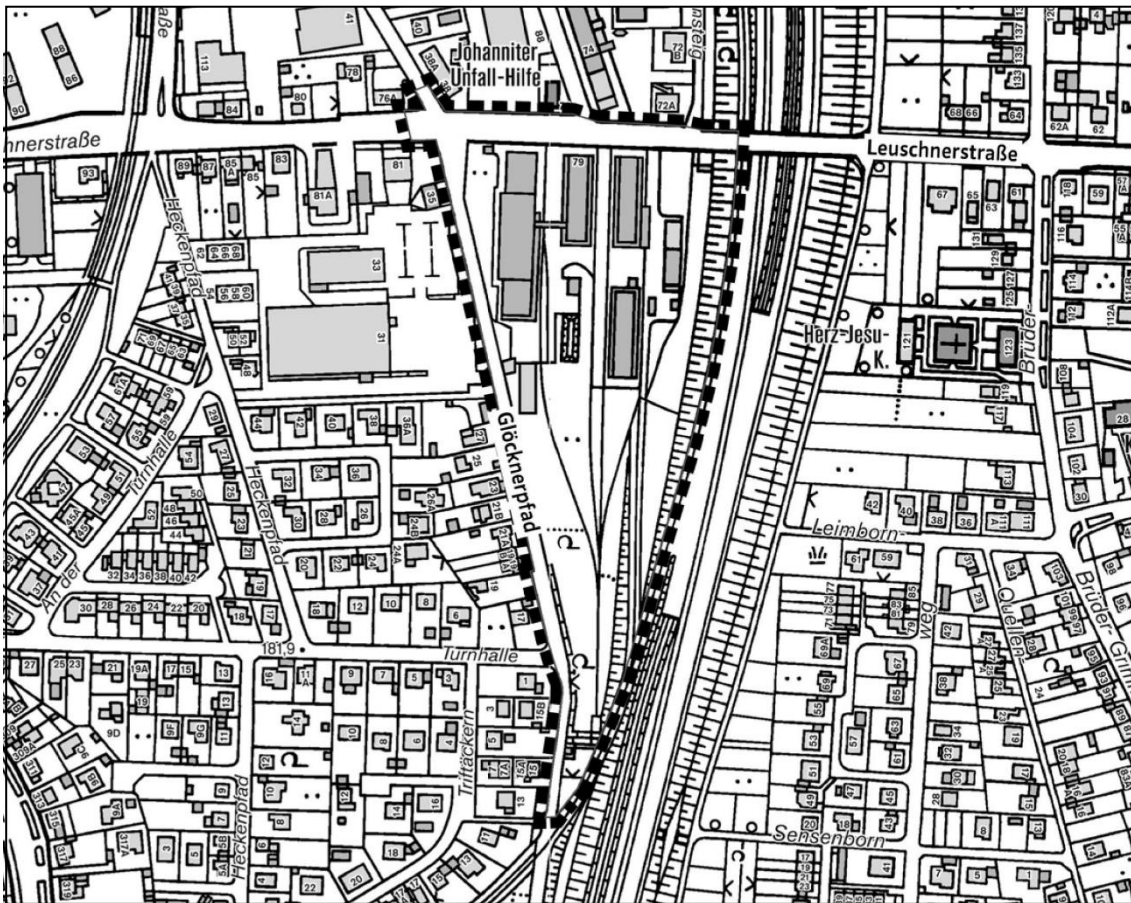


# **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“**

**beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

## **Begründung**

Stand: 19.10.2020





# **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10**

## **„Leuschnerstraße-Magazinhof“,**

**beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

### **Begründung**

Stand: 19.10.2020



**PROJEKTSTADT**

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

### **Bearbeitung**

WOHNSTADT

Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Wolfsschlucht 18

34117 Kassel

Dipl.-Ing. Clemens Exner

M. Sc. Elisabeth Jeckel

M. Sc. Marvin Coker

Dipl.-Ing. Andreas Schachenmayr



# Inhaltsverzeichnis

## BEGRÜNDUNG

<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>1</b>
<b>2. PLANVERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen .....	4
2.2 Aufstellungsbeschluss, Information der Öffentlichkeit .....	5
2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
2.4 Beirat für Stadtgestalt.....	5
2.5 Erneute Offenlagen im Sommer 2020 und im Herbst 2020 .....	6
2.6 Beschlussfassung .....	6
2.7 Städtebaulicher Vertrag .....	6
<b>3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>7</b>
<b>4. RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>9</b>
4.1 Planungsrecht .....	9
4.2 Regionalplan Nordhessen.....	9
4.3 Flächennutzungsplan .....	10
4.4 Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne .....	10
4.5 Siedlungsrahmenkonzept .....	11
4.6 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren.....	11
4.7 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan.....	12
4.8 Klimafunktionskarte .....	12
4.9 Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse .....	14
<b>5. HEUTIGE SITUATION</b> .....	<b>16</b>
5.1 Historie des Standorts.....	16
5.2 Städtebauliche Situation .....	16
5.3 Aktuelle Nutzungen .....	18
5.4 Erschließung und Topographie .....	18
5.5 Ver- und Entsorgung .....	19
5.6 Boden - Altlasten und Kampfmittel, Bergbau .....	19
5.7 Naturräumliche Situation.....	21
5.8 Eigentumsverhältnisse .....	23
<b>6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>24</b>
6.1 Baukonzept .....	24
6.2 Nutzungskonzept: Urbanes Gebiet.....	25
6.3 Verkehrskonzept .....	26
6.4 Ver- und Entsorgungskonzept .....	27
6.5 Grün- und Freiraumkonzept .....	27

<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG .....</b>	<b>30</b>
7.1 Siedlungsentwicklung .....	30
7.2 Ortsbild.....	30
7.3 Nutzungskonflikte.....	31
7.3.1 Gewerbelärm .....	31
7.3.2 Verkehrslärm .....	31
7.4 Verkehr .....	32
7.5 Ver- und Entsorgung .....	33
7.6 Geologie und Boden .....	34
7.7 Wasserhaushalt.....	35
7.8 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz .....	35
7.9 Kleinklima und Luftschadstoffe .....	36
7.10 Stadt- und Landschaftsbild.....	37
<b>8. PLANUNGALTERNATIVEN .....</b>	<b>38</b>
8.1 Nichtdurchführung der Planung .....	38
8.2 Nutzungsbeschränkung oder Verlegung des Planvorhabens auf Alternativstandorte.....	38
<b>9. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>39</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	39
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	41
9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	41
9.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche .....	42
9.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl Vollgeschosse.....	42
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	43
9.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	45
9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten .....	45
9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	46
9.7 Verkehrsflächen .....	47
9.8 Versorgungsanlagen .....	47
9.9 Private Grünflächen .....	48
9.9.1 Parkanlage.....	48
9.9.2 Kleingartenanlage.....	48
9.9.3 Waldsaum.....	49
9.9.4 Gehölzsaum .....	49
9.10 Grünfestsetzungen .....	49
9.10.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume.....	49
9.10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL).....	51
9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	52
9.11.1 Waldfläche.....	52
9.11.2 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitats .....	52
9.11.3 Überdeckung von Tiefgaragen.....	53
9.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	53
9.13 Tabellarische Übersicht der einzelnen Baugebiete.....	56
9.14 Pflanzliste .....	57
9.15 Kennzeichnungen .....	58
9.15.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	58

9.16	Örtliche Bauvorschriften.....	59
9.16.1	Gestaltung von Gebäuden.....	59
9.16.2	Gestaltung von Werbeanlagen.....	59
9.16.3	Gestaltung von Fahrradabstellanlagen .....	60
9.16.4	Begrünung von Gebäuden.....	60
9.16.5	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen .....	60
<b>10.</b>	<b>STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....</b>	<b>61</b>
<b>11.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>62</b>
<b>12.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>63</b>





# BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsanlass

Der Magazinhof stellt ein ca. 4,5 ha großes ursprünglich militärisch genutztes Gebiet in Kassel-Niederzwehren dar. In Zusammenhang mit der militärischen Bedeutung der Stadt Kassel im Zweiten Weltkrieg wurde er zwischen 1939 und 1940 als Ersatzverpflegungsmagazin errichtet. Bis in die 1990er Jahre erfolgte eine Nutzung als Bekleidungskammer der Bundeswehr, anschließend dienten Teilbereiche des Magazinhofs als Lagerflächen. Bestimmendes Bild des Areals sind inzwischen Leerstände in dem seit 2012 aus denkmalpflegerischen Gründen als Sachgesamtheit geschützten Baubestand.

Im Jahr 2015 erfolgte durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben der Verkauf der Liegenschaft an einen Investor. Die Beethoven Development GmbH aus Würzburg verfolgt als neue Eigentümerin des Magazinhofs das Ziel, das Areal zugunsten einer Mischnutzung zu gestalten. In Abstimmung mit der Stadt Kassel soll hierdurch das untergenutzte Gelände in gut erschlossener Lage städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die gebietsprägende Bausubstanz, bestehend aus zwei Getreidesilos, einem Bodenspeicher, einem Bäckereigebäude und einem Pförtnerhaus, soll erhalten und durch Neubebauung ergänzt werden. Weiterhin ist der Erhalt einer Trafostation im Süden des Plangebiets erforderlich. Vorgesehen ist die Entstehung eines urbanen, gemischt genutzten Gebiets, welches sich insbesondere aus einem möglichst differenzierten Spektrum gewerblicher Nutzungen und verschiedener Wohnangebote zusammensetzt. Der Standort im Innenbereich Kassels eröffnet die Chance, ein attraktives Quartier mit urbanen Qualitäten für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln und zeitgleich den kulturhistorisch bedeutsamen Baubestand zu bewahren.

Weiterhin sollen möglichst viele, auf dem Gelände vorhandene Grünstrukturen mit ihrem Baumbestand sowie die im südlichen Bereich vorhandene Waldfläche erhalten werden. Die angrenzenden Straßen sollen als öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden. Im Innern des Plangebiets soll ein Netz von privaten Straßen und Wegen für die Nutzung durch die Allgemeinheit entstehen beziehungsweise möglichst gemäß dem ursprünglichen Erscheinungsbild als gepflasterte Flächen gesichert werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der bisherigen Sondernutzung mit langjährigem Leerstand und der notwendigen infrastrukturellen Anbindung besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Wegen der Lage im Innenbereich Kassels und mit einer Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

Die der Planaufstellung zugrundeliegenden Gutachten und Untersuchungen können – ebenso wie die bei einigen textlichen Festsetzungen zugrunde gelegten DIN-Normen - bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ werden folgende zwischen Planungsträger und den von der Planung berührten Fachämtern der Stadt Kassel abgestimmten Ziele und Zwecke verfolgt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Schaffung von Planungsrecht zugunsten einer urbanen und verkehrsarmen Mischnutzung
- Erhalt und Umnutzung der Kulturdenkmale
- Aktivierung von innerstädtischen Nachverdichtungspotenzialen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und demnach keine Neuausweisung von Flächen am Siedlungsrand
- Behebung eines städtebaulichen Missstands und Sicherung der Funktionsfähigkeit des Quartiers infolge eines jahrelangen Leerstands innerhalb des Plangebiets
- Realisierung eines vielfältigen gewerblichen Angebots
- Erweiterung des Kasseler Wohnraumangebots
- Erhalt der vorhandenen Waldfläche und des schutzwürdigen Baumhains
- Sicherung der Durchquerbarkeit des Gebiets für den Fuß- und Radverkehr

## 2. Planverfahren

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Planung dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ der gemäß Gesetzgeber vorrangig zu erfolgenden Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zielt nach § 13a Abs. 1 BauGB auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ab.

Die Lage des Plangebiets im Innenbereich der Stadt Kassel eröffnet die Möglichkeit, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wenn durch ihn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 53.017 m<sup>2</sup>. Er steht in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen.

Folgende Berechnung belegt, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist:

Größe des Geltungsbereichs		53.017 m <sup>2</sup>
Größe der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen	-	11.895 m <sup>2</sup>
Größe der Waldfläche	-	9.415 m <sup>2</sup>
Größe der Bahnanlagen	-	5.100 m <sup>2</sup>
Größe der (private) Grünflächen	-	2.081 m <sup>2</sup>
Größe der Versorgungsanlagen	-	196 m <sup>2</sup>
maßgebende Baugebietsflächen		
	=	24.330 m <sup>2</sup>

Im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße–Magazinhof werden in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich bebaubare Flächen festgesetzt, die nach §19 BauNVO um 50% bis zu einem Wert von GRZ 0,8 überschritten werden dürfen. Der Tabelle können die einzelnen Werte entnommen werden.

Baugebiet	Größe	Festgesetzte überbaubare Fläche	Überschreitung GRZ (§ 19 BauNVO)	Theoretisch bebaubare Fläche incl. Nebenanlagen
MU 1 Bodenspeicher	2.029 m <sup>2</sup>	Baulinie: GR 800 m <sup>2</sup> Baugrenze: GR 1.100 m <sup>2</sup>	0,8	1.623 m <sup>2</sup>
MU 1 Silospeicher Nord	1.758 m <sup>2</sup>	Baulinie: GR 800 m <sup>2</sup> Baugrenze: GR 1.051 m <sup>2</sup>	0,8	1.406 m <sup>2</sup>
MU 1 Silospeicher Süd	1.880 m <sup>2</sup>	Baulinie: GR 800 m <sup>2</sup> Baugrenze: GR 1.054 m <sup>2</sup>	0,8	1.504 m <sup>2</sup>
MU 2 Heeresbäckerei	5.906 m <sup>2</sup>	GRZ 0,5	0,75	4.430 m <sup>2</sup>
MU 3	2.358 m <sup>2</sup>	GRZ 0,5	0,75	1.769 m <sup>2</sup>
MU 4	1.337 m <sup>2</sup>	GRZ 0,35	0,53	709 m <sup>2</sup>
MU 5	881 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	0,6	529 m <sup>2</sup>
MU 6	4.582 m <sup>2</sup>	GRZ 0,5	0,75	3.437 m <sup>2</sup>
MU 7	656 m <sup>2</sup>	GRZ 0,55	0,8	525 m <sup>2</sup>
MU 8	2.943 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	0,8	2.354 m <sup>2</sup>
	<b>24.433 m<sup>2</sup></b>			<b>18.285 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige Grundfläche liegt somit unter dem im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist als vereinbar mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beurteilen. Das Plangebiet selbst dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Konfliktsituationen zu benachbarten Bauflächen infolge einer fehlenden räumlichen Trennung zwischen schutzbedürftigen und störanfälligen Nutzungen sind nicht gegeben. Das Urbane Gebiet ist demnach vereinbar mit den gemischten Bauflächen, die im Norden an die Leuschnerstraße und im Nordwesten an den Glöcknerpfad anschließen. Im Südwesten sowie im Osten grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Eine Abfolge der Plangebiete entsprechend der BauNVO wird somit eingehalten. Darüber hinaus findet eine Differenzierung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets statt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird demnach vorwiegend für gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen gesichert, während eine Wohnnutzung in dem betreffenden Bereich aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Demgegenüber sind die vor Immissionen weitestgehend geschützten Bereiche im Süden des Plangebiets für das Wohnen vorgesehen. Anderweitige Nutzungen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, sodass von keiner Belastung durch Gewerbelärm auf das angrenzende Reine Wohngebiet westlich des Glöcknerpfades auszugehen ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Schutzfläche, sodass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Vorhaben zugelassen, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit durchweg gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden abgesehen. Weiterhin wird der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Durch Ausweisung eines Urbanen Gebiets weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

## **2.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen**

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine von baulichen Anlagen überlagerte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Entsprechend der vorgesehenen Überbaubarkeit im Plangebiet beläuft sich die rechnerisch überbaubare Grundfläche auf rund 18.285 m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 2. „Planverfahren“), sodass von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> nicht erforderlich.

Nichtsdestotrotz ist unter Berücksichtigung des zeitweisen Leerstands der Bestandsbebauung sowie der brachgefallenen Flächen des Magazinhofs von einer sukzessiven Entstehung eines Lebensraums für Tiere und Pflanzen auf dem Gelände sowie in den Gebäuden auszugehen. Um eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Umweltschutzgüter zu verhindern und um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Das Ingenieurbüro Christoph Henke, Witzhausen, nahm in diesem Zusammenhang eine Untersuchung des Areals vor, bei welcher Brutvögel und Fledermäuse, Reptilien sowie Höhlenbewohner erfasst wurden. Weiterhin fand eine Befragung ortskundiger Naturschutzvertreter und Vertreter von Fachbehörden durch das Ingenieurbüro statt.

Eine detaillierte Zusammenfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist im Kapitel 7.8 „Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz“ aufgeführt. Die genannten Artenschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Inhalt des Bebauungsplans aufgenommen.

Weiterhin wurden die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen hinsichtlich der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden Lärmbelastung untersucht. Maßgebliche Schallquellen stellen die im Norden an das Plangebiet angrenzende Leuschnerstraße sowie der Schienenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bahntrassen dar. Durch das Ingenieurbüro KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und hierbei für das Vorhaben erforderliche Schallschutzmaßnahmen definiert. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Kapitel 7.3 „Nutzungskonflikte“ sowie der zugehörigen Unterkapitel aufgeführt. Zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

In einem Ämtergespräch am 08.11.2016 wurden verschiedene Planungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Die vorgebrachten Belange der einzelnen Fachämter wurden in die städtebauliche Planung eingearbeitet und am 27.04.2017 die überarbeitete Vorzugsvariante den Fachämtern vorgestellt. In dieser Runde wurden die Inhalte der hiernach folgenden Bauleitplanung grundsätzlich abgestimmt. Die am 27.04.2017 formulierten Anforderungen der einzelnen Ämter wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet.

## **2.2 Aufstellungsbeschluss, Information der Öffentlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26. November 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2019 zusammen mit dem Hinweis bekanntgemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen informieren kann.

Die Öffentlichkeit erhielt vom 04.03.2019 bis zum 08.03.2019 die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

## **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsblatt der Stadt Kassel vom 23.05.2019.

Parallel hierzu wurden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## **2.4 Beirat für Stadtgestalt**

In den Sitzungen des Beirates für Stadtgestalt am 15.10.2019 und 12.12.2019 wurden das Gesamtkonzept und einzelne Bauvorhaben vorgestellt und diskutiert. Über die grundsätzliche Zustimmung hinaus hat der Beirat folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert:

- Erarbeitung eines zusammenhängenden Freiraumkonzeptes
- Weiterentwicklung Speichergebäude: einheitliche Gestaltung Treppenhausembauten
- Weiterentwicklung Heeresbäckerei: Prüfung Geschossigkeit / Adressbildung

- Aufstockung der Parkhauskapazitäten zur Entlastung der Freiflächen
- Gestaltung Parkhaus: Holzfassade
- Stärkung des mittleren Neubaukörpers am Quartiersplatz („Holzgebäude“) → Erhöhung Geschossigkeit
- Stärkung und Klärung der Kubatur des Büroneubaus an der Leuschnerstraße
- Prüfung der städtebaulichen Figur im Bereich der Wohnungsneubauten

## **2.5 Erneute Offenlagen im Sommer 2020 und im Herbst 2020**

Die Diskussion im Beirat für Stadtgestalt und die hieraus resultierenden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte, die Stellungnahmen und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die weitere Entwicklung der städtebaulichen und hochbaulichen Planung haben zu einer Änderung der Planung in vielen Punkten geführt, sodass eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Diese war zunächst im Frühjahr 2020 vorgesehen musste jedoch bedingt durch die Corona-Pandemie verschoben werden. Sie fand dann unter Berücksichtigung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 statt. Wegen des Umfangs der Änderungen wurden wiederum alle von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt und auch die durch § 4a Abs.3 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur Beschränkung hinsichtlich der Auslegungsdauer wurden nicht umgesetzt.

Weil auch die erneute Beteiligung das Erfordernis für eine weitere Planänderung ausgelöst hat, wurden die von den Änderungen betroffenen Stellen erneut um eine Stellungnahme gebeten. Parallel hierzu fand vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 nach form- und fristgerechter Bekanntmachung auch eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

## **2.6 Beschlussfassung**

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX zusammen mit dem Beschluss über die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

## **2.7 Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und der Beethovengruppe als Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen enthalten wird (vgl. Kapitel 10).

### 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von ca. 4,5 ha überwiegend im Stadtteil Niederzwehren und berührt im nördlichen Bereich an der Leuschnerstraße auch den Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn.

Das Magazinhof-Gelände schließt auf seiner Ostseite an die Bahnflächen mit den tief in das Gelände eingeschnittenen Gleisanlagen an, die die Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche maßgeblich mitbestimmen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Leuschnerstraße (Flurstücke 122/3, 122/4, 49/6)
- im Osten sowie im Süden durch die westliche Parzellengrenze der Bahntrasse (Flurstück 185)
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze des Glöcknerpfades (Flurstück 125/17)



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets in der Stadt

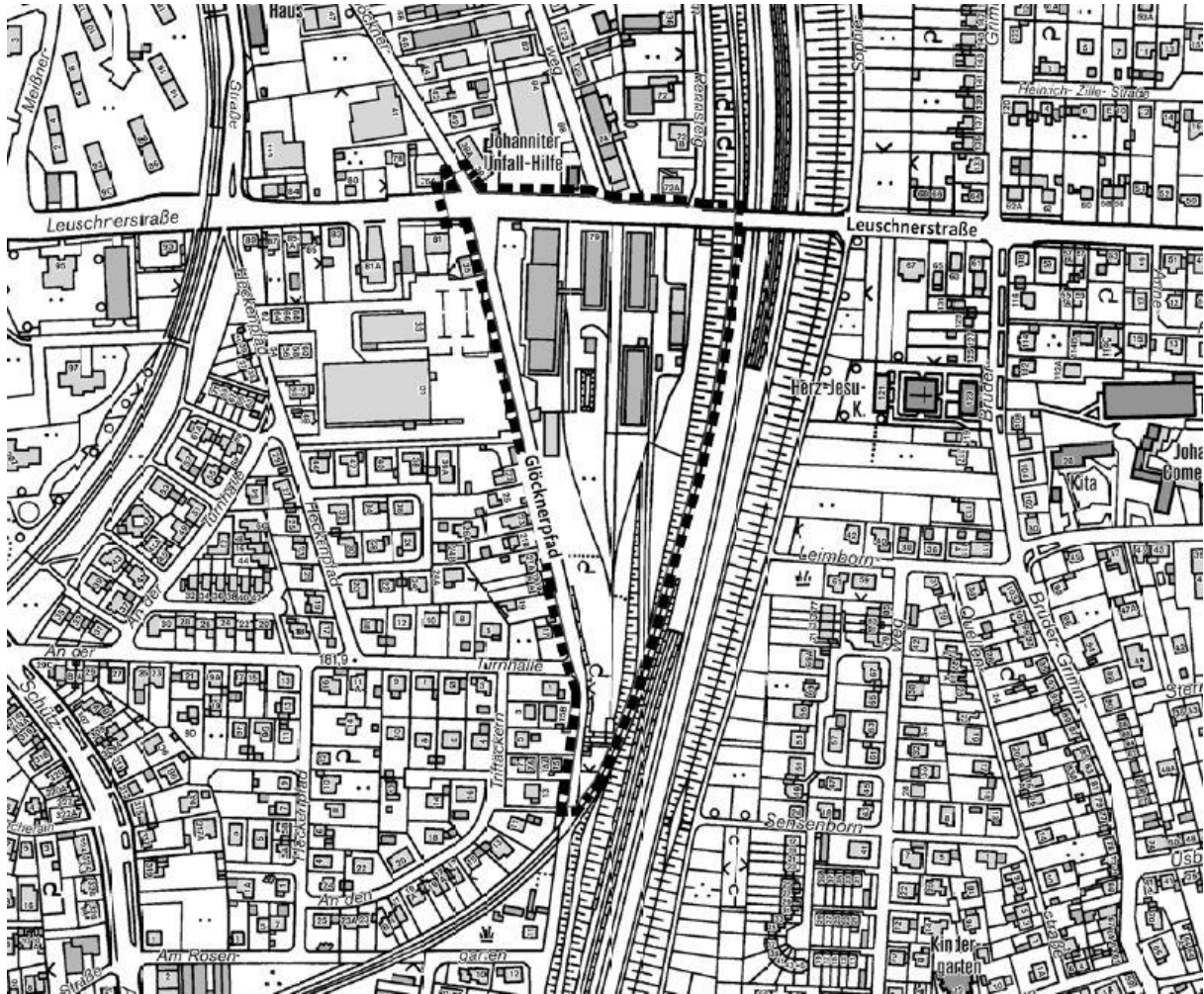
Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben der Kernfläche des ehemaligen Magazinhofes (Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12) auch Flächen, die sich nicht im Eigentum des Investors befinden.

Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 99/1, 419/124, 418/99 und 188/99.

Zusätzlich liegen im Bereich des Glöcknerpfades ein Teil des Flurstücks 125/17 und im Bereich der Leuschnerstraße neben dem Flurstücken 122/3, 122/4, (alle Flur 24) und 49/6 (aus Flur 4) auch Teile der Flurstücke 49/7 und 70/11 aus Flur 4, 27/24, 61/8 und 50/53 aus Flur 3 sowie 126/22, 125/17, 16/18 aus Flur 24 und 184/41 aus Flur 22 im Geltungsbereich.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Im Zuge der Weiterführung des Projekts ist eine Zergliederung der Magazinhof-Liegenschaft geplant. Die zukünftigen Grundstückszuschnitte wurden bei der Überarbeitung des Bebauungsplangentwurfes berücksichtigt.



**Abbildung 2:** Abgrenzung des Geltungsbereichs



## 4. Rechtsverhältnisse

### 4.1 Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich in planungsrechtlicher Hinsicht um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Um den Standort für Wohn- und gewerbliche Nutzungen entwickeln zu können, muss der planungsrechtliche Rahmen entsprechend vorgegeben werden. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der Größe des Plangebiets, der bisherigen Sondernutzung sowie aus der notwendigen infrastrukturellen Anbindung der Fläche.

### 4.2 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind das Plangebiet sowie die westlich angrenzende Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die im Norden verlaufende Leuschnerstraße ist als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“, die im Osten sowie im Süden angrenzende Schienenverkehrsstrasse als „Fernverkehrsstrecke Bestand“ gekennzeichnet.

Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ somit Rechnung getragen. Die beabsichtigte Nutzungsänderung zugunsten eines gemischt genutzten Quartiers innerhalb des Plangebiets entspricht weiterhin den Festlegungen des Regionalplans. Bestehende Verkehrsflächen bleiben erhalten.

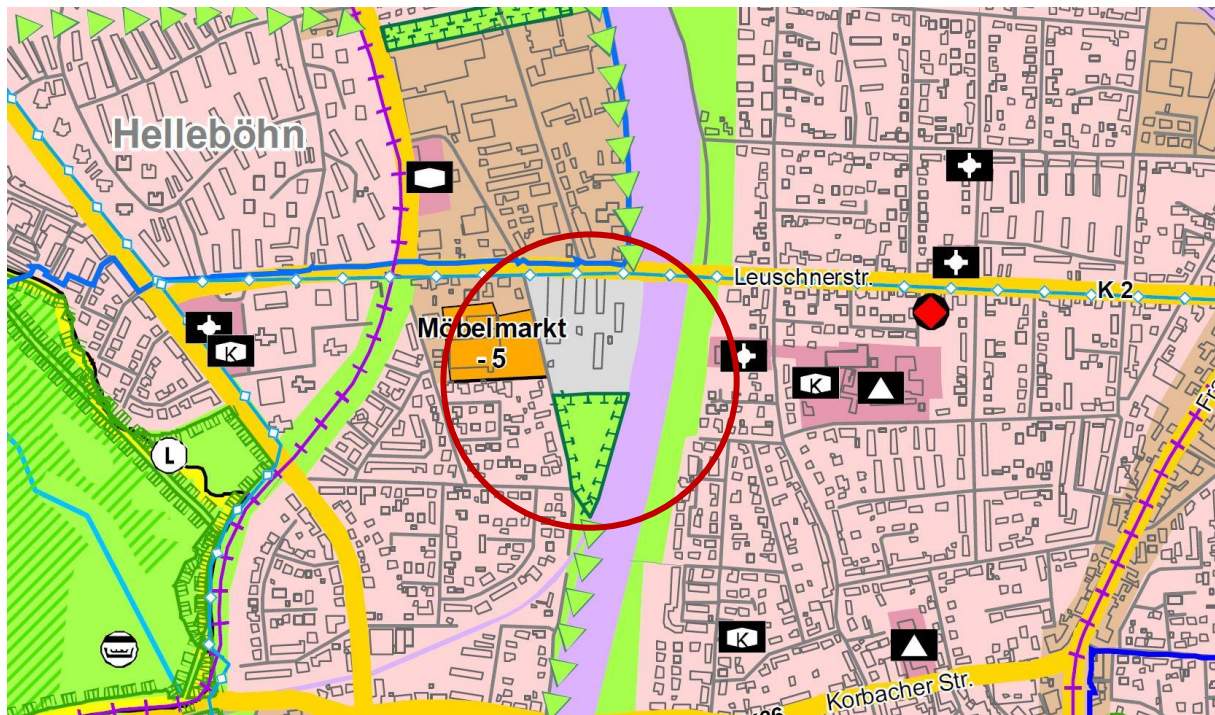


**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2010 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 stellt als vorbereitende Bauleitplanung den nördlichen Teilbereich des Plangebiets, der durch die Bestandsbebauung des Magazinhofs geprägt ist, als gewerbliche Baufläche dar. Die im Süden hieran anschließende Waldfläche ist als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die beabsichtigte Ausweisung als Urbanes Gebiet ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Dennoch besteht im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan wird in Bezug auf den nördlichen, baulich geprägten Bereich des Plangebiets im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mit einer dem Maßstab entsprechenden genaueren Abgrenzung als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ übernommen.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

### 4.4 Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne

An die westliche Grenze des Plangebiets dieses Bebauungsplans grenzt unmittelbar der seit dem 26. April 1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VIII/28 „Leuschnerstraße, An der Turnhalle, Glöcknerpfad, Heinrich-Schütz-Allee“ an.

Der bestehende Bebauungsplan reicht bis zur Straßenmitte der Leuschnerstraße und des Glöcknerpfads. Im nordöstlichen Teilbereich ist eine Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt. Im Westen beinhaltet der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen. Die dazwischenliegenden Baugebiete wurden als Reine Wohngebiete (WR) gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst einen heterogenen Baubestand, der von gewerblich genutzten Solitären, Einfamilienhausbebauungen in offener Bauweise über Reihenhäuser bis hin zum Geschosswohnungsbau reicht. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend vielfältig und regelt die Zulässigkeit von zwei bis sechzehn Vollgeschossen, Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,5 und Geschossflächenzahlen zwischen 0,5 und 1,2.

Eine Überlagerung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. VIII/28 erfolgt im Bereich des Glöcknerpfads sowie im Kreuzungsbereich Leuschnerstraße, um gegebenenfalls erforderliche mit dem Gesamtvorhaben im Zusammenhang stehende Maßnahmen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenräume über den städtebaulichen Vertrag regeln zu können. Der bestehende Bebauungsplan wird in den namentlich genannten Bereichen ersetzt. Angestrebt wird auch die eindeutige und vollständige Zuordnung der Verkehrsflächen „Glöcknerpfad“ und „Leuschnerstraße“.

#### **4.5 Siedlungsrahmenkonzept**

Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 des Zweckverbands Raum Kassel trifft Aussagen zu den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet. Aus einem Beschluss der Verbandversammlung vom 15. März 2006 sind unter anderem die Innenentwicklung und eine verstärkte Mischnutzung zur Herstellung kurzer Wegebeziehungen sowie der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen als allgemeine Grundsätze und Ziele hervorgegangen.

Für Wohn- und Gewerbenutzungen bedeutet dies, dass diese flächensparend in gemischt genutzten Strukturen organisiert werden sollen. Gering genutzte Flächen sowie Baulücken sollen im Sinne eines Flächenrecyclings bevorzugt vor der Neuausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand für die Herstellung von Wohnraum und Arbeitsstätten weiterentwickelt werden. Darüber hinaus wird die Verantwortung der Verbandskommunen in Bezug auf die Herstellung von Wohnraum für Haushalte verschiedener Einkommenschichten hervorgehoben.

Die geforderte Innenentwicklung dient nicht nur einer Verkürzung der Wege für Menschen, Güter und Dienstleistung und somit einer Minderung der Verkehrsbelastung, sondern vermindert in besonderem Maße den Druck zur Siedlungserweiterung auf landwirtschaftliche Grün- und Erholungsflächen am Siedlungsrand. Angestrebt wird in diesem Sinne eine Wiedernutzung bestehender und brachliegender Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Ziele und Grundsätze des Siedlungsrahmenkonzepts bilden einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung und wurden inhaltlich in den Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ übernommen.

#### **4.6 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren**

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015 des Zweckverbands Raum Kassel zielt auf funktionierende Nahversorgung im Verbandsgebiet ab, bei der Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen möglichst wohnortnah vorgehalten werden sollen. Maßgeblich ist eine fußläufige Erreichbarkeit der genannten Einrichtungen für möglichst viele Bewohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ liegt im Einzugsgebiet mehrerer, in nordwestlicher Nachbarschaft gelegener Lebensmittelanbieter mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Discountern<sup>1</sup>. Er befindet sich außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche des Zweckverbands.

---

<sup>1</sup> vgl. Zweckverband Raum Kassel: KEP-Zentren 2015. Karte Erreichbarkeit der Nahversorgung. Kassel 2014.

Durch die Entwicklung eines gemischt genutzten, urbanen Quartiers entstehen sowohl Wohnnutzungen, die von einer fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungs- und Arbeitsstätten in ihrer näheren Umgebung profitieren als auch gewerbliche Nutzungen, die wiederum zu einer Förderung der Nahversorgung im Quartier beitragen. Wegen der integrierten und gut erschlossenen Lage des Plangebiets im Innenbereich der Stadt Kassel entspricht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung den Entwicklungszielen des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren. Den Entwicklungszielen wird zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Umfeld des Quartiers gefolgt, in dem begrenzende Vorgaben zum Umfang möglicher Verkaufsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### **4.7 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan**

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 sind die Siedlungsflächen nicht dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan trifft somit keine Aussage zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel formuliert Maßnahmen zur Waldfläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets. Das übergeordnete Siedlungsgebiet Süsterfeld/Helleböhn wird allgemein als Bereich charakterisiert, der in Teilen bereits über einen hohen Versiegelungsgrad mit Tendenz zur Überwärmung verfügt. Weiterhin werden die schmalen Grünzonen entlang der Bahntrasse als Grünverbindungen innerhalb der Siedlungen hervorgehoben. Die genannte Charakteristik wird durch den Landschaftsplan bei der Leitbild-/Zielformulierung aufgegriffen, indem etwa eine Weiterentwicklung als gut durchgrünter Siedlungsraum mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünverbindungen in ihrer Funktion als Biotop und für den klimatischen Ausgleich anvisiert werden.

Dem durch Vegetation bestimmten südlichen Plangebietsbereich ordnet der Landschaftsplan auf Grundlage der Leitbilder Maßnahmen der Kategorie „Schutz- und Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich“ zu. Für die mit der Nr. 10361 versehene Entwicklungsfläche werden folgende Maßnahmen formuliert:

„Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes zwischen südlichem Glöcknerpfad und Bahntrassen als klimatischer Ausgleichsraum, faunistischer Lebensraum und extensiv nutzbarer Freiraum. Stabilisierung als hainartiger Gehölzbestand. Ausweisung als private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz (..) von Boden, Natur und Landschaft.“

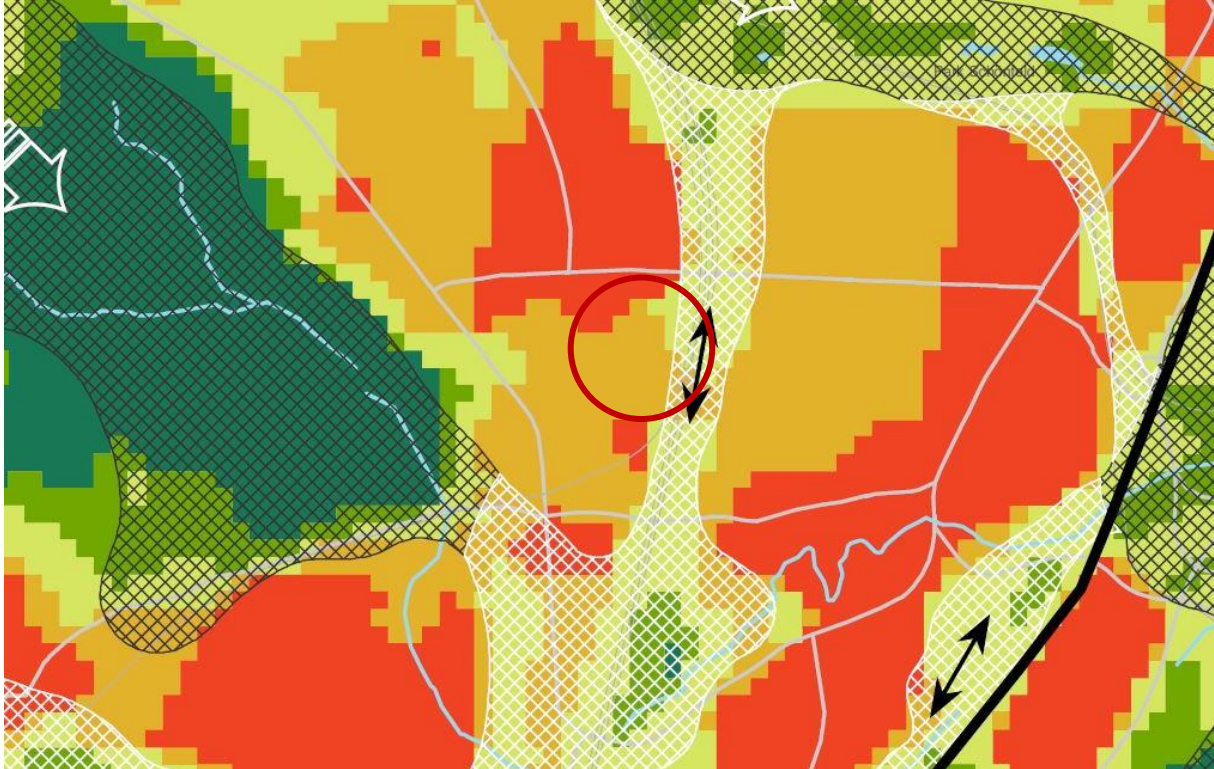
Den inhaltlichen Vorgaben des Landschaftsplans wurde im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ gefolgt und der vorhandene, vom Forstamt auch in seiner Abgrenzung als Waldfläche eingestufte, Gehölzbestand gesichert.

#### **4.8 Klimafunktionskarte**

Bedingt durch die topographische Lage Kassels innerhalb des Kasseler Beckens mit den umgebenden Randhöhen verfügt die Stadt insbesondere an windschwachen Tagen über einen reduzierten Luftaustausch. In baulich stark verdichteten Innenstadtlagen kann dies zu einer Überwärmung und, hiermit einhergehend, zu gesundheitsgefährdenden Situationen in Form von Hitzestress und einer erhöhten Luftbelastung führen. Um einer weiteren Überwärmung entgegen zu wirken, müssen Luftleitbahnen freigehalten werden, sodass in den Außenbereichen entstehende Kaltluft in das Stadtinnere transportiert werden kann. Eine Bebauung entsprechender Bereiche stellt eine Barriere dar, durch die wichtige Luftströmungen eingeschränkt werden können.

Die Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel 2009 definiert das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ überwiegend als Bereich mit Überwärmungspotenzial. Hierbei handelt es sich allgemein um baulich geprägte Bereiche, die über viel Vegetation in den Freiräumen verfügen. Im Nordwesten ist ein Teilbereich des Plangebiets als Überwärmungsgebiet

1 gekennzeichnet, welches sich durch eine dichte Bebauung bei gleichzeitig wenig Vegetation in den Freiräumen auszeichnet. Angrenzend an die Bahntrasse sowie im südlichen Plangebiet schließen Misch- und Übergangsklimate mit einem sehr hohen Vegetationsanteil an. Darüber hinaus verläuft östlich des Plangebiets entlang der Bahntrasse ein Überströmungsbereich in Nord-Süd-Richtung.



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel 2009 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

Die Klimafunktionskarte formuliert weiterhin Planungsempfehlungen für die Bauleitplanung. So sind für den nördlichen, baulich geprägten Bereich des Plangebiets, welcher durch die Klimafunktionskarte als Überwärmungsgebiet 1 kategorisiert wurde, die Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden, die Förderung von schattigen Bereichen im Freiraum sowie die in unmittelbarer Nachbarschaft anschließenden Strömungsrichtungen zu beachten. Eine Berücksichtigung der genannten Empfehlungen ermöglicht eine bauliche Verdichtung innerhalb des Überwärmungsgebiets.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets, der über ein Überwärmungspotenzial verfügt, sind ebenfalls die Strömungsrichtungen des benachbarten Überströmungsbereichs zu beachten. Auf dieser Grundlage ist eine Flächennutzungsänderung und bauliche Entwicklung innerhalb des Bereichs mit Überwärmungspotenzial möglich.

In den als Misch- und Übergangsklimate definierten Bereichen ist ebenfalls eine Flächennutzungsänderung möglich, wenn der Anteil an Vegetationsflächen hiernach nicht eingeschränkt wird. Darüber hinaus sind die Durchlüftungsbahnen des Überströmungsbereichs zu beachten sowie eine Vernetzung des lokalen Belüftungssystems zu fördern.

Die Funktion des Überströmungsbereichs ist, wie aus den Empfehlungen der einzelnen Kategorien bereits hervorgeht, aufrechtzuerhalten und eine gegebenenfalls beabsichtigte bauliche Verdichtung an der Überströmungsrichtung zu orientieren.

Da der baulich geprägte und entsprechend in Teilen durch die Klimafunktionskarte als Überwärmungsgebiet 1 dargestellte nördliche Bereich des Plangebiets in seiner bisherigen Form erhalten bleibt, findet eine bauliche Verdichtung lediglich östlich und südlich der Bestandsbebauung statt. Die geplante

Bebauung verläuft längs des Überströmungsbereichs und gewährleistet durch eine offene Bauweise eine uneingeschränkte Luftströmung. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Vegetationsflächen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend den Empfehlungen der Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel Rechnung getragen. Weiterhin bilden auch Flächen mit Pflanzfestsetzungen, Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie die Vorschrift eines Mindestmaßes an Begrünung auf den Dachflächen der Neubauten einen Bestandteil des Bebauungsplans ab.

## **4.9 Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse**

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Zu erhaltende sowie anzupflanzende Bäume sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Der Stellplatznachweis ist vorwiegend im Baugebiet MU 8 zu erbringen.

Sie gilt, soweit keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, vornehmlich im Hinblick auf die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze (Kfz/Fahrräder).

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel werden aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf Anpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen ersetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen gelten also von der Satzung abweichend die durch den Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen.

### Denkmalschutz

Ein Auszug aus der noch nicht veröffentlichten Denkmaltopographie der Stadt Kassel IV liefert eine denkmalpflegerische Einschätzung bezüglich des Baubestands auf dem Magazinhofgelände. Das Gebiet wurde demnach im Zuge des Ausbaus Kassels als Militärstandort im Zweiten Weltkrieg eingerichtet und diente als Proviantlager, dem sogenannten „Ersatzverpflegungsmagazin“, sowie als Heeresbäckerei.<sup>2</sup>

Trotz Kriegsbeschädigungen ist der Magazinhof bis heute, bestehend aus den Getreidesilos I und II, Bodenspeicher III, Garage V und Bäckerei VI, erhalten. Im Jahr 1949 wurde das Gebäudeensemble durch ein Pförtnerhaus an der Hauptzufahrt ergänzt. Die ansonsten schmucklose Baugruppe verfügt darüber hinaus über ein großflächiges Sgraffito, welches die Giebelwand des Silos II einnimmt. Es zählt zu einem der wenigen erhaltenen Werke des Stuttgarter Akademieprofessors Rudolf Eehalt und spiegelt in Form einer Ernteszene die Ideologie des nationalsozialistischen Regimes wider. Aufgrund von Witterungsschäden musste das Wandbild im Jahr 2014 provisorisch gesichert werden.<sup>3</sup>

Nach heutiger Einschätzung ist der Erhalt angesichts des Bauzustands der Fassade allerdings in Frage zu stellen. Da die Konservierung des Sgraffitos, trotz seiner kunsthistorischen Bedeutung, aufgrund der aus bauphysikalischer Sicht erforderlichen Gebäudesanierung kaum möglich erscheint, wurde es in den vom Umbau betroffenen Bereichen ausgebaut und gesichert.

---

<sup>2</sup> vgl. Wiegand, Thomas: Der Magazinhof – ein unbeliebtes Kulturdenkmal in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 10-17, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

<sup>3</sup> vgl. Obermann, Astrid: Zur Technik des Sgraffito am Magazinhof in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 18, 19, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

Die denkmalpflegerische Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass der Magazinhof in seiner Vollständigkeit einen nicht häufig ausgeführten Typ von Militärarchitektur aufweist. Die Gebäude I, II, III, V und VI sowie das Wiegehäuschen und das Pfortnerhaus werden daher als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal aus architektur-, militär- und lokalgeschichtlichen Gründen bewertet. Seit 2012 sind das genannte Gebäudeensemble sowie das Sgraffito durch das Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt. Die das Ensemble an der Leuschnerstraße begrenzende Mauer gehört nicht der denkmalgeschützten Sachgesamtheit an.

Zugunsten einer wirtschaftlichen Entwicklung des Magazinhofgeländes führten Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans jedoch zu der Einsicht, dass ein teilweiser Rückbau dennoch ermöglicht werden muss. Dies betrifft kleine, das Gebäudeensemble weniger prägende Nebengebäude wie das Garagengebäude sowie das Pfortnerhaus. Die Gebäude I, II, III und VI sind grundsätzlich zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.



**Abbildung 6:** Sachgesamtheit Kulturdenkmäler nach der Denkmalschutztopographie der Stadt Kassel IV

## 5. Heutige Situation

### 5.1 Historie des Standorts

Der Magazinhof entstand zwischen 1939 und 1940 im Zuge des Ausbaus Kassels als Militärstandort. Die Lage des Magazinhofs im Stadtteil Niederzwehren ist demnach auf die in der Nähe verorteten Kasernen im Süden und im Westen zurückzuführen. Als sogenanntes „Ersatzverpflegungsmagazin“ diente er als Lagerfläche für Getreide und weitere Lebensmittel der Wehrmacht. Wichtiger Bestandteil des Magazinhofs sind zwei Getreidesilos, die zusammen etwa 10.000 Tonnen Getreide aufnehmen konnten. Des Weiteren verfügte das Areal über einen Bodenspeicher, eine Heeresbäckerei sowie über Nebengebäude wie ein Wiegehäuschen, ein Pförtnerhaus und eine Garage. Die logistische Bedeutung, die der Magazinhof als Proviantlager besaß, erforderte einen direkten Anschluss an den schienengebundenen Verkehr. Das Gelände grenzt daher direkt an die Eisenbahntrasse der HLB Basis AG (Strecke Kassel Wilhelmshöhe / Süd-Baunatal) an und verfügt bis heute über einen Abzweig der Bahnlinie auf das Grundstück. Die Bebauung ist mit Laderampen für Eisenbahnwaggons versehen, während der südliche unbebaute Teilbereich des Areals für das Rangieren der Waggons genutzt wurde.<sup>4</sup>

Die militärische Bedeutung der Stadt Kassel im Zweiten Weltkrieg bewirkte, dass diese sich zu einem zentralen Ziel alliierter Bombenangriffe herausbildete. Trotz Kriegsschäden ist der Magazinhof jedoch in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben. Eine Weiternutzung des Magazinhofs nach den Aufbauarbeiten des Zweiten Weltkriegs erfolgte zunächst für zivile Zwecke. Hiernach schloss bis 1994 eine Nutzung des Baubestands, insbesondere des ursprünglichen Bodenspeichers, als Bekleidungskammer für die Bundeswehr an. Im Jahr 2007 gab die Bundeswehr den Standort schließlich auf, weshalb der Magazinhof seither leer steht. In der Folge wurde der Baubestand dem Verfall preisgegeben, sodass das zweigeschossige Verwaltungsgebäude sowie das Wiegehäuschen aufgrund von Vandalismus-Schäden abgebrochen werden mussten. Das kunsthistorisch bedeutsame Sgraffito an der Giebelwand des Silos II konnte trotz der starken Beschädigung durch Witterungseinflüsse provisorisch gesichert werden.<sup>5</sup>

Wegen des nur selten ausgeführten Typs von Militärarchitektur des Dritten Reichs, erhielt der Magazinhof im Jahr 2012 Denkmalschutzstatus. 2015 erwarb die Beethovengruppe aus Würzburg als privater Investor das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Seither beabsichtigt diese in Form einer Sanierung des Baubestands und einer ergänzenden Neubebauung eine Revitalisierung des Magazinhofgeländes.

### 5.2 Städtebauliche Situation

Das nahezu dreiecksförmige Plangebiet besteht vorwiegend aus dem Areal des Magazinhofs, welcher etwa 4 ha von insgesamt 5,3 ha Plangebietsfläche vereinnahmt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist durch den ursprünglich militärisch genutzten Baubestand geprägt. Insgesamt setzt sich das Gebäudeensemble aus dem Bäckereigebäude (VI), dem hiermit durch einen Laufgang in Höhe des ersten Obergeschosses verbundenen Bodenspeichers (III), zwei Getreidesilos (I und II), einer Garage (V) sowie einem Pförtnerhaus zusammen. Aus der Bestandsbebauung stechen insbesondere die großvolumigen identisch dimensionierten vergleichsweise schlanken Lagerhäuser hervor, welche jeweils über fünf Voll- und zwei Dachgeschosse sowie Satteldächer verfügen. Sie sind parallel zur östlich verlaufenden Bahntrasse angeordnet, also giebelseitig zur Leuschnerstraße hin ausgerichtet. Im Gegensatz zum Getreidebodenspeicher mit regelmäßigen Fensterreihen weisen die Getreidesilos Fenster

---

<sup>4</sup> vgl. Wiegand, Thomas: Der Magazinhof – ein unbeliebtes Kulturdenkmal in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 10-17, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

<sup>5</sup> vgl. ebd.



nur in den Treppenhausbereichen auf, sodass die Fassaden ansonsten vollkommen verschlossen sind. Die Erdgeschossbereiche sind mit Laderampen und Vordächern versehen, welche rings um die Gebäude herum angeordnet sind.

Westlich der Lagergebäude und somit angrenzend an den Glöcknerpfad befindet sich das Bäckereigebäude mit deutlich größerer Gebäudetiefe. Es verfügt über ein Walmdach und ist im Kontrast zu den Lagergebäuden nur ein- bis zweigeschossig ausgeführt. Im Anschluss an die Bahntrasse sind, die ebenfalls mit Walmdach versehenen Garagen verortet, die über die Leuschnerstraße erschlossen werden (zwischenzeitlich bereits abgebrochen). Die Hauptzufahrt zum Gelände markiert das eingeschossige Pförtnerhaus, welches im Anschluss an den Glöcknerpfad etwa mittig des Magazinhofgeländes liegt.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind mit Basaltpflaster befestigt und werden durch geländeerterne Gleisanlagen durchkreuzt. Darüber hinaus verfügt insbesondere der unbebaute Teilbereich im Süden des Plangebiets über einen großflächigen Grünbestand mit zahlreichen Bäumen, heckenartigen Gehölzen und einer Waldfläche am südlichen Plangebietsrand. Der Baumbestand außerhalb der Waldflächen wurde 2017 erhoben und ist auf der Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang dargestellt und hier zusätzlich auch tabellarisch aufbereitet. Topographisch bedingt ist das gesamte Gelände von einer Mauer umgeben.



**Abbildung 7:** Blick auf den Magazinhof und die nähere Umgebung aus westlicher Richtung (Bildquelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

Der Magazinhof befindet sich inmitten einer heterogenen, in den Nachkriegsjahrzehnten entstandenen Bebauungsstruktur. Nördlich der Leuschnerstraße schließen an das Plangebiet gemischte Bauflächen an, die sich aus niedriggeschossigen gewerblich genutzten Baukörpern sowie Geschosswohnungsbauten zusammensetzen. Im Westen grenzen an das Plangebiet ebenfalls durchmischte, heterogene Strukturen, bestehend aus Geschossbauten, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbehallen.

Einigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets sind große Parkplatzflächen vorgelagert. Erst in südwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet ist ein homogenes Wohngebiet bestehend aus Einfamilienhausbebauung vorzufinden.

Der gesamte östliche Plangebietsrand wird durch die Bahntrasse Göttingen-Bebra (Personenfern- und Nahverkehr sowie Güterverkehr) begrenzt, die eine Barriere zur hieran anschließenden Wohnbebauung in Form einer Einfamilienhaussiedlung darstellt.

### **5.3 Aktuelle Nutzungen**

Der Baubestand des Magazinhofs sowie die umgebenden Freiflächen wurden nicht mehr genutzt, seitdem die Bundeswehr den Standort im Jahr 2007 aufgegeben hatte. Die Gebäude sind somit seit über einem Jahrzehnt von Leerstand betroffen, aufgrund der verwendeten Betonbauweise allerdings in einem guten baulichen Zustand. Auf dem Gelände selbst fanden unterdessen Zwischennutzungen statt, darunter Eventveranstaltungen sowie eine zeitweise Nutzung als Verkaufsstätte eines benachbarten Lebensmittelmarktes, der aufgrund einer Sanierung seines Baubestands den Warenverkauf in Zelten auf den Freiflächen des Magazinhofs organisierte.

Die nähere Umgebung des Plangebiets stellt sich als gemischt genutztes Gebiet durch Wohn- und Gewerbenutzungen dar. Nördlich der Leuschnerstraße sind neben vereinzelt Wohngebäuden Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe vorhanden. Prägend für diesen Bereich sind darüber hinaus Einzelhandelseinrichtungen, die mit vorgelagerten Parkplatzflächen zur Leuschnerstraße und zur Eugen-Richter-Straße hin einen großen Flächenanteil vereinnahmen.

Westlich des Plangebiets, im Kreuzungsbereich der Leuschnerstraße mit dem Glöcknerpfad, setzt sich die Nutzungsmischung fort. In dem planungsrechtlich bereits als Mischgebiet gesicherten Bereich befinden sich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie eine Tankstelle. Ähnlich der an das Plangebiet im Norden angrenzenden Nutzungen, stellt der Einzelhandel auch hier einen zentralen Bestandteil dar. Die Geschäfte verfügen über solitäre Baukörper mit einem großflächigen Parkplatzangebot zum Glöcknerpfad hin. Südlich schließt hieran ein monofunktional als Reines Wohngebiet genutztes Baugebiet an.

Die östliche Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls durch Wohnnutzungen sowie einer Anlage für kirchliche Zwecke geprägt. Durch die Barrierewirkung der Bahntrasse, die zwischen Plangebiet und der Nutzungen östlich des Plangebiets verläuft, steht dieser Teilbereich nicht direkt mit dem Plangebiet in Verbindung.

### **5.4 Erschließung und Topographie**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Leuschnerstraße und im Westen über den Glöcknerpfad. Durch die östlich und südlich angrenzende Bahntrasse der Deutschen Bahn ist eine Erschließung des Plangebiets von diesen Seiten her nicht gegeben.

Die Leuschnerstraße stellt als Hauptverkehrsstraße eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sicher. Sie wird überwiegend durch den motorisierten Verkehr und in einem geringeren Umfang durch den Rad- und Fußverkehr genutzt. In etwa 200 m Entfernung westlich des Plangebiets trifft die Eugen-Richter-Straße als weitere Hauptverkehrsstraße auf die Leuschnerstraße. Dieser Kreuzungsbereich verfügt über einen Haltepunkt der Straßenbahnlinien 3 und 7. Der Bahnhof Wilhelmshöhe kann von hier in lediglich 8 Minuten und die Innenstadt in etwa 20 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Durch eine ungefähr 10-minütige Taktung ist das Plangebiet somit auch mit dem ÖPNV gut an andere Stadtteile Kassels und die Region angeschlossen.

Die Grundstücksfläche des Magazinhofs wird entlang der Leuschnerstraße sowie des Glöcknerpfads durch eine Mauer umgrenzt, was auf das topographisch tiefer liegende Gelände des Magazinhofs im Vergleich zur umliegenden Straßenverkehrsfläche zurückzuführen ist. Zum Süden des Plangebiets hin gleicht sich das Höhenprofil des Magazinhofgeländes an das des Glöcknerpfads an. Zufahrten auf das Gelände bestehen demgemäß an den Stellen, an denen ein niedrigeres Höhenprofil zu überwinden ist. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Glöcknerpfad auf Höhe des Pfortnerhauses. Eine weitere Zufahrt, die der Erschließung der Garagengebäude auf dem Magazinhofgelände dient, befindet sich im Nordosten des Plangebiets mit Anschluss an die Leuschnerstraße. Die großen zusammenhängenden Basalt-pflasterflächen sind niveaugleich und dienen der Erschließung im Innern.

Stellplatzflächen sind auf dem bestehenden Magazinhofgelände nicht vorhanden. Weiterhin verfügen auch die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen über keine baulich hergerichteten Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand. Die Stellplätze der umliegenden Nutzungen sind stattdessen auf den privaten Grundstücksflächen verortet.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Der nördliche, bereits bebaute Bereich des Plangebiets ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Die derzeitige Versorgung des Bestands erfolgt über die vorhandenen Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse der Leuschnerstraße. Die Entwässerung findet ebenfalls über die Leuschnerstraße statt. Eine Einleitung erfolgt hier in den Mischwasserkanal. Aufgrund des maroden Gesamtzustands ist davon auszugehen, dass die vorhandene Kanalisationsanlage baulich erneuert werden muss<sup>6</sup>.

Im Glöcknerpfad sind zudem Leitungen für Strom und Wasser sowie ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Liegenschaft soll das gesamte Plangebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

## **5.6 Boden - Altlasten und Kampfmittel, Bergbau**

### **Altlasten und Kampfmittel**

Die vergangenen militärischen und gewerblichen Nutzungen des Magazinhofgeländes legen nahe, dass Verunreinigungen des Bodens sowie des Grundwassers erfolgt sein könnten. Das Altflächen-Informationssystem des Landes Hessen lieferte auf Anfrage zwar keine konkreten Eintragungen in Bezug auf Altflächen, schädliche Bodenverunreinigungen und Grundwasserschadensfälle, dennoch verwies das Regierungspräsidium Kassel unter Berücksichtigung der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung auf eine mögliche Altlastenrelevanz innerhalb des Plangebiets. Nach den vorliegenden Daten aus dem Gewerbeverzeichnis waren in den Nachkriegsjahrzehnten eine Feinkostwarenfabrik, mehrere Speditionen, eine Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt inkl. Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sowie ein Metallbauunternehmen auf dem Gelände ansässig. Zwischen 1950 und 1970 wurde zudem eine Tankstelle zwischen den Gebäuden Silo I und II betrieben.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Verwendung von umweltrelevanten Stoffen und dem möglichen Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund, wurde das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH mit einer historischen Nutzungsrecherche beauftragt.

---

<sup>6</sup> Oppermann GmbH: Entwässerungskonzeption. Städtebauliche Quartiersentwicklung des ehemaligen Magazinhofes in Kassel, ST Niederzwehren. Vellmar 2017.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Betrachtung der einzelnen stattgefundenen Nutzungen umweltrelevante Schadstoffe eingesetzt worden oder bei Produktionsprozessen angefallen sein könnten.<sup>7</sup>

Mit Hilfe von Sondierungen nahm das Fachbüro schließlich eine orientierende Erkundung vor, sodass potenziell belastete Bereiche hinsichtlich Schadstoffen im Bodenmaterial untersucht wurden. Im Ergebnis konnte ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial nachgewiesen werden. Die identifizierten Schadstoffe sind wenig mobil. Zudem besitzt der Untergrund ein hohes Retentionsvermögen. Die Empfehlungen des Fachbüros zum weiteren Vorgehen bezüglich belasteter Teilbereiche sind in den Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ eingeflossen.<sup>8</sup>

Alle Aushubmaßnahmen sind grundsätzlich durch einen Altlastengutachter zu begleiten. Die Aushubmaterialien sind nach abfalltechnischen Gesichtspunkten zu beproben und es ist unter Beteiligung der zuständigen Abfallbehörde den Analyseergebnissen entsprechend zu entscheiden, ob diese wieder eingebaut werden können oder entsorgt werden müssen.

Darüber hinaus besteht wegen der militärischen Nutzung eine potenzielle Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel in Folge von Luftangriffen oder aufgrund des militärischen Regelbetriebs. Zur Ermittlung tatsächlich vorhandener Kampfmittel wurde die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH mit einer Kampfmittelvorerkundung beauftragt.

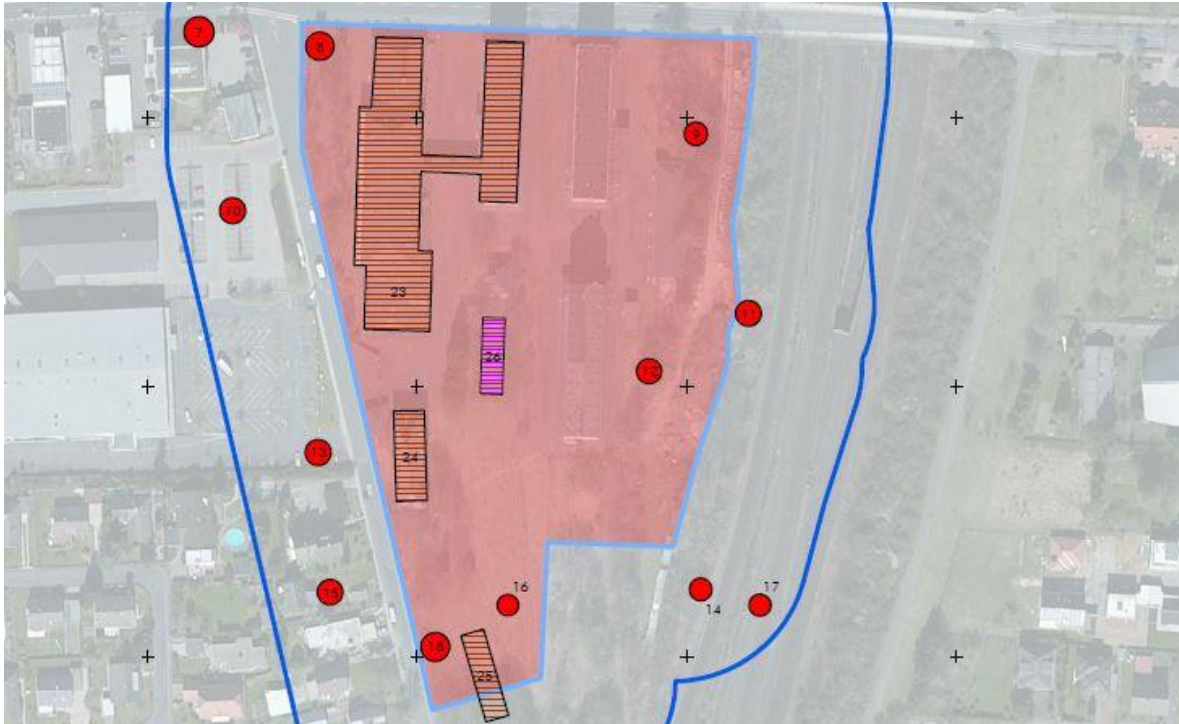
Gemäß Auswertungen des Fachbüros war der Magazinhof mehrere Male Ziel alliierter Luftangriffe in den Jahren 1944 und 1945. Es konnten mehrere Bombentrichter innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden, sodass noch heute mit Bombenblindgängern, welche mit Langzeitzündern versehen sein könnten, zu rechnen ist. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass zur Munitionsvernichtung Kampfmittel im Löschteich, südöstlich des Bäckereigebäudes, entsorgt wurden. Die Kennzeichnung einer Sicherheitszone von 50 m rund um die ermittelten Bombentrichter ergab, dass das gesamte Bauareal des Plangebiets als Sicherheitszone zu behandeln ist.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Historische Nutzungsrecherche zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

<sup>8</sup> vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

<sup>9</sup> vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH: Kampfmittelvorerkundung. Auswertungsprotokoll. Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. Estenfeld 2018.



**Abbildung 8:** Kennzeichnung ermittelter Bombentrichter (rot) sowie der Sicherheitszone (rosa). Der Standort des Löschteichs entspricht der Fläche mit der Nr. 26.

Aus Sicherheitsgründen besteht innerhalb des Plangebiets daher weiterer Erkundungsbedarf. Wie in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt, ist vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hessen oder eine Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung zu konsultieren. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen. Ebenso ist bei baulichen Maßnahmen bezüglich des Löschteichs vorzugehen.

## Bergbau

Das betroffene Gebiet ist von einem Bergwerksfeld überdeckt. Seitens der Bergaufsicht wurde daher empfohlen, den Bergwerkseigentümer, die Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken im Verfahren zu beteiligen bzw. im Vorfeld nachfolgender Planungen einzubeziehen.

Die Uniper Kraftwerke teilte nach Auswertung des Grubensbildes mit, dass sich das Plangebiet im Braunkohle-Bergwerksfeld ‚Vereinigte Glückauf‘ befindet (Bergwerksberechtigung). Bergbau wurde im Bereich des Plangebiets aber bis heute nicht betrieben.

## 5.7 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet setzt sich sowohl aus stark baulich geprägten Bereichen sowie aus Bereichen mit einem sehr hohen Vegetationsanteil zusammen. Es schließt an einen klimatisch bedeutsamen Überströmungsbereich an, welcher östlich des Plangebiets entlang der Bahntrasse verläuft und dazu dient, Kaltluft des Außenbereichs über Luftleitbahnen in das Stadtinnere zu transportieren.

Grundsätzlich können unterschiedliche Areale innerhalb des Plangebiets ausgemacht werden, darunter Rasenflächen ohne Gehölze zwischen Bestandsbebauung und Leuschnerstraße, Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen westlich der Bestandsbebauung, ein gemischter Baumbestand mit unterstellten Gehölzen östlich der Bestandsbebauung sowie ruderalen Wiesenflächen südlich der Bestandsbebauung. Weiterhin sind ein Baumhain im Anschluss an den Glöcknerpfad, südlich des Pfortnerhauses, und waldartige Strukturen

in der südlichen Spitze des Plangebiets vorhanden. Die Flächen zwischen den bestehenden Gebäuden sind im Gegensatz zu den umliegenden Freiflächen weitestgehend mit Basaltpflaster versiegelt.<sup>10</sup>

Der Baumbestand außerhalb der Waldflächen ist auf der Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang dargestellt und hier zusätzlich auch tabellarisch aufbereitet.



**Abbildung 9:** Bestehende Versiegelung und Freiflächen  
(Bildquelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

Durch den insgesamt großen Grünbestand und die Vielzahl an Bäumen weist das Plangebiet eine stärkere Durchgrünung als die benachbarten Siedlungsgebiete auf. Insbesondere nördlich der Leuschnerstraße sowie im Bereich zwischen Leuschnerstraße und Glöcknerpfad führen gewerbliche Nutzungen und eine Vielzahl an Stellplatzflächen zu einer starken Versiegelungswirkung. Erst im Südwesten nimmt mit zunehmender Wohnnutzung der Anteil an begrüntem Freiflächen zu. Im Osten grenzen außerhalb des Plangebiets an die Bahntrasse zunächst ein Baumbestand und darauffolgend Wiesen, die als Abstandsflächen zwischen emittierendem Bahnbetrieb und der Wohnnutzung fungieren.

Das jahrelange Brachliegen der Freiflächen des Magazin Hofes führte dazu, dass die Natur sukzessiv Besitz von diesen Bereichen ergriffen hat.

<sup>10</sup> vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazin Hofes in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

Demgegenüber konnten im Rahmen von Begehungen keine Spuren von Lebensräumen innerhalb der Bestandbebauung festgestellt werden. Vielmehr haben sich die Gehölze des Plangebiets zu regelmäßigen Lebensräumen von besonders geschützten Arten entwickelt. Fledermäuse nutzen demnach die Gehölze entlang der Bahntrasse im Osten des Plangebiets sowie die Waldfläche im Süden als Tagesquartiere für die Nahrungssuche. Darüber hinaus konnte das Vorkommen geschützter Vogelarten ermittelt werden, welche das Plangebiet ebenfalls zur Nahrungsbeschaffung und zum Brüten im südlichen Waldbereich aufsuchen. Bei den gesichteten Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um in Siedlungen vorkommende Arten, wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz sowie verschiedene Meisenarten.<sup>11</sup> Im Rahmen der Beteiligung wurden seitens der Naturschutzverbände ergänzend auch der Mauersegler (vor Ort gesichtet) sowie als potenzielle Arten Mehl- und Rauchschnalben genannt.

## **5.8 Eigentumsverhältnisse**

Ein Großteil der den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ umfassenden Flurstücke befindet sich in Privateigentum. Dies betrifft das Magazinhofgelände, welches im Jahr 2015 durch die Beethoven Development GmbH erworben wurde. Ebenfalls im Eigentum der Beethovengruppe befindet sich die im Süden an den Magazinhof anschließende Waldfläche.

Teile der Flächen sollen weiterveräußert werden.

In der südlichen Spitze des Geltungsbereiches werden weiterhin Flächen mit einbezogen, die sich im Eigentum der Städt. Werke AG (Flst. 99/1), der Hess. Landesbahn (Flst. 419/124 und 418/99) und der Stadt Kassel (Flst. 188/99) befinden.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Leuschnerstraße und Glöcknerpfad liegen im Eigentum der Stadt Kassel.

---

<sup>11</sup> vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

## 6. Städtebauliches Konzept



**Abbildung 10:** Städtebaulicher Entwurf von 2018, Grundlage für die Entwicklung des ursprünglichen B-Planentwurfs (o. M.)

### 6.1 Bebauungskonzept

Das vorrangige Ziel für die bauliche Entwicklung des Magazinehofgeländes stellen der Erhalt und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung dar. In diesem Sinne gilt es, den Magazinehof als baugeschichtlich bedeutsame Militärarchitektur zu sichern und gleichzeitig einen Imagewandel für das in der Bevölkerung als „Schandfleck“ empfundene Gelände zu erzielen. Wie der durch jahrelangen Leerstand geprägte Magazinehof zeigt, erfordern auch die baulichen Hinterlassenschaften des Nationalsozialismus eine Auseinandersetzung der Gesellschaft mit ebenjenen Bauten. Unabhängig von der Unterschutzstellung des Magazinehofs durch das Landesamt für Denkmalpflege besitzt der Erhalt dieses authentischen Orts nicht nur für pädagogische Zwecke eine große Bedeutung. Insbesondere die bewusste Umnutzung der nationalsozialistischen Militärarchitektur zugunsten einer zivilen Nutzung durch eine demokratische Gesellschaft soll bei der Entwicklung des Magazinehofs im Vordergrund stehen.

Das Bebauungskonzept sieht aus diesem Grund den grundsätzlichen Erhalt bei nutzungsspezifischem Umbau der Silospeicher I und II, des Bodenspeichers III und des Bäckereigebäudes VI vor. Sie stellen die zentralen Elemente der ursprünglichen Funktion des Magazinehofs als Ersatzverpflegungsmagazin dar. Die Garagengebäude V am östlichen Plangebietsrand sind als untergeordnete Gebäude zu betrachten und können nur schwer einer Nachnutzung zugänglich gemacht werden. Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde aus diesem Grund bereits dem Abbruch der Garagengebäude zugestimmt und dieser auch umgesetzt.

Durch zwei Neubauten am östlichen Plangebietsrand und somit am ursprünglichen Standort der Garagengebäude sollen zwei wesentliche Funktionen für das Plangebiet realisiert werden: Hierunter zählt der Bau eines mehrgeschossigen Parkhauses, welches einen Großteil des entstehenden Stellplatzbe-



darfs aufnehmen soll, um so den Freiraum von einer übermäßigen Nutzung durch abgestellte Kraftfahrzeuge freizuhalten. Dieses soll sich in der Höhe an den benachbarten Silospeichern orientieren. Nördlich des Parkhauses ist ein sich ebenfalls an der Höhe der Nachbarbebauung orientierender Bauriegel in gleicher Nord-Süd-Ausrichtung wie das Parkhaus vorgesehen. Auch wenn vordergründig passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen zu können, fungieren beide Baukörper über ihre planungsrechtlich vorgesehene Nutzung hinaus als städtebaulicher Schallschutz, indem sie das Plangebiet gegenüber dem Verkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke abschirmen.

Über die Neubauten am östlichen Plangebietsrand hinaus ist auch südlich der Bestandsbebauung eine Ergänzung durch Neubauten vorgesehen. Die Konzeption der Nachverdichtung im Bestand folgt dem nationalen Nachhaltigkeitsleitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, sodass die für das Plangebiet bestehende Möglichkeit der flächeneffizienten Innenentwicklung genutzt wird. Die Neubauten nehmen die offene Bauweise der Bestandsbebauung auf und werden vorwiegend in einer Flucht mit dem längs zu den Bahntrassen angeordneten Bestand organisiert. Lediglich der zur Raumbildung südlich der Quartiersmitte quergestellte Baukörper weicht hiervon ab. Die offene Bebauungsstruktur und die überwiegende Ausrichtung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung tragen dazu bei, den uneingeschränkten Luftstrom im östlich angrenzenden Überströmungsbereich nicht zu behindern. Hier können nach überschlägiger Ermittlung ca. 130 Wohneinheiten entstehen.

Insgesamt zielt das Bebauungskonzept auf eine aufeinander abgestimmte Einheit von Bestand und Neubauten ab, die der erforderlichen Urbanität für diesen Standort mit einer an die Bestandsbebauung angepassten Dichte gerecht wird. Die Höhenentwicklung der Neubauten orientiert sich daher ebenfalls am Bestand, wird auf Anregung des Beirates für Stadtgestalt an zentraler Stelle einen „Hochpunkt“ entstehen lassen und nimmt ansonsten im Übergang zum südlichen Plangebiet leicht ab. Angestrebt wird ein an einen Campus angelehntes Gebäudeensemble, das durch die aufgelockerte Bauweise dennoch offen für das umliegende Quartier bleibt. Eine sich am Bestand orientierende Gestaltung der gesamten Freiflächen mit den großen zusammenhängenden Basaltflächen unterstützt diese Idee. Ziel ist es, eine Nachnutzung der Gebäude und Flächen des Magazinhofs zu befördern und potenziellen Bauherren hierfür die größtmöglichen Gestaltungsfreiheiten zu gewähren. Eine Fehlentwicklung in Form weiterer Leerstände soll hierdurch verhindert werden.

## **6.2 Nutzungskonzept: Urbanes Gebiet**

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets soll auf dem Gelände des Magazinhofs eine Bebauung für unterschiedliche Funktionen an einem Ort ermöglicht werden. Die Potenziale, die der innerstädtische Standort für dieses Vorhaben bietet, können damit optimal ausgeschöpft werden: Durch den direkten Anschluss an die Leuschnerstraße ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Umgeben ist das Gebiet durch vielfältige Nutzungs- und Versorgungsstