesichert. Aufgrund der Ortsnähe, der recht guten Verkehrserschließung und der sonnigen Südhanglage eignet sich das Gelände zur Anlage von Gärten. Die Erschließung kann über vorhandene Wege erfolgen.

Öffentliche Grünflächen:

Bebauungsplan Nr. V 11-12, V 11-12A, und VI 13-1 "Arrondierungsgebiet Quellhofal"

Damit der Schutz und Renaturierungsmaßnahmen im Plangebiet gewährleistet werden können, werden der Bach und seine Ufer freigehalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche kann damit zu einem parkartigen Grünzug entwickelt werden. Die Stadt Kassel übernimmt die Pflege und Unterhaltung der Flächen und sorgt für die entsprechende Gestaltung nach dem Hessischen Wassergesetz. Als öffentliche Grünfläche ist auch der Hang an der Hebbelstraße mit unmittelbarem Bezug zum Grünzug Quellhofthal sowie der Bereich unterhalb der Dauerkleingartenanlage Deutsche Post ausgewiesen V 11- 12/A und die südliche Teilfläche des Gebietes V 11-12.

### **6.2 Mindestgrößen für Gartenflächen mit baulichen Anlagen**

Die minimale Größe der einzelnen Gartenparzelle wird im Gartengebiet V 11-12 auf 200qm festgesetzt, wenn diese mit Lauben und sonstigen baulichen Anlagen bebaut sind. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Gartenfläche bleibt die Versiegelungsrate im Gebiet unerheblich.

### **6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen im Rahmen der gärtnerischen Nutzung der Gartenparzellen zulässig. Die baulichen Anlagen dienen der Unterbringung von Gartengeräten und dem kurzzeitigen Aufenthalt, z.B. bei ungünstigen Witterungsverhältnissen. Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen im Garten zum dauerhaften Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard und bestimmte Größen nicht überschreiten. Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben zulässig. Die Größe der baulichen Anlage orientiert sich an den umgebenden Dauerkleingärten und der Verträglichkeit der Nutzung mit der Umgebung. Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschließlich Klosett und Freisitz, 18 qm nicht überschreiten. Bestehende bauliche Anlagen, die größer sind als die angegebenen Maße es zulassen, sind zurückzubauen.

Das Wohnhaus im Quellbachweg 1a unterliegt Bestandsschutz. Bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen werden nach § 35 Abs. 4 BauGB beurteilt.

### **6.4 Sonstige Festsetzungen**

Um eine Grundwasserverschmutzung und eine dauernde Wohnnutzung zu verhindern, sind keine Installationen von Spültoiletten, Duschen, Geschirrspülmaschinen u.a. zugelassen. Als Klosetts sind nur zulässig: Streuklosetts mit Rindenschrot, Strohhäcksel und Sägemehl, wenn eine sorgfältige Kompostierung verrottbarer Stoffe sichergestellt ist. Diese Form ist unkompliziert zu betreiben und kann mit relativ geringen Risiken im Hinblick auf Hygiene und Abwasserbelastung entsorgt werden. Sie ist daher uneingeschränkt zulässig.

Kompostklosetts (Verdunstungsklosetts), wenn vor der Verwertung im Garten eine Kompostierung der Stoffe erfolgt.

Die Entsorgung ist ähnlich unproblematisch wie die der Streuklosetts. Da jedoch der Betrieb mittels elektrischer Trocknungsmechanik erfolgt, stellt diese Form in den Gartengebieten der hier zu legalisierenden Art lediglich eine theoretische Alternative dar. Im Hinblick auf Hygiene und unterbleibende Abwasserbelastung ist sie aber uneingeschränkt zulässig.

Chemietoiletten werden als vermeidbar betrachtet und sind daher nicht zulässig.

Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und Garagen dürfen nicht auf den Gartenparzellen abgestellt oder errichtet werden. Damit soll verhindert werden, dass durch die Befestigung des Stellplatzes zusätzliche Flächen versiegelt werden. Außerdem soll unterbunden werden, dass durch KFZ Reparatur- und Bastelarbeiten im Garten, Schadstoffe wie Motorenöl unkontrolliert in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

Im Bereich des Gebietes V11-12 ist die Anlage eines Gemeinschaftsstellplatzes für die angrenzenden Dauerkleingartenvereine möglich.

Oberflächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Um die Gärten zu schützen und zu begrenzen sind 1,50 m hohe Zäune als Einfriedungen zulässig. Die Höhe neuer Zäune, als interne Einfriedung wird auf 1,00 m begrenzt. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen, um die Ausbreitung von Kleintieren, wie z.B. Igel, nicht einzuschränken.

### **6.5 Bepflanzung**

Die im Plan festgesetzten, für die Umgebung strukturprägenden Bäume und Sträucher, sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Im Übrigen ist die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Kassel zu berücksichtigen.

Der südliche Teil des Gebietes V 11-12 und die Fläche V 11-12A sind mit Obstgehölzen zu bepflanzen.

Auf je 150 m<sup>2</sup> wird ein einheimischer Obst- oder Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) festgesetzt. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

## **7. Eingriffsregelung**

Die Eingriffe, die durch die Anlage von Gärten entstanden sind, werden in den Ergebnissen der landschaftsplanerischen Voruntersuchung als unerheblich eingestuft, weil gleichzeitig mit der Anlage dieser Gärten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erbracht wurden und dort, wo Beeinträchtigungen auftreten diese durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsgrenze reduziert werden können. Die Eingriffe werden deshalb als in sich kompensiert betrachtet. Für die einzelnen Landschaftspotentiale stellt sich das folgendermaßen dar:

### *Boden*

Der Eingriff durch vorhandene bauliche Anlagen wird als nicht erheblich eingestuft. Versiegelungen durch bauliche Anlagen sind durch die Festlegung einer Mindestgröße der Parzellen, auf denen gebaut werden darf, geregelt. Da die Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht erlaubt ist und Festsetzungen zur zulässigen Oberflächenbefestigung getroffen werden, sind die Beeinträchtigungen des Bodens gering. Obergrenzen für die Größe der Lauben werden in Abhängigkeit von der Größe der Parzellen getroffen.

### *Wasser*

Das Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücksflächen. Gesammeltes



Niederschlagswasser dient zur Bewässerung des Gartens und wird somit wieder dem Boden zugeführt.

#### *Klima*

Die Gärten tragen mit ihren vielfältigen Vegetationsstrukturen zur Schaffung eines ausgeglichenen Wärmehaushaltes und zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

#### *Pflanzen und Tierwelt*

Die vorhandenen Grünstrukturen der Gärten weisen im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen, vielfältige Biotopstrukturen auf. Sie sind somit ein wichtiger Lebensraum für viele Pflanzen und Kleintiere.

#### *Erholung*

Die Gärten haben einen hohen Erholungswert. Sie bieten sowohl Raum und Möglichkeiten zur aktiven gärtnerischen Betätigung, als auch zur geruhsamen Entspannung.

#### *Landschaftsbild*

Durch Vollzug der vorgesehenen Festsetzungen zur Laubengröße und Zaunhöhe sowie zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten zur äußeren Einfriedung, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Die bestehenden Freizeitgärten können mit diesem Bebauungsplan ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen legalisiert werden.

Auf einem Teil der Fläche V 11-12 ist zu einem späteren Zeitpunkt die Anlage eines Gemeinschaftsstellplatzes für die angrenzenden Dauerkleingartenanlagen möglich. Als Ausgleich für die mögliche Versiegelung die Anlage einer Streuobstwiese auf der Teilfläche V 11-12 / A zugeordnet.

## **8. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Im Plangebiet sind bauliche Anlagen zulässig, deren Größe 18 qm nicht überschreitet. Größere Geräteschuppen oder Lauben müssen zurückgebaut werden. Im Geltungsbereich V 11-12 befinden sich zwei bauliche Anlagen, deren genaue Größe überprüft werden muss. Bei Überschreitung der festgesetzten Größe, ist der Rückbau zu veranlassen.
- Die baulichen Anlagen der nicht legalisierten Gärten im Geltungsbereich VI 13-1 sind abzubauen.
- Einige Kraftfahrzeuge werden auf den Gartenparzellen an der Hebbelstraße abgestellt. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **9. Grunderwerbsregelungen**

Der Bebauungsplan veranlasst die Festsetzung des Quellhoptales, die Anlage eines Vogelschutzgehölzes und einer Streuobstwiese als öffentliche Grünfläche. Da ein Teil der Gärten an der Hebbelstraße noch nicht im städtischen Eigentum sind, müssen diese Flächen erworben werden.

## 10. Kosten

Für die Herstellung des Unteren Quellhoptales sind insgesamt Kosten in Höhe von 19000€ entstanden. Durch die Anpflanzung der Erlen entstanden Kosten in Höhe von ca. 5000€. Für die Herstellung des Oberen Quellbachtals einschließlich der Anlage der Streuobstwiese und des Vogelschutzgehölzes werden ca. 90 000€ benötigt.

Durch den Erwerb von ca. 10000m<sup>2</sup> Gartenfläche (z.T. bereits erfolgt) entstehen Kosten von ca. 70000€.

## **11. Umweltbericht**

**zum Bebauungsplan Quellhofal Kassel Nr. V 11 - 12, V 11 - 12 A und VI 13 - 1  
gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB**

### **11.1 Einleitung**

#### **Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

- Renaturierung des Quellbaches und Entwicklung des Quellhofs als öffentlicher Grünzug,
- ökologische Aufwertung von Teilen des Hangbereiches an der Hebbelstraße,
- Anlage von Streuobstwiesen,
- Sicherung einiger Gärten als private Grünflächen - Freizeitgärten und Regelung der Entwicklung baulicher Anlagen,
- keine planerische Absicherung der Wohnbebauung.

#### **Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

Landschaftsplan des ZRK (2007):

- Ausweisung des Gebietes für Eigen- und Pachtgärten,
- Offenhalten der Kaltluftabflussbahn im Quellhofal,
- Erhalt und Absicherung der vielfältigen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen.

Landschaftsplan zum Bebauungsplan (Projektbüro Stadtlandschaft 1995)

- Sicherung der Terrassengärten an der Hebbelstraße,
- Bereitstellung von Ersatzgärten,
- Renaturierung des Quellbaches, Rücknahme von baulichen Anlagen im Uferbereich,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Gewässers im Stadtteil, Einbeziehung in ein öffentliches Grünsystem,
- Sicherstellung der naturnahen Pflege des öffentlichen Uferbereiches und Freihalten der Kaltluftabflussbahn im Quellhofal,
- Bereitstellung von Ersatzgärten auf einer Brachfläche,

Die oben genannten Ziele werden weitgehend berücksichtigt. Allerdings werden die Terrassengärten an der Hebbelstraße zugunsten der Entwicklung des Quellhofs als Naherholungsgebiet nicht erhalten.

### **11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Zurzeit wird das Gelände durch Eigen- und Pachtgärten genutzt. Der Bach ist verbaut. Teilweise reichen die Hütten bis ans Ufer heran. Ein Teil der Gärten wird nicht genutzt. Das Bachtal und die angrenzenden Wege sind stark vermüllt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen:

Durch die Renaturierung des Bachlaufes, den Abriss der Gebäude, die Entfernung standortfremder Gehölze, die Entfernung von Gebäuden aus dem Uferbereich wird insgesamt eine deutliche Verbesserung des derzeitigen Umweltzustandes erreicht.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen:

Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Maßnahmen nicht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass sich die zurzeit vorzufindenden negativen Verhältnisse langfristig stabilisieren.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan eingeleitet werden sollen, führen grundsätzlich zu einer Verbesserung des Naturraumes.

### **11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden für das Gebiet nicht gesehen.

### **11.4 Zusätzliche Angaben**

#### **Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden, wurden mit der "Potentialmethode" erfasst. Der Erhebung liegt eine Bestandsaufnahme zu Grunde.

#### **Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:**

- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor

### **11.5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes**

Da der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen nach sich zieht, ist eine Information der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nach der Realisierung nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen.

### **11.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

- Der Bebauungsplan ermöglicht die Wiederherstellung des Quellbaches und seiner angrenzenden Ufer.
- Es entsteht ein für die Bevölkerung nutzbarer Grünzug.

## 12. Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzung für Grünflächen § 9 (1) Nr. 3 Nr. 15 BauGB

- (1) Die privaten Grünflächen werden als Freizeitgärten sowie Dauerkleingärten festgesetzt.
- (2) Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 200 m<sup>2</sup> festgesetzt, wenn diese mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind.

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO für die Laubengröße

- (1) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen. Wohnmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
- (2) Pro Gartenparzelle darf die Laube in einfacher Ausstattung einschließlich überdachtem Freisitz 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (3) Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.

### 3. Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1, Nr.2, Nr.4, Nr.13, Nr.20, Nr. 23, Nr. 25 BauGB

- (1) Zulässig sind ebenerdige und erdgeschossige Lauben einfacher Ausstattung in Holzbauweise.
- (2) Die Errichtung von Lauben an der seitlichen Parzellengrenze ist zulässig, wenn eine weitere Gartenparzelle angrenzt. Im übrigen ist ein Mindestabstand zur Parzellengrenze von 2m einzuhalten.
- (3) Der zusätzliche Anbau oder Bau von Schuppen, das Errichten von Gewächshäusern ist unzulässig.
- (4) Die Installation von Duschen und Spültoiletten ist unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Streuklosetts zulässig.
- (5) Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen.
- (6) Auf je 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- (7) Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- (8) Einfriedungen wie Hecken, Zäune und geschlossene Strauchpflanzungen sind nur als Abgrenzung zu äußeren Erschließungswegen zulässig, wenn eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten wird. Geschlossene Holzelemente u. ä. sind nicht zulässig.

- (9) Auf der Fläche Dauerkleingärten ist die Einrichtung einer Gemeinschaftsstellplatz-anlage für die Dauerkleingärtner zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Baumarten sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen. Die Stellplatzanlage ist mit wassergebundener Decke oder als Schotterrasen herzustellen.
- (10) Ortsfeste Kamine und Feuerstätten sind nicht zulässig.

#### **4. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr.1 und Nr. 5 HBO**

- (1) Unterkellerung von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.
- (2) Fest installierte Schwimmbäder, Planschbecken und das Aufstellen von Partyzelten u. ä. ist nicht zulässig.
- (3) Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen ist unzulässig.
- (4) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

#### **5. Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB**

Als Ausgleich für die mögliche Versiegelung durch die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatzanlage auf der Fläche V11-12 wird die Anlage einer Streuobstwiese auf der Fläche V 11- 12A zugeordnet..



Festsetzung durch Text

- Festsetzung für Grünflächen § 9 (1) Nr. 3 Nr. 15 BauGB**
  - Die privaten Grünflächen werden als Freizeigärten sowie Dauerkleingärten festgesetzt.
  - Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 200 m<sup>2</sup> festgesetzt, wenn diese mit Laubbäumen oder sonstigen Gehölzen bepflanzt sind.
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO für die Laubengröße**
  - Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen. Wohnmüllige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
  - Pro Gartenparzelle darf die Laube in einfacher Ausstattung einschließlich überdachtem Freisitz 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachoberkante außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.
- Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4, Nr. 13, Nr. 20, Nr. 23, Nr. 25 BauGB**
  - Zulässig sind ebenerdige und eingeschossige Lauben einfacher Ausstattung in Holzbauweise.
  - Die Errichtung von Lauben an der seitlichen Parzellengrenze ist zulässig, wenn eine weitere Gartenparzelle angrenzt. Im übrigen ist ein Mindestabstand zur Parzellengrenze von 2m einzuhalten.
  - Der zusätzliche Anbau oder Bau von Schuppen, das Errichten von Gewächshäusern ist unzulässig.
  - Die Installation von Duschen und Spültoiletten ist unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Strauchtoiletten zulässig.
  - Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind sie zu ersetzen.
  - Auf je 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Obstbaum oder ein einheimischer Laubbau (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
  - Nadelgehölze sind nicht zulässig.
  - Einfriedigungen wie Hecken, Zäune und geschlossene Strauchpflanzungen sind nur als Abgrenzung zu äußeren Erdstrahlungsregen zulässig, wenn eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten wird. Geschlossene Holzelemente u. ä. sind nicht zulässig.
  - Auf der Fläche Dauerkleingärten ist die Einrichtung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Dauerkleingärten zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Baumanien sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen. Die Stellplatzanlage ist mit wassergebundener Decke oder als Schotterrasen herzustellen.
  - Ortsele Kamine und Feuerstellen sind nicht zulässig.
- Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr.1 und Nr. 5 HBO**
  - Unterkerlung von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.
  - Fest installierte Schwimmbäder, Planschbecken und das Aufstellen von Partyzoteln u. ä. ist nicht zulässig.
  - Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen ist unzulässig.
  - Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser senkrecht zum (a. B. in Form wasserundurchlässiger) Dämmen, Plattenbelägen mit Rasenflächen, Schotterrasen).
- Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB**

Als Ausgleich für die mögliche Verengung durch die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatzanlage auf der Fläche V 11-12 wird die Anlage einer Streubühne auf der Fläche V 11-12a genehmigt.

Planzeichenerklärung

**Grünflächen**

- Private Grünflächen - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen - Freizeigärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Vorhanden Baum dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Vorhanden Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Zweckbestimmung: Herstellung eines wasserbegleitenden Uferstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB und § 69 HWG)
- Anlage eines Vogelschutzgehölzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)
- Anlage einer Streubühne (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Wasser

Hinweise

- Für den vorhandenen Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in den jeweils zum Zeitpunkt der letzten Offenlage gültigen Fassung maßgeblich.
- Pflanzliste Zum Anpflanzen von Laubgehölzen können folgende Arten verwendet werden.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartweige
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eucalyptus europaeus	Pflaumenblücher
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenröhle
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schmeiböhlchen
Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Erlche

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 615);  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);  
 Planzeichensatzung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55);  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), in Kraft getreten am 01. März 2010;  
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163);  
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 2010 (BGBl. I S. 1729);  
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAoBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010;  
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 211 S. 46);  
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119);  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010;  
 Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 318);  
 Gesetz zum Schutz der Kulturlandwirtschaft (DSchG HE 1974) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80);  
 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung;  
 Satzung zur Herstellung, Abklärung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung;  
 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983, zuletzt geändert 19. September 2008 (BGBl. I S. 2146).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte enthaltenen städtischen Kartennetz durch Vermessung und Geoinformation (Vom 05. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)

Kassel, den 12.03.1999  
 Vermessung und Geoinformation  
 gez. Ortsleiter  
 Vertriebsgruppenleiter

Offentlich ausliegen in der Zeit vom 24.03.03 bis 02.05.03 einschließlich  
 Kassel, den 10.03.2003  
 Der Magistrat  
 gez. Streckberger  
 Stadtrat

Aufgestellt:  
 Kassel, den 16.03.1999  
 Der Magistrat  
 gez. Wiebusch  
 Stadtrat

Als Bebauungsplan-Erwerb zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtratsordnungsversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzes am 27.01.2003.  
 Kassel, den 28.01.2003  
 Die Stadtratsordnungsversammlung  
 gez. Schmalow  
 Stadtratsordnungsversammler

Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 24.03.03 bis 02.05.03 einschließlich  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtungsliste Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 62 vom 14.03.2003.  
 Kassel, den 05.05.2003  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Technischer Angestellter

Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 30.10.2008 bis 01.12.2008 einschließlich  
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtungsliste Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 127 vom 02.08.2012.  
 Kassel, den 04.12.2008  
 Der Magistrat  
 gez. Scheuch  
 Technischer Angestellter

Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 11.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012, Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtungsliste Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 127 vom 02.08.2012.  
 Kassel, den 16.07.2012  
 Der Magistrat  
 gez. Lindemann  
 Technischer Angestellter

Als Satzung beschlossen von der Stadtratsordnungsversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am  
 Kassel, den 11.06.2012  
 Die Stadtratsordnungsversammlung  
 gez. Wille  
 Stadtrat

**Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.  
 Kassel, den \_\_\_\_\_  
 Der Magistrat  
 Oberbürgermeister

Der von der Stadtratsordnungsversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141) verbindlich.  
 Kassel, den \_\_\_\_\_  
 Der Magistrat  
 Oberbürgermeister

Der Stadtratsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtungsliste Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
 Kassel, den \_\_\_\_\_  
 Der Magistrat  
 Stadtrat

UMWELT + GARTENAMT *grün* STADT KASSEL

Projekt: **Arroundierungsgebiet Quellhof**

Maßstab: 1:1000  
 Plan: **Bebauungsplan Nr. V 11-12, V11-12/A und VI 13-1**  
 gleichzeitig teilweise Änderung der B-Pläne Nr. 5 N/25 und 5/13 Anlage

3412 Kassel, 30.09.2012  
 Boststraße Nr. 15  
 Tel. 0561/787-6064

Entwurf: M. Kreyg-Ingold  
 Entwurf: H. Gschwendtner

Ortsratsbeschluss vom: \_\_\_\_\_  
 Bau- und Planungskommissions-  
 beschluss vom: \_\_\_\_\_  
 Magistratsbeschluss vom: \_\_\_\_\_

Änderung Nr. \_\_\_\_\_  
 Datum: \_\_\_\_\_  
 Zeichen: \_\_\_\_\_

**Vorlage Nr. 101.17.1335**

16. Juni 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“  
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in:                    Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.“

Dem Ortsbeirat Mitte wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 28.04.2014 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 11. Juni 2014 und 16. Juni 2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister



**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“  
(Offenlegungsbeschluss)**

## **Erläuterung**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet am nördlichen Rand der Innenstadt ist ca. 0,63 ha groß und umfasst, außer dem Grundstück des ehemaligen Stadtbads Mitte, das Grundstück des Hauses der Begegnung vom Diakonischen Werk an der Kurt-Schumacher-Straße 2 sowie städtische Erschließungsflächen im rückwärtigen Bereich.

### **Anlass und Ziel der Planung**

Das mit Inbetriebnahme des Auebades brachgefallene Gelände des zwischenzeitlich schon abgerissenen Stadtbades sowie des benachbarten privaten Grundstücks der Diakonie soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Das bisher im FNP als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellte Areal wird künftig in ein innerstädtisches „Kerngebiet“, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient, umgewandelt.

### **Verfahrensart und -ablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.10.2013 für das Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. I/3 'Areal ehemaliges Stadtbad Mitte' gemäß § 30 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren nach §13 a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung – beschlossen.

Das ebenfalls beschlossene qualifizierte Gestaltungsverfahren für die Wiedernutzbarmachung dieses städtebaulich bedeutenden Bereichs wurde in Form einer fachlichen Begleitung des parallel erstellten Gebäudeentwurfs durch einen externen Projektbeirat, in dem auch das Baudezernat vertreten ist, sichergestellt. Aufgrund der Eilbedürftigkeit bei der Schaffung von Planungsrecht für die geplante Nutzung - vorgesehen ist, an diesem Standort verschiedene RP-Dienststellen zusammenzulegen - war es nicht möglich, vorab ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Kaufverhandlungen waren auf Grundlage einer Gebäudestudie seitens des Investors soweit vorangeschritten, dass nur dieser Weg offen blieb, um das Projekt, mit seinen bereits festen Eckdaten, zeitgerecht zu ermöglichen.

Auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs wurde im März 2014 mit Vertretern der KVG, von KASSELWASSER und den betroffenen städtischen Ämtern ein Abstimmungsgespräch durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sowie die des zwischenzeitlich erstellten Verkehrs- und Lärmgutachtens sind bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

gez.  
Flore

Kassel, 07.04.2014

# Begründung

## Bebauungsplan

Nr. I/3

# "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

## Stadtteil Mitte

- ENTWURF -

Stand: 07.04.2014

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66  
e-Mail: [stadtplanung@pwf-kassel.de](mailto:stadtplanung@pwf-kassel.de)



## INHALT

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>UVP- BELANGE</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB</b> .....	<b>5</b>
4.1	Verfahrenswahl .....	5
4.2	Verfahrensdurchführung .....	5
<b>5</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>6</b>
5.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	6
5.2	Realnutzung .....	6
5.3	Bestandsplan .....	7
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	8
6.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	9
6.4	Altlasten.....	10
6.5	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	10
6.6	Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung vom 31. März 2014 .....	10
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b> .....	<b>13</b>
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	13
7.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	13
7.3	Artenschutz.....	14
7.4	Eingriffsregelung.....	14
<b>8</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.2	Bauweise, Baugrenzen.....	15
8.3	Verkehrsflächen /Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Stellplätze .....	16
8.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen .....	17
8.6	Lärmfestsetzungen .....	17
8.7	Dachbegrünung, Erhalt von Laubbäumen .....	17
8.8	Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
8.9	Örtliche Bauvorschriften .....	17
8.10	Hinweise .....	17
<b>9</b>	<b>ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>18</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die *Projektentwicklung Lutherplatz GmbH & Co. KG* vertreten durch *GHT Gesellschaft für Projektmanagement Hessen-Thüringen mbH* als Tochter der *OFB Projektentwicklung GmbH, Frankfurt*, beabsichtigt auf dem Grundstück des nach Nutzungsaufgabe freigewordenen Areals des ehemaligen Stadtbades Mitte einen Neubau zur Unterbringung von Verwaltungen, Läden und Gastronomie zu errichten. Hierzu soll das Areal des ehemaligen Stadtbades Mitte zwischen der Hedwigstraße, Mauerstraße und Kurt-Schumacher-Straße einer Neubebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29/6, 14/181 und 14/182 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 36/7, 14/161 und 14/177 (alle Flur 1, Gemarkung Kassel) und liegt in zentraler Innenstadtlage am Nordrand der Kasseler Fußgängerzone.

Zur Realisierung des Planvorhabens wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches ermöglicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung und Weiterentwicklung des Standortes schafft. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus Dienstleistung, Verwaltung und kleinteiligem Einzelhandel. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 07. Oktober 2013 für den Bereich zwischen Hedwigstraße, Mauerstraße, Kurt-Schumacher-Straße und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Untere Königsstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Bauleitplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches zwischen Hedwigstraße, Mauerstraße und Kurt-Schumacher-Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung des Areals des ehemaligen Stadtbades Mitte.

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des in seiner Nutzung aufgegebenen, ehemaligen Areals Stadtbad Mitte geschaffen.
- Die beabsichtigte Neubebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsräumen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut/befestigt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 7.2)

### **3 UVP- BELANGE**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 6.400 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 5.430 m<sup>2</sup> auf das Baugrundstück. Dem entsprechend kann der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden, zumal es sich größtenteils auch um bisher bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**

#### **4.1 Verfahrenswahl**

Die Entscheidungsgründe den vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/3 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits darin, dass die lt. BauGB vorgegebenen Voraussetzungen (s. Kap. 2) gegeben sind; andererseits werden hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des Areal kurzfristig ermöglicht.

#### **4.2 Verfahrensdurchführung**

##### **▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.10.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte", und zugleich den Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, gefasst.

Mit Bekanntmachung vom 06.11.2013 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Zeitung wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ortsüblich bekanntgegeben und zugleich die Öffentlichkeit informiert, wie sie sich gem. § 13a Abs. 3 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren bzw. unterrichten lassen kann.

##### **▪ Ortsbeirat Mitte**

Der Ortsbeirat Mitte wird in seiner Sitzung am 28.04.2014 über die wesentlichen Inhalte sowie über Ziel und Zweck der Planung informiert.

##### **▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung**

Voraussichtlich werden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Juli/August 2014 beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll im Anschluss, voraussichtlich im Zeitraum August/September 2014 folgen.

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Mitte, am nördlichen Rand der Kasseler Innenstadt, die mit ihrer Fußgängerzone und den zahlreichen (Fach-) Geschäften und Angeboten des tertiären Sektors die urbane Mitte des Oberzentrums der Region beschreibt. Der ca. 6.400 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/6, 14/181 und 14/182 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstücke 36/7, 14/161 und 14/177 innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Kassel.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf der Kurt-Schumacher-Straße (L3237) begrenzt, die hier einen sechsspurigen Ausbau (zusätzlich einer Busspur) mit mittig liegenden Gleisanlagen aufweist. Am Kreuzungsbereich zur Unteren- bzw. Oberen Königsstraße befinden sich zudem zahlreiche Haltestellen der städtischen und regionalen Buslinien, Straßenbahnen sowie RegioTrams am Verkehrsknotenpunkt "Am Stern". Über die westlich des Plangebietes angrenzende Mauerstraße erfolgt die Abwicklung eines Großteiles der innerstädtischen Buslinien, als auch die Andienung und Zufahrt zu den Einkaufszentren "Kurfürstengalerie" und "City-Point". Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Hedwigstraße; im Osten folgt er der östlichen Grenze der Wegeparzelle 14/177.

### 5.2 Realnutzung

Auf dem Flurstücke 29/6 bestand bis zum Beginn der Abrissarbeiten im Frühjahr 2014 das ehemalige Hallenbad *Stadtbad Mitte*, auf dessen Areal die Rückbauarbeiten anhalten. Im Nordwesten existiert eine (teilweise unterirdische) Transformatorenstation der KVG. Auf dem nördlich benachbarten Grundstück (Flurstück 14/181) befindet sich das *Haus der Begegnung*, in dem u.a. das Diakonische Werk der evangelischen Kirche Deutschland sowie die Diakonie-Wohnstätten e.V. ihren Sitz hatten. Die Rückbauarbeiten werden hier voraussichtlich im Sommer 2014 beginnen.

Der südliche Geltungsbereich umfasst einen befestigten Seitenstreifen der Hedwigstraße, der durch reihig gepflanzte Laubbaumhochstämme sowie durch öffentliches Mobiliar (Straßenbeleuchtung, Fahrradbügel) untergliedert ist. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine befestigte, teilweise versiegelte Seitenstraße, welche hier die Grundstücke der Unteren Königsstraße 67 bis 79 rückwärtig erschließt.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme von nur wenigen, kleinteiligen Grünflächen entlang der straßenseitigen Fassaden am *Haus der Begegnung*, zum hohen Anteil überbaut, versiegelt oder befestigt. Darüber hinaus stehen innerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Süden elf Laub- bzw. Nadelbäume (Silber-Ahorn, Gleditschie, Kastanie, Mehlbeere, Eibe). Die zwar das Stadtbild prägenden Laubbaumhochstämme (Gleditschie, Silber-Ahorn) im Bereich der Hedwigstraße sind auf Grund ihres Alters und der artbedingten Kurzlebigkeit tendenziell bruchgefährdet und nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr für den innerstädtischen Bereich empfehlenswert, da die starkwüchsigen Bäume zu Aufwölbungen im Wurzelbereich neigen; erste Anzeichen sind bereits erkennbar. Dagegen sind die zwei Mehlbeeren und drei Eiben an der Kurt-Schumacher-Straße sowie die Kastanie an der Ecke Mauerstraße/Kurt-Schumacher-Straße erhaltenswert.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich eine Litfaßsäule sowie der überdachte Wartebereich der Bushaltestelle "Am Stern", die von den Buslinien 14 - 19 sowie 32 und 37 angefahren wird.



### 5.3 Bestandsplan

Der nachfolgend dargestellte Bestandsplan ist eine unmaßstäbliche Wiedergabe der Realnutzung auf Grundlage einer Ortsbegehung im März 2014 und zeigt den baulichen Bestand vor Beginn der Rückbautätigkeiten. Das Gebäude des ehemaligen Hallenbades Stadtbad Mitte ist bereits im großen Umfang abgerissen. Die Rückbauarbeiten am *Haus der Begegnung* werden voraussichtlich im Sommer 2014 folgen.



## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

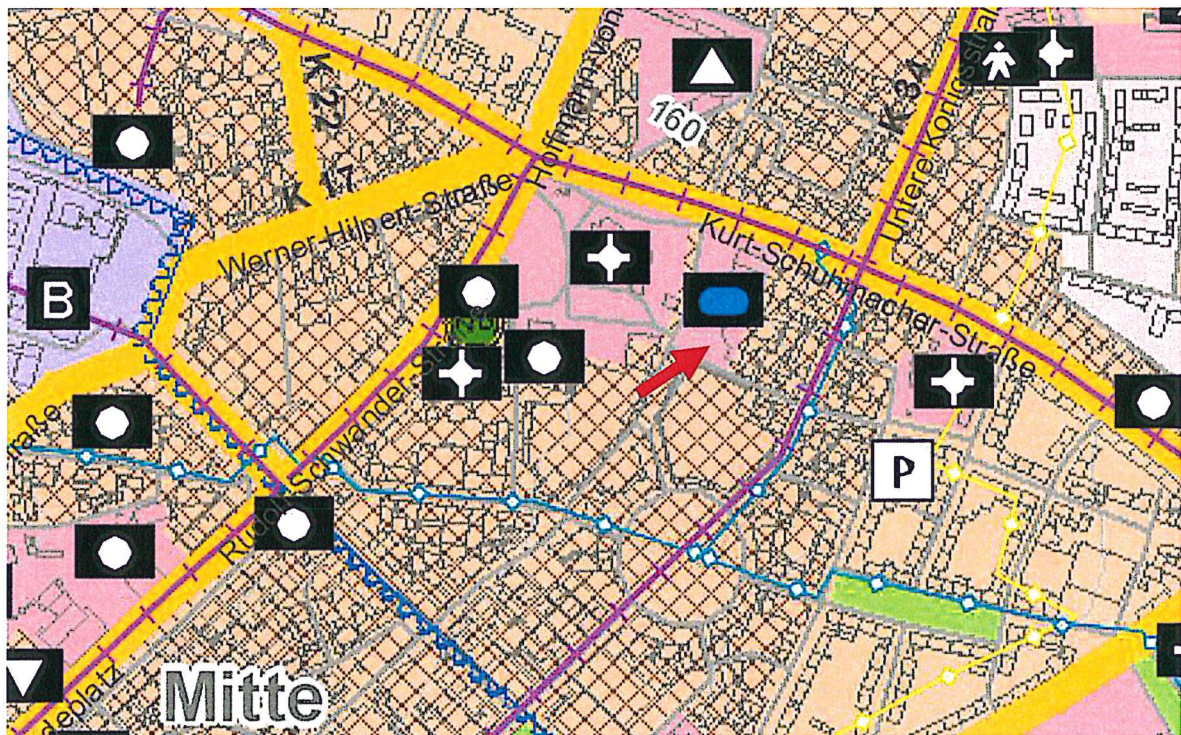
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### 6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" dar. Die nach Süden und Osten angrenzenden Flächen der Innenstadt sind als Kerngebiet ausgewiesen.

Da die vorliegende Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



### 6.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bauungsplan)

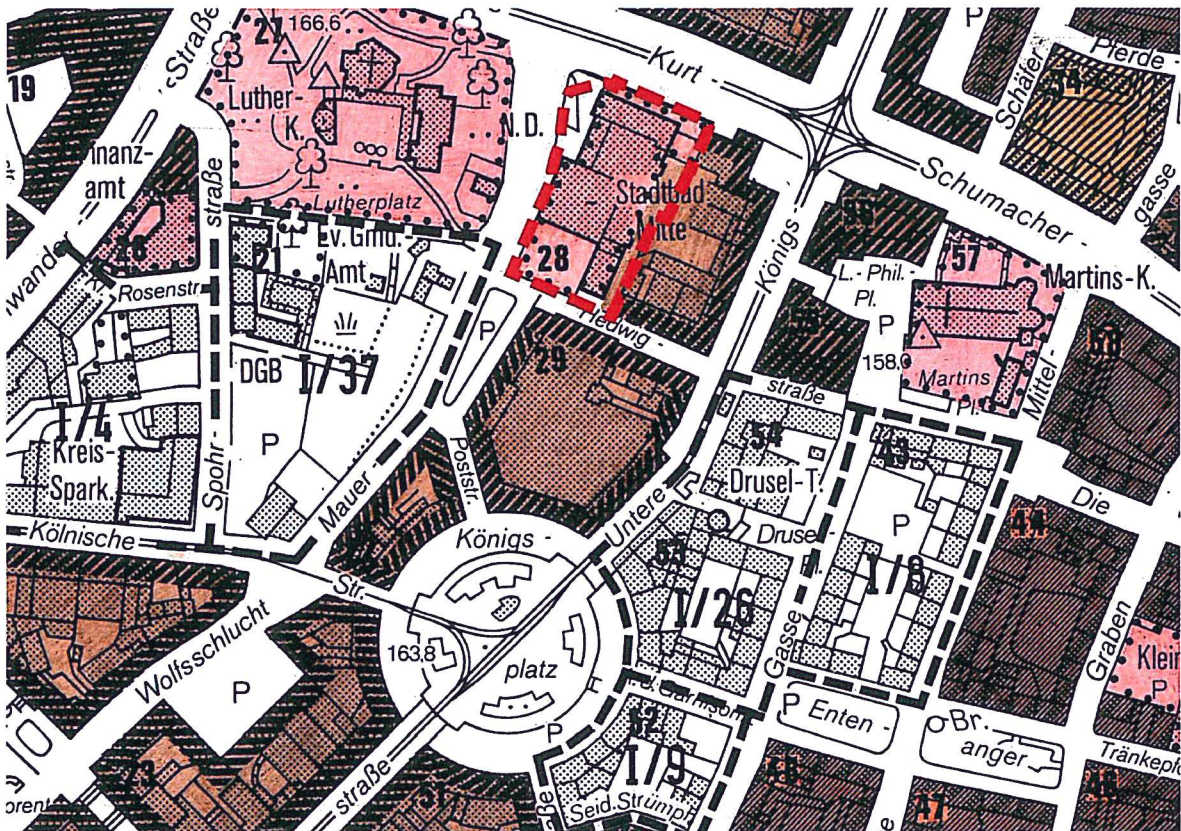
Die Flächen des Plangebietes sind Teil des einfachen Bauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für den überwiegenden Anteil der Flächen des Bauungsplans Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung (hier für das ehemalige Stadtbad Mitte) fest. Die über die Hedwigstraße angebundene Stickerschließung im Osten des Plangebietes ist als Kerngebiet definiert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden.

Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bauungsplanes Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort erforderlich. Wesentlich hierbei ist, dass die bisherige Festsetzung "Flächen für Gemeinbedarf" in „Kerngebiet“ geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt einen Auszug des den nahezu gesamten Innenstadtbereich umfassenden einfachen, rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ und kennzeichnet jene Flächen, welche durch die vorliegende Bauleitplanung überlagert werden. Mit Inkrafttreten des Bauungsplanes Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 1 Mitte vom 25.10.1985 außer Kraft gesetzt.

Abb.2: Auszug der Planzeichnung zum Bauungsplan Nr. 1 Mitte mit Überlagerung des Änderungsbereiches



#### **6.4 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

#### **6.5 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen". Die Fläche des Plangebietes ist in der Realnutzungskarte als dem "sportlichen Zweck dienende Gebäude" ausgewiesen und mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" dargestellt. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben: *"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich."* Hier wird u.a. auch die angrenzende Mauerstraße benannt.

Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen: *"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc..."*.

#### **6.6 Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung vom 31. März 2014 (LK Argus Kassel GmbH, Ludwig-Erhard-Straße 8, 34131 Kassel)**

Die nördlich des Plangebietes verlaufenden Hauptverkehrsstraßen "Lutherstraße" bzw. "Kurt-Schumacher-Straße" (L3237) stellen einen Teilabschnitt des innerstädtischen Verkehrsringes der Stadt Kassel dar, der für die Abwicklung des motorisierten Individual- als auch des öffentlichen Personennahverkehrs innerhalb der bestehenden Verkehrssystematik unerlässlich ist. Darüber hinaus erfolgt über die westlich des Plangebietes angrenzende Mauerstraße die Abwicklung eines Großteiles der innerstädtischen Buslinien, als auch die Andienung und Zufahrt zu den Einkaufszentren "Kurfürstengalerie" und "City-Point".

Im Rahmen der parallel zum Bauleitplanverfahren betriebenen Vorhabensplanung (siehe Kap. 1) wurde das Kasseler Büro *LK Argus Kassel GmbH* mit der Erstellung einer Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsknotenpunkte, unter Einbezug der durch die Planung implizierten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, bewerten zu können. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Untersuchung die bestehende Lärmsituation erfasst, und unter Annahme der Vorhabensplanung bewertet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen aus der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung vom 31. März 2014 auszugsweise wiedergegeben.

Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor.

## VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

### Ergebnisse und Empfehlungen

- *Durch das geplante Vorhaben Geschäftshaus Lutherplatz wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 555 – 782 Kfz/d erzeugt (Berechnungsgrundlage Nutzungskennzahlen Planungsstand 03/2014)*
- *Daraus ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Mehrbelastung von max. 85 Kfz. Bezogen auf die Summe der Knotenzufahrten ist dies am Knoten Mauerstraße/Hedwigstraße eine Mehrbelastung von + 17,6 % und am Knoten Lutherstraße/Kurt-Schumacher-Straße/Mauerstraße von + 5,6%.*
- *Der Knoten Mauerstraße/Hedwigstraße hat auch mit der ermittelten Mehrbelastung die Qualitätsstufe A. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen können abgewickelt werden.*
- *Die Verkehrsqualität am Knoten Lutherstraße/Kurt-Schumacher-Straße/Mauerstraße ist hauptsächlich von der verkehrsabhängigen LSA-Steuerung bzw. der Bevorrechtigung der Straßenbahn bestimmt und kann nur mit aufwendigen Berechnungsverfahren ermittelt werden. Die gegenüber der Zählbelastung aus 2010 niedrigere Prognosebelastung der Lutherstraße in der nachmittäglichen Sp-h weist auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit hin. Es sollte geprüft werden, ob zur besseren Erreichbarkeit des Standortes die Einrichtung einer Fußgängerquerung über die Kurt-Schumacher-Straße möglich ist.*
- *Die rückwärtige Erschließung des Gebäudes ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich. Die Anfahrt von Lkw bzw. Lastzügen muss rückwärts erfolgen, da ein Wenden auf der Grundstücksfläche nicht möglich ist. Diese ist nochmals zu überprüfen, wenn Aussagen zur Nutzung der Erdgeschosszone, der Lage der Anlieferungsstellen / Rampen und der Anlieferungsfahrzeuge vorliegen!*

Den Empfehlungen des Gutachtens wird vom zuständigen Fachamt der Stadt Kassel im letztgenannten Punkt nicht gefolgt. Aus verkehrstechnischen Gründen (u. a. Schleppkurven, Rangierverkehr der rückwärtigen Belieferung der Geschäfte in der Unteren Königsstraße) ist die geplante Rückwärtsfahrt nicht zulässig. Um dieses zu vermeiden, ist der Rangierbereich in einem Ladehof anzuordnen. Mögliche weitere verkehrstechnische Details, auch im Bereich von Verkehrssicherheit und Verkehrsleistungsfähigkeit, werden im Erschließungsvertrag geregelt.

## SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

### Ergebnisse und Empfehlungen

- *die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete sind (im Tagzeitraum) an der Fassade zur Kurt-Schumacher-Straße sowie an der Fassade zur Mauerstraße überschritten*
- *aktive Maßnahmen zur Lärminderung im Rahmen des Projektes sind nicht bekannt/ sind nicht vorgesehen*
- *Maßnahmen am Gebäude selbst werden erforderlich: relevant ist hierbei aufgrund der vorgesehenen Büronutzung ausschließlich der Tagzeitraum*
- *Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (Stand 1989)*
- *der hierbei maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 durch energetische Addition der einzelnen Beurteilungspegel verschiedenartiger Quellen*
- *der maßgebliche Außenlärmpegel für den Straßenverkehr ergibt sich aus den Berechnungsergebnissen für den Tagzeitraum mit einem Zuschlag von 3 dB(A) (5.5.2 der DIN 4109)*

- für ggf. auftretenden Gewerbelärm wird nach DIN 4109 Abschnitt 5.5.6 der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt

#### **Vorschlag textliche Festsetzungen**

- Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume (Büronutzung) ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes nach DIN 4109 zu planen und auszuführen.
- Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist von den Lärmpegelbereichen (LPB) IV bis V auszugehen. Dabei sind für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile folgende Lärmpegelbereiche an den entsprechenden Fassadenseiten zu berücksichtigen:
  - Nordfassade entlang der Kurt-Schumacher-Straße: LPB V
  - Westfassade entlang der Mauerstraße, nördliches Gebäudeteil: LPB V
  - Westfassade entlang der Mauerstraße, südliches Gebäudeteil: LPB V im EG bis 2. OG, LPB IV ab 3. OG

#### **Weitere Empfehlungen**

- Für die anderen Fassadenteile liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete am Tag vor. Unabhängig davon wird empfohlen, in der Bauausführung auch für die weiteren außenliegenden Fassaden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
- Die Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster der anderen außenliegenden Fassadenteile sollten überwiegend den Lärmpegelbereichen III (Süd- und Ostfassade) und IV (an den Gebäudeecken zur Nordfassade und Westfassade) entsprechen.
- Die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bis Lärmpegelbereich IV für Büroräume ist bereits durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, gegeben.

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden nach Prüfung durch das Fachamt der Stadt Kassel in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ergänzend wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Wohnungen für Betriebsinhaber u.ä. möglichst nicht in den Lärmpegelbereichen LPB V vorzusehen sind. Indessen wurde – in Abstimmung mit dem Fachamt – der Empfehlung des Gutachtens, die Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster der anderen außenliegenden Fassadenteile (Süd- und Ostfassade) dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, nicht gefolgt, sondern hierfür der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

## 7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### 7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches, mit Ausnahme von nur wenigen, kleinteiligen Grünflächen entlang der straßenseitigen Fassaden am *Haus der Begegnung*, überbaut, versiegelt oder befestigt. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Süden elf Laub- bzw. Nadelbäume.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf dem Areal des ehemaligen Stadtbades Mitte unter Einbezug des nördlich benachbarten Grundstückes (Flurstück 14/181) die Errichtung von Hochbauten mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,65 ermöglicht, die Überschreitung bis GRZ 1 ist für die Anlage von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Laub- und Nadelbäume werden, mit Ausnahme der nicht erhaltenswerten Gleditschien und Silber-Ahorne (s. Kap. 5.2) im Bereich der Hedwigstraße, durch Festsetzung gesichert. Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut "Boden" ist durch Festsetzung vorgegeben, Flachdächer von ein- bis dreigeschossigen Gebäudeteilen intensiv (Mindestaufbau von 30 cm durchwurzelfähigem Substrat) und von vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen extensiv (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen, sowie die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgarage bepflanzt herzustellen.

In Anbetracht der Bestandssituation sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die Neubebauung des Areals ein städtebaulich positiver Abschluss im Bereich der Kreuzung Mauerstraße / Kurt-Schumacher-Straße geschaffen wird.

### **7.3 Artenschutz**

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im März 2014. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des verdichteten Innenstadtbereiches im Nahbereich der stark befahrenen Kurt-Schumacher-Straße. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt westlich der Mauerstraße eine gestaltete, öffentliche Grünfläche auf dem Gelände der Lutherkirche. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt.

Dem entsprechend ist vornehmlich von einem potentiellen Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das Grundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

### **7.4 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.



## 8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerstädtischer Flächen und in Weiterführung der im Nahbereich vorhandenen baulichen Ausprägung und Nutzungen gemäß § 7 BauNVO als MK - Kerngebiet festgesetzt. Um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden, werden nach BauNVO zulässige Nutzungen (Tankstellen, sowie Spielhallen in den Erdgeschossflächen), für diesen Standort und in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, (vgl. Kap. 6.3), ausgeschlossen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hochbauten auf 0,65 festgesetzt, wobei eine Überschreitung bis GRZ 1,0 für die Anlage von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zugelassen wird. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 3,0 festgesetzt. Damit entspricht die festgesetzte GRZ und GFZ den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Kerngebiete.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Firsthöhe erfolgten in städtebaulicher Anpassung an die Umgebung und den Innenstadtbereich. Die einzuhaltenden erforderlichen Abstandsflächen sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen und ggf. die nachbarschaftliche Zustimmung einzuholen.

### 8.2 Bauweise, Baugrenzen

#### Abweichende Bauweise

Zur Sicherung einer "offenen" Bebauung im Kerngebiet wird die abweichende Bauweise mit der Vorgaben einer maximalen Gebäudelänge von 88 m entlang der Mauerstraße (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) festgesetzt. Da die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise an diesem Standort nicht zum Ziel führt, eine zusammenhängende Gebäudekubatur zu realisieren, wird entsprechend des § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, und Regelungen zur Gebäudestellung in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge getroffen. Um jedoch eine unmaßstäbliche Überbauung durch ein kompaktes Gebäude zu verhindern, erfolgt ergänzend eine textliche Festsetzung, innerhalb der überbaubaren Fläche Raum zur Ausbildung von Innenhöfen zu lassen.

#### Baugrenze

Zur Erhaltung der städtebaulichen Prägung des Gebietes wurde mit der westlichen Baugrenze die Gebäudeflucht des südlich benachbarten City-Point fortgeführt, und die westliche Baugrenze nahe an die Grundstücksgrenze herangeführt. Im südlichen Bereich des Kerngebietes wurde die Baugrenze zurückgesetzt, um eine Platzsituation in Ergänzung an die Seitenflächen der Hedwigstraße ermöglichen.

Die vorgegebene Baugrenze sowie die geschlossene Bauweise tragen hierbei zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und seiner Umgebung bei.

### **8.3 Verkehrsflächen /Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Stellplätze**

#### **Verkehrsflächen**

Die östlich des Kerngebietes verlaufende Seitenstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der rückwärtigen Erschließung der Ladengeschäfte der Unteren Königstraße sowie auch der Andienung der Läden und Zufahrt der Tiefgarage im neugeplanten Kerngebiet. Um die verkehrlich schwierige Situation in der Mauerstraße, der Kurt-Schumacher-Straße sowie auch in der Hedwigstraße nicht weiter zu verschärfen, werden im Bebauungsplan ausschließlich in der Seitenstraße Einfahrtsbereiche zugelassen.

#### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platzbereich**

Die im Süden des Kerngebietes festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platzbereich" dient der Sicherung des nördlichen Seitenbereiches der Hedwigstraße. In Verbund mit der direkt angrenzenden Grundstücksfreifläche des ausgewiesenen Kerngebietes soll hier das städtebauliche Ziel verfolgt werden, eine qualitätsvolle Aufweitung des Straßenraumes in Form eines gestalteten Platzbereiches herzustellen. Auf Grund der nutzungsbedingten sowie ästhetischen Anforderungen für "öffentliche" Bereiche in unmittelbarer Innenstadtlage, ist für die Gestaltung der Freifläche ein Planverfahren vorgesehen. Hierdurch kann durch alternative Entwürfe ein Maximum an Qualität erreicht werden.

Die im Bereich Hedwigstraße vorhandenen Laubbäume sind nach fachlicher Bewertung (s. Kap. 5.2) alle entbehrlich, so dass auf eine Festsetzung dieser im Bebauungsplan verzichtet und damit der Spielraum für eine alternative Platzgestaltung möglichst groß gehalten wird.

#### **Tiefgarage / Stellplätze**

Durch Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in einer zu errichtenden Tiefgarage innerhalb des Kerngebietes zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine oberirdischen Flächen durch parkende Kfz in Anspruch genommen werden, wodurch einerseits die städtebaulich gewünschte Verdichtung am Standort ermöglicht wird und andererseits die verbleibenden Freiflächen für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen können.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen, notwendige Größen und deren Gestaltung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

### **8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das im südlichen Bereich des Kerngebietes eingetragene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung der Zugänglichkeit des hier zu gestaltenden Platzbereiches (s. Kap. 8.3). Durch das im nordöstlichen Geltungsbereich dargestellte Gehrecht soll eine Option für die Herstellung eines fußläufigen Durchgangs zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Leitungsrechte dienen dem Leitungsträger und ermöglichen dessen Zugriff auf die hier vorhandenen technischen Infrastrukturen (Verlegung und Unterhaltung).

Zur Sicherung und Umsetzung der festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sind diese ins Grundbuch einzutragen.

### **8.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich eine (teilweise unterirdische) Transformatorenstation der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, die aus technischen und wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich erhalten und weiter betrieben werden soll.

Die Integration der Station in das Gebäude wird geprüft und wurde im Rahmen des begleitenden Projektbeirats erörtert. Die mögliche Integration in das Gebäude ist im Erschließungsvertrag näher zu regeln.

### **8.6 Lärmfestsetzungen**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Zur Klärung der bestehenden Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Bebauungsplan eingeflossen sind. (Siehe Kap. 6.6)

### **8.7 Dachbegrünung, Erhalt von Laubbäumen**

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung wird die Begrünung von Dachflächen und Platzflächen vorgegeben. Desweiteren sind die als zu erhalten eingestuften Laubbäume (Mehlbeere, Kastanie) und Nadelbäume (Eiben) entlang der Kurt-Schumacher-Straße als zu erhalten festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der in der Hedwigstraße vorhandenen Bäume wird zugunsten einer zukünftigen qualitätsvollen Platzgestaltung verzichtet (s. Kap. 8.3).

### **8.8 Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der in Kassel überwiegend wegen der anstehenden Böden nicht möglichen Versickerung von Niederschlagswasser, wird auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um den gesetzlichen Vorgaben (hier Wasserhaushaltsgesetz) zur Beachtung dieses Belanges zu entsprechen.

### **8.9 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Wesentlichen als Gestaltungsfestsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen zur qualitätsvollen Einfügung in den umgebenden Bestand und Aufwertung der örtlichen Situation.

### **8.10 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

## **9 ERSCHLISSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße im Norden, die Mauerstraße im Westen, die Hedwigstraße im Süden und eine Seitenstraße (Sticherschließung) im Osten. Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwege-

netz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe sowie im Nahbereich befinden sich Bushaltestellen (Kurt-Schumacher-Str., Mauerstraße) sowie Straßenbahnhaltstellen (Untere Königsstraße).

## 10 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

## 11 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzten Flächen der *Städtischen Werke AG Kassel* und des *Evangelischen Werkes für Diakonie und Entwicklung e.V. Berlin* werden veräußert. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.400 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Kerngebiet, gesamt <i>hiervon durch Hochbauten überbaubar (GRZ 0,65)= ca. 3.531 m<sup>2</sup></i>	ca.	5.432 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>5.432 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsflächen - Erschließungsstraße	ca.	724 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Platzbereich	ca.	185 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>ca.</b>	<b>909 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca.</b>	<b>51 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>6.392 m<sup>2</sup></b>

## 12 Kosten

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 09.04.2014

gez. Sonja Rühling  
(Sonja Rühling)

Aufstellung:

**Stadt Kassel**  
Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 09.04.2014

gez. Flore  
(Flore)

# 1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

## Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 25.10.1985) außer Kraft.

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

**MK**

### Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet werden gemäß § 1 Abs. 7 Satz 2 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen (Nr. 5) sowie
- für die Erdgeschossflächen die Zulässigkeit von Spielhallen.

**GRZ**  
0,65

### Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Kerngebiet auf 0,65 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl von 0,65 durch die Grundflächen der Zufahrten und Zugänge, der befestigten Flächen und der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

**GFZ**  
3,0

### Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Kerngebiet auf max. 3,0 festgesetzt.

**V**

### Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet sind max. 5 Vollgeschosse zulässig.

**FH**  
182 m  
ü. NHN

### Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet wird die maximale Firsthöhe mit Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist 182 m über NHN. Die Firsthöhe ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika und bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhennull.

Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Dachaufbauten von höchstens 3,00 m Höhe überschritten werden, wenn diese in einem Abstand zur Gebäudekante errichtet werden, der das Zweifache ihrer Höhe mindestens aber 5,00 m beträgt.

## 1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Kerngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der Gebäudekomplex ist mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Gebäudelänge entlang der Mauerstraße darf 88 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.



### Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

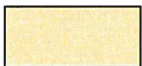
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Im Kerngebiet ist außerhalb der überbaubaren Fläche eine Tiefgarage nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

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



### Straßenbegrenzungslinie



### Öffentliche Verkehrsfläche



### Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Platzbereich



### Ein-/Ausfahrtsbereich

Ein-/Ausfahrten sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe ü. NHN	-

## 1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



### Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

## 1.5 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



### Erhalt Laubbaum / Nadelbaum

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

## 1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 21, Nr. 22 und Abs. 7 BauGB)

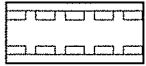


**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**



**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Zweckbestimmung: Tiefgarage



**Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**G**

**Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit**

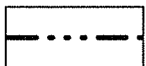
Das mit **G** gekennzeichnete Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es dient der Öffentlichkeit, die privaten Platzflächen in diesem Bereich fußläufig zu überqueren.

**L**

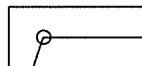
**Gehrecht zugunsten der Leitungsträger**

Das mit **L** gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Es umfasst die vorhandenen Rohrmasten, Leitungstrassen und ihre Schutzstreifen, und dient den Leitungsträgern zur Verlegung und Unterhaltung ihrer Leitungen im Erdreich.

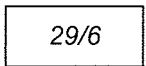
## 1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



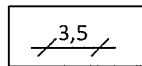
**Flurgrenze**



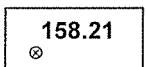
**Flurstücksgrenze**



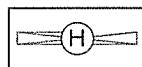
**Flurstücksnummer**



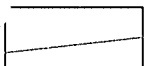
**Vermaßung in Meter**



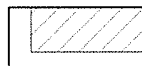
**Höhenbezugspunkt in Meter über NN Bestand (s. Hinweis Ziff. 4.7)**



**Bushaltestelle (Unterstand)**



**Straßenkante, Borde**



**Gebäude**



**Kultur- und Gartendenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz**

Die im Straßenraum der Mauerstraße, außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Laubbäume sind im "Kunstwerk 7.000 Eichen" eingebunden und unterliegen den Schutzbestimmungen nach Hessischem Denkmalschutzgesetz.



**Laubbaum**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, sind nur nachrichtlich.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### **2.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der im Planteil dargestellten überbaubaren Fläche (Baufenster) sind mind. 350 m<sup>2</sup> von Bebauung freizuhalten und als Innenhof bzw. Innenhöfe zu gestalten.

### **2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

#### **Dachbegrünungen**

2.3.1 Im Kerngebiet sind Flachdächer von ein- bis dreigeschossigen Gebäudeteilen intensiv (Mindestaufbau von 30 cm durchwurzelfähigem Substrat) und von vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen extensiv (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen.

2.3.2 Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen, sowie Dachflächen, die als Terrasse genutzt werden.

#### **Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien**

2.3.3 Notwendige Erschließungsflächen, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksfreiflächen wie Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen auf dem Privatgrundstück entwässern können.

### **2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

#### **- Lärmschutz-**

Innerhalb des Kerngebietes gilt zum Schutz vor Lärm (siehe auch Hinweis Ziff. 4.8):

2.4.1 Für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) an den straßenzugewandten Fassaden entlang der jeweiligen Baugrenze einzuhalten:

- Kurt-Schumacher-Straße und Mauerstraße (nördlicher Abschnitt) **LPB V**
- Mauerstraße (südlicher Abschnitt) **LPB V** im EG bis einschl. 2. OG und **LBP IV** ab 3. OG.

2.4.2 Für andere Fassaden liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete vor. Dennoch wird empfohlen, die Schalldämmmaße der Außenwände und Fenster der anderen straßenzugewandten Fassaden (Süden und Osten) dem LPB IV zuzuordnen.

2.4.3 Im Kerngebiet zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind möglichst nicht in den Lärmpegelbereichen LPB V unterzubringen.



- 2.4.4 Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume (Büroräume und ähnliche Arbeitsräume) ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“ [Nov. 1989]; Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu planen und auszuführen.
- 2.4.5 Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Berechnungsverfahren / Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.
- 2.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)**  
Kfz-Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig.

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 3.1.1 Im Kerngebiet ist die südliche an die Hedwigstraße angrenzende private Grundstücksfreifläche als Platzfläche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Hierfür ist ein Planverfahren vorgesehen, um durch alternative Entwürfe ein Maximum an Qualität zu erreichen.
- 3.1.2 Alle privaten Grundstücksfreiflächen, die an öffentliche Flächen anschließen, sind qualitativ zu gestalten und mit der Stadt Kassel abzustimmen.
- 3.1.3 Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgarage sind so herzustellen, dass sie mit Gehölzen nachhaltig bepflanzt werden können.

#### **3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Im Bauantrag verpflichtet sich der Eigentümer des Privatgrundstückes vor Umsetzung eines Werbekonzeptes dieses mit der Stadt Kassel abzustimmen.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

#### **4.2 Baulast**

Für die Flurstücke Nr. 14/181 und Nr. 29/6 ist eine Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

#### **4.3 Bodendenkmäler**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

#### **4.4 Bombenabwurfgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierungen und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

#### **4.5 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

#### **4.6 Geh- bzw. Leitungsrecht / Eintrag ins Grundbuch**

Die im Bebauungsplan Nr. I/3 zeichnerisch dargestellten Geh- bzw. Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger sind grundbuchlich zu sichern.

#### **4.7 Geländehöhe**

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 158,21 m ü.NHN und 163,63 m ü.NHN.

#### **4.8 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist mit Straßenverkehrslärm (umgebendes Hauptverkehrsstraßennetz inklusive Straßenbahn/ Regiotram) belastet. Die von LK Argus Kassel GmbH am 28.03.2014 vorgelegten schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete am Tag an der gesamten Baugrenze zur Kurt-Schumacher-Straße sowie entlang der Mauerstraße überschritten sind. Es wird nicht davon ausgegangen, dass im Zuge der Planungen durch aktive Maßnahmen eine Reduzierung der Lärmbelastungen erreicht werden kann. Aufgrund der Lärmbelastungssituation sind daher Maßnahmen am Gebäude selbst erforderlich (passiver Schallschutz). Relevant ist hierbei aufgrund der vorgesehenen Büronutzung ausschließlich der Tagzeitraum.

#### **4.9 Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Es wird empfohlen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden, die eine Versickerungsleistung von mind. 270l/(sec.xha) gewährleisten.

Das Einleiten von Niederschlagswasser durch schadlose Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

#### **4.10 Städtebaulicher Vertrag**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer des Privatgrundstückes ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

#### **4.11 „Kunstwerk 7000 Eichen“**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ nicht betroffen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

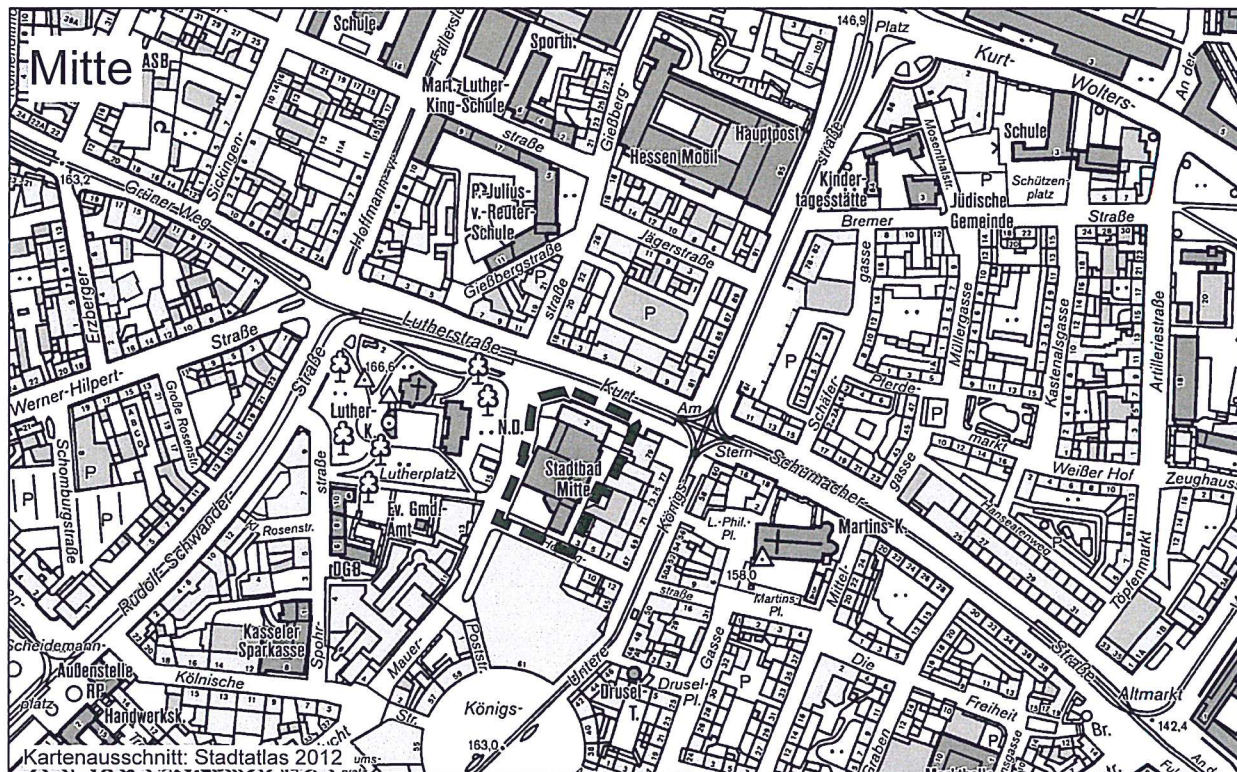
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**DSchG HE 1974**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

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

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





# Bebauungsplan

## Nr. I/3

# "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"

## *-Entwurf-*

Maßstab: 1 : 500

Datum: 07.04.2014



Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz





Kartengrundlage: buck Vermessung  
 Stand: 09/2013  
 Planauszüge: Amt für Vermessung und  
 Geoinformation, Stadt Kassel

**Vorlage Nr. 101.17.1171**

21. Januar 2014  
1 von 1

## **Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten**

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, einen Maßnahmenkatalog zur Optimierung der Planung, Vorbereitung, Organisation und Ausführung bei städtischen Bauprojekten mit dem Ziel größtmöglicher Kostensicherheit bei der Projektabwicklung zu erarbeiten. Auf Grundlage einer konsequenten Anwendung bauvertraglich zulässiger Regelungen mit Auftragnehmern - wie z.B. Kostenvorgaben als Beschaffensvereinbarungen - und Sicherstellung größtmöglicher Eingriffsmöglichkeiten im Abweichungsfall wird zukünftig durch stringente Überwachung die Einhaltung von klar definierten Kostenvorgaben gesteuert. Bei auftretenden Kostensteigerungen ist regelhaft eine Problemanalyse und Ursachenkategorisierung sowie die klare Benennung der Verantwortlichkeiten vorzunehmen. Über das Ergebnis ist im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr zu berichten.

### **Begründung:**

Die Kosten eines Bauprojektes sind sowohl als Grundlage für eine Investitionsentscheidung als auch in Bezug auf die Frage der Wirtschaftlichkeit bzw. der Sinnhaftigkeit einer Baumaßnahme von herausragender Bedeutung. Dass vor allem im Bereich der öffentlichen Hand der Umfang von Baukostensteigerungen ein großes Problem darstellt, hat zwar komplexe, aber immer auch systemimmanente Ursachen. Langwierige Verfahren von der Budgetierung bis zur Bauausführung, verschiedene Zuständigkeiten, unzureichende Personalkapazitäten, fehlendes Kostenbewusstsein, unzureichende Kontrolle sowie Fehler bei Planung, Vorbereitung, Organisation und Ausführung öffentlicher Baumaßnahmen kosten Millionen an öffentlichen Mitteln, welche für andere notwendige Investitionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch in Kassel gab es in den letzten Jahren Projekte mit erheblichen Kostensteigerungen (Auebad, Stadtmuseum, Hafenbrücke etc.), welche zu teilweise harscher Kritik in der Öffentlichkeit geführt haben. Es ist deswegen notwendig und sinnvoll, dass der Magistrat hier mit allen Mitteln gegensteuert.

Berichterstatter/-in:                      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender



**Vorlage Nr. 101.17.1253**

24. März 2014  
1 von 1

## **Barrierefreiheit in Schulen sicherstellen**

### **Antrag**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat erfasst die Defizite in der Barrierefreiheit der städtischen Schulgebäude. Diese werden mit einer Priorisierung der notwendigen baulichen Maßnahmen, einer Kostenschätzung der Einzelmaßnahmen und einem Zeitplan versehen und in den nächsten Schulentwicklungsplan und das Gebäudesanierungsprogramm aufgenommen. Die Ergebnisse der Erfassung, Kostenschätzung und der Zeitplan werden in der ersten Sitzung nach der Sommerpause im Ausschuss für Schule, Jugend und Bildung vorgestellt.

### **Begründung:**

Im Moment werden Diskussionen um die Voraussetzungen einer möglichst guten Inklusion geführt. An vielen Schulen fehlen, trotz rechtlicher Verpflichtung, immer noch bauliche Voraussetzungen um allen Schüler\*innen eine barrierefreie Teilnahme am Unterricht ermöglichen zu können.

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordneter Simon Aulepp

gez. Norbert Domes  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1255**

20. März 2014  
1 von 1

**Zukunft der Lagergebäudezeile im Hauptbahnhof Joseph Beuys Straße**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wer ist Eigentümer der Gebäudezeile zwischen Joseph-Beuys-Straße und den angrenzenden Schienen der Deutschen Bahn im B-Plangebiet „Hauptbahnhof Nordseite“
2. Steht die fortbestehende Widmung als „Bahnanlage“ der Nutzung dieser Gebäude durch Kulturschaffende im Weg?
3. Wer ist seitens der Stadtverwaltung für Nutzungswünsche dieser Gebäude ansprechbar?
4. Wie viele Gebäude sind aktuell genutzt?
5. Wie viele Gebäude stehen für eine neue Nutzung offen?
6. Wie sieht das Nutzungskonzept für diese Gebäudezeile aus?
7. Welche Infrastruktur wie Strom, Wasser, Heizung, Toiletten etc. ist in den Gebäuden verfügbar?
8. Zu welchen Konditionen sind diese Räume bzw. Gebäude zu nutzen?

Fragesteller/-in:

Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes  
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1294  
Telefax 0561 787 2104  
info@gruene-kassel.de  
www.GRUENE-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.17.1256**

25. März 2014  
1 von 1

**Parken auf Gehwegen**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

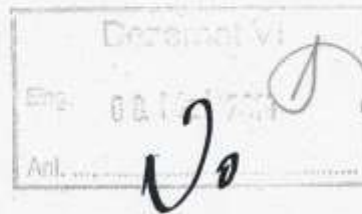
Wir fragen den Magistrat:

In welchen Bereichen der Stadt Kassel, in denen das Parken auf Gehwegen gemäß Straßenverkehrsordnung (Zeichen 315 StVO) erlaubt ist, entsprechen die verbleibenden Gehwegbreiten nicht den geltenden Straßenbau-Richtlinien, d.h. wo entspricht die verbleibende Gehwegbreite nicht mindestens 2,20 m?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Dieter Beig

gez. Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender

Kassel, 4. April 2014  
Herr Wallesch/KI  
Tel. 31 09



**Anfrage der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 8. Mai 2014**  
**Parken auf Gehwegen**  
**Vorlage-Nr.: 101.17.1256**

**Frage:**

In welchen Bereichen der Stadt Kassel, in denen das Parken auf Gehwegen gemäß Straßenverkehrs-Ordnung (Zeichen 315 StVO) erlaubt ist, entsprechen die verbleibenden Gehwegbreiten nicht den geltenden Straßenbau-Richtlinien, d. h. wo entspricht die verbleibende Gehwegbreite nicht mindestens 2,20 m?

**Stellungnahme:**

In Ermangelung einer Verkehrszeichendatenbank sind solche Informationen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu beschaffen. Es ist jedoch die Absicht, ein entsprechendes Verkehrszeichenkataster aufzubauen, dass dann im Geographischen Informationssystem (GIS) georeferenziert ist.

Bereits Ende der 80er Anfang der 90er Jahre wurde aufgrund eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung das Gehwegparken im Stadtgebiet drastisch reduziert, wie zum Beispiel in der Tischbeinstraße Höhe Schönfelder Straße oder in der Eisenschmiede. Seitdem ist es überwiegend nur noch dort angeordnet, wo der für die Anwohner und andere Nutzer notwendige Parkraum nicht anderweitig zur Verfügung gestellt werden kann. Beispiele hierfür sind die Schönfelder Straße im Bereich der 7 Tages Adventskirche und die Bereiche Hecker-, Julien- und Johannesstraße. Die sicherlich wünschenswerte Restgehwegbreite von 2,20 m kann hier im Einzelfall unterschritten werden. Dies ist allerdings auch in einer Vielzahl von Fällen im Stadtgebiet in Straßen ohne Gehwegparken so, wo die vorhandenen Gehwege dieses Maß deutlich unterschreiten.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen ist zudem nicht verbindlich, sondern stellt eine Empfehlung für den Neubau von Straßen dar.

Die straßenverkehrsbehördliche Anordnung des Gehwegparkens erfolgt immer im Rahmen einer Einzelfallentscheidung. Dabei wird sorgfältig überprüft ob nach Vorliegen der oben genannten Kriterien die verbleibende Restgehwegfläche insbesondere auch von mobilitätseingeschränkten Fußgängern verkehrssicher genutzt werden kann.

Seit mehreren Jahren sind keine weiteren Anordnungen hinzugekommen.

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heiko Lehmkuhl', written in a cursive style.

Heiko Lehmkuhl

**Vorlage Nr. 101.17.1261**

31. März 2014  
1 von 2

## **Vorstellung der Nutzungskonzepte für den Renthof**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche jeweiligen Nutzungen sehen die drei am Kauf des Renthofs interessierten Anbieter für die Zukunft des Gebäudes vor?
2. Welches Nutzungskonzept erfüllt nach Ansicht des Magistrats am besten die denkmalpflegerischen Interessen und die Sicherheit des Baudenkmals?
3. Welche baulichen Veränderungen und Anpassungen der bestehenden Bausubstanz zeichnen sich für die Umsetzung der jeweiligen Nutzungskonzepte ab?
4. Welchen Stellenwert haben die in den Verkaufsbedingungen als gewünscht bezeichneten Nutzungen „Kultur, Gemeinbedarf, Bildung“ für den Magistrat und seine Verkaufsentscheidung?
5. Welche Möglichkeit sieht der Magistrat, die in der Verkaufsausschreibung als wünschenswert benannte Kooperation mit dem Veranstaltungsort Brüderrkirche umzusetzen?
6. Welchen Stellenwert hat für den Magistrat die in der Verkaufsausschreibung gewünschte weitgehende Öffnung des Gebäudes für die Öffentlichkeit?
7. Welche vertragsrechtlichen Vorkehrungen werden seitens des Magistrats getroffen, um im Falle eines scheiternden Investitionsvorhabens verhindern zu können, dass das Baudenkmal ggf. als Bauruine längere Zeit leer stehen würde?

Fragesteller/-in:            Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

gez. Dr. Norbert Wett





Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3310  
Telefax 0561 787 3312  
info@fdp-fraktion-kassel.de  
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.17.1286**

29. April 2014  
1 von 1

**Parkplatz an Ehlerer Straße**

**Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in Zusammenarbeit mit der MHK neben der Ehlerer Straße zwischen der Abfahrt zum Herkules und dem Hohen Gras die bestehende kleine Parkfläche zu einem neuen großen gebührenpflichtigen Parkplatz auszubauen und dort einen Shuttleservice zum Herkules mit Bussen und evtl. Droschken zu installieren.

**Begründung:**

Berichterstatter:                      Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender





Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1266  
Telefax 0561 787 7130  
buero@spd-fraktion-kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1307

30. April 2014  
1 von 1

## **Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

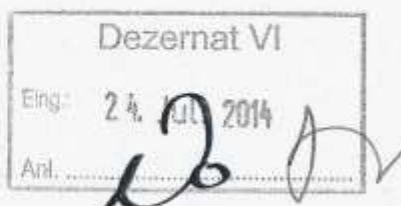
Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Bauprojekte wurden von 2000 bis 2013 durch das Hochbauamt umgesetzt?
2. Welche Summe wurde verbaut?
3. Bei wie vielen Projekten wurden die Kosten überschritten?
4. Welches Projekt weist die höchste Kostenüberschreitung aus?
5. Welche verschiedenen Gründe sieht der Magistrat bei den festgestellten Kostenüberschreitungen?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Dogan Aydin

gez. Christian Geselle  
Fraktionsvorsitzender

An  
- VI -



**Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten**

Anfrage der SPD-Fraktion zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Nr.: 101.17.1307

Berichterstatter: Stadtverordneter Dogan Aydin

Frage 1: Wie viele Bauprojekte wurden von 2000 bis 2013 durch das Hochbauamt umgesetzt?

Antwort 1: Ca. 625.

Frage 2: Welche Summe wurde verbaut?

Antwort 2: Ca. 291 Mio €.

Frage 3: Bei wie vielen Projekten wurden die Kosten überschritten?

Antwort 3: Für 30 Projekte wurden überplanmäßige Mittel mit insgesamt 9,3 Mio € bewilligt. Dies entspricht 3,2% der Gesamtinvestitionstätigkeit.

Frage 4: Welches Projekt weist die höchste Kostenüberschreitung aus?

Antwort 4: Das Stadtmuseum mit 4 Mio €.

Frage 5: Welche verschiedenen Gründe sieht der Magistrat bei den festgestellten Kostenüberschreitungen?

Antwort 5: Ursachen in der nachträglichen überplanmäßigen Finanzierung können sein:

- Pauschale Kostenschätzungen auf Basis der Flächen
- Zeitraum vom Kostenschätzung zur tatsächlichen Veranschlagung im Haushalt und Realisierung
- Streckung von Projekten über Jahre mit Unterbrechungen
- Funktionale Veränderungen während der Bauzeit
- Außerordentliche Preissteigerungen in Gewerken (Beton, Stahl)
- Kurzfristig zu realisierende Projekte, die während des laufenden Haushalts eingebracht werden.

I.V.

Schoop

Anlage: Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten

Info für -VI- zur SPD-Anfrage 1307 - Baukostenüberschreitungen bei städtischen Projekten

Überplanmäßige Mittelumsetzungen aufgrund Mehrkosten

Jahr	Anzahl Mittelumsetzungen aufgrund Kostensteigerungen	Üpl-Jahresbetrag	Jahresumsatz	Üpl-%-Anteil
2000	2	543.000 €	14.926.743 €	3,6% 2. Berufsschulzentrum, Goethe 2
2001	1	40.000 €	14.071.283 €	0,3% Auefeldschule
2002	1	1.843.000 €	12.135.974 €	15,2% GS Wolfsanger
2003	4	156.000 €	9.987.179 €	1,6% WG, CSS, Hupfeldschule
2004	2	104.700 €	22.084.660 €	0,5% Rathaus, Oskar-von-Miller-Schule
2005	4	116.000 €	16.097.275 €	0,7% Hort Hupfeld, Kita Jungfernkopf, Sport Oberzw., JAC
2006	3	198.500 €	16.428.809 €	1,2% Max-Eyth, FNS, FWS
2007	1	180.000 €	19.279.948 €	0,9% Sportplatz Schulstraße
2008	1	93.000 €	20.696.983 €	0,4% August-Fricke-Schule
2009	1	1.700.000 €	27.899.699 €	6,1% üpl. Auestadion (Neubau statt Sanierung)
2010	1	25.000 €	57.435.783 €	0,0% Schule Eichwäldchen
2011	5	827.000 €	32.900.139 €	2,5% Stadtmuseum, FWS, FNS, Kantine, GS Waldau
2012	1	1.800.000 €	11.610.933 €	15,5% Stadtmuseum
2013	3	1.680.000 €	15.768.623 €	10,7% Stadtmuseum, Brückenhof, Feuerwache
Summe	30	9.306.200 €	291.324.031 €	3,2%

Hochbau und Gebäudebewirtschaftung

**Vorlage Nr. 101.17.1325**

21. Mai 2014  
1 von 2

**Autochaos managen - Bergparkerschließung verbessern**

**Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Vor Veranstaltungen wie den Wasserspielen werden die Parkgebühren für alle Herkulesparkplätze an der Mündung der K6 am Ehlener Kreuz erhoben. Zur Einfahrt werden nur so viele Fahrzeuge zugelassen, wie ausgewiesene Parkplätze frei sind.
2. An Tagen mit Wasserspielen wird zusätzlich zum Fahrplanangebot für die Zeiten der An- und Abreise ein ergänzender Pendelbusbetrieb an der Straßenbahndstation Wilhelmshöhe mit den angrenzenden Parkplatzanlagen über die Endstation Druseltal zur Haltestelle Herkules angeboten. Die Zahl der Fahrzeuge wird der Nachfrage angepasst.
3. Auf den entsprechenden Internetseiten, Werbeflyern und anderen Infosystemen werden die Mobilitätsangebote und die ausgewiesenen Parkplätze mit dem Hinweis auf die begrenzten Kapazitäten dargestellt. Die stressarme Anreise mit dem ÖPNV wird deutlich empfohlen.
4. Der Magistrat wird beauftragt mit der KVG und dem Land Hessen auszuhandeln, Parkscheine bei Großveranstaltungen als Tagesticket für den ÖPNV eingesetzt werden zu können. Die Leistungen der KVG sind angemessen zu vergüten.

**Begründung:**

Mit der Erhebung der Parkgebühren und der Einlassregulierung am Ehlener Kreuz in Höhe der freien ausgewiesenen Parkplätze wird der Stau in der Zufahrt der K6 vermieden, so dass die Busse ohne Behinderungen ihre Fahrgäste zum Herkules bringen können.

Die Nutzung von nicht ausgewiesenen Flächen im Bereich der K6 und dem Besucherzentrum Herkules zum Parken kann mit dieser Regelung ebenfalls einfach unterbunden werden.

2 von 2

Berichtersteller/-in:            Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes  
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Die Liberalen im Rathaus

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3310  
Telefax 0561 787 3312  
info@fdp-fraktion-kassel.de  
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.17.1339**

11. Juni 2014  
1 von 1

**Brücke über Kreisel**

**Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Planungen für einen Brückenbau über den Kreisel beizubehalten, den Umbau des Kreisels in einer kleineren Variante zu entwerfen und dafür öffentliche Fördermittel zu beantragen.  
Über das Ergebnis ist im Ausschuss zu berichten.

**Begründung:**

Erfolgt mündlich.

Berichterstatter:                      Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1342**

17. Juni 2014  
1 von 1

## **Beschleunigung von Bauleitverfahren**

### **Antrag**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, geeignete Maßnahmen zu ergreifen mit dem Ziel, zukünftig den Zeitaufwand für Bauleitverfahren sowie für die Erschließung von Baugrundstücken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr ist über diese Maßnahmen bis Ende 2014 zu berichten.

### **Begründung:**

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist es notwendig, die von der Stadt durchgeführten Bauleitverfahren und die Erschließung der entsprechenden Grundstücke zu beschleunigen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Realisierung teilweise über 10 Jahre dauert, wie z.B. bei der Entwicklung des Baugebiets „Vor dem Osterholz“. Bei diesem Vorhaben wurde der städtebauliche Vorentwurf bereits 2004 der Öffentlichkeit vorgestellt, der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.2.2014 und im Frühjahr 2016 ist mit dem Baubeginn zu rechnen. Dieser Zeitraum ist viel zu lang. Es ist auch völlig unverständlich, warum z.B. der Bebauungsplan „Zum Feldlager“ seit seinem Aufstellungsbeschluss 2009 bis heute weder offengelegt noch als Satzung zur Abstimmung gestellt wurde. Es muss zukünftig sichergestellt werden, dass die Bearbeitungszeit auf ein Minimum reduziert wird und z.B. die Bebauungspläne „Felsenkeller“, „Im Feldbach“ und „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ (Aufstellungsbeschluss 31.3.2014) zügig bis zum Satzungsbeschluss bearbeitet werden.

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1353**

23. Juni 2014  
1 von 1

## **Verkehrstechnisch sinnvolle Brückenlösung am "Kreisel" realisieren**

### **Antrag**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, den Platz der deutschen Einheit (PDE, „Kreisel“) gemäß den Vorschlägen der Ingenieurgesellschaft mbH Brilon, Bondzio, Weiser so umzubauen, dass die maßgeblichen Verkehrsströme durch ein Brückenbauwerk („Überflieger“) auf der Relation B83/Dresdner Straße entflochten werden. Entsprechende Fördermittel sind kurzfristig zu beantragen.

### **Begründung:**

Der PDE ist an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit angekommen und stellt als größter Kasseler Unfallschwerpunkt sicherheitstechnisch, verkehrstechnisch und volkswirtschaftlich einen Problemfall dar. In den nächsten Jahren wird an diesem hochbelasteten Verkehrsknoten das Verkehrsaufkommen deutlich steigen, Prognosen gehen von über 20 Prozent aus. Für diese Prognoseverkehrsstärken ist der PDE in seiner jetzigen Bau- und Betriebsform nicht leistungsfähig. Durch einen Umbau mit „Überflieger“ ließe sich die Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer deutlich verbessern. Durch die Trennung der maßgeblichen Verkehrsströme würde sich auch die Verkehrssicherheit deutlich erhöhen. Ein leistungsfähiger PDE würde umliegende Wohngebiete in Waldau und Bettenhausen vom Verkehr entlasten und insbesondere die im Fahrzeugstau zusätzlich entstehenden hohen Abgasemissionen durch eine bessere Verkehrsabwicklung vermeiden.

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.17.1357

23. Juni 2014

1 von 1

## **Bewohnerparkausweis Antragsvoraussetzungen**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Auf welcher rechtlichen Basis wird diese Vermieterbescheinigung als Voraussetzung für einen Bewohnerparkausweis eingefordert?
2. Warum wird auf den Hessen Finder Seiten des Landes Hessens diese Vermieterbescheinigung nicht als Antragsvoraussetzung genannt?  
Quelle:  
<http://www.hessenfinder.de/portal/?SOURCE=SearchForm&AREAID=&COMBINEDSEARCHTEXT=anwohnerpark&submitbutton=Suchen>
3. Wird den Antragsteller\*innen, die diese Bescheinigung nicht vorlegen können, trotzdem ein Bewohnerparkausweis ausgestellt?
4. Wie beurteilt die Stadt Kassel die Regelung, die nur bei Mietern eine - von diesen mitunter schwer oder gar nicht beschaffbare Bescheinigung - zur Voraussetzung für die Bewohnerparkberechtigung macht, vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 GG)?
5. In dem Online-Formular der Stadt Kassel gibt es einen Abschnitt für die Angaben des Vermieters zu privaten Stellplätzen, die nicht als Pflichtfelder gekennzeichnet sind. Warum wird nach diesen Daten gefragt?  
Quelle: [https://fms.stadt-kassel.de/jfs/findform?shortname=66\\_AntragParken&formtecid=2&areashortname=kassel](https://fms.stadt-kassel.de/jfs/findform?shortname=66_AntragParken&formtecid=2&areashortname=kassel)
6. Was passiert mit den erhobenen Daten über die privaten Stellplätze?
7. Warum findet das Datenschutzprinzip der sparsamen Datenerhebung keine Anwendung?

Fragesteller/-in:

Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Norbert Domes  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1365**

30. Juni 2014  
1 von 1

**Situation für Fußgänger\*innen verbessern**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist die Beschlusslage der Stadt Kassel zum Thema Fußgänger\*innentunnel?
2. Wird vom Magistrat die Aussage des Generalverkehrsplans von 1988, dass sich die Fußgängertunnel nicht bewährt haben, weiterhin geteilt?
3. Wie sieht die Umsetzungsstrategie und der Zeitplan zur Verbesserung der Situation für Fuß- und Radnutzer\*innen bei den verbliebenen restlichen Fußgänger\*innentunnel aus?
4. Was kostet die Unterhaltung der bestehenden Tunnelanlagen je Standort im Jahr?
5. Was hat die letzte Sanierung mit aufwendig neu installiertem Geländer und Kopf des Tunnels am Holländischen Platz gekostet?
6. Bis wann legt der Magistrat einen tragfähigen Vorschlag zur Lösung der ebenerdigen Fußgänger\*innen Querung und deren Kapazitätsprobleme im Bereich der Holländischen Straße vom Holländischen Platz bis zum Halitplatz vor?
7. Wird schon an einer solchen Lösung gearbeitet, damit nach der Fertigstellung des erheblichen Kapazitätsausbaus der Uni Kassel eine sichere, komfortable Lösung baulich umgesetzt ist?

Fragesteller/-in:

Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Axel Selbert  
Stellv. Fraktionsvorsitzender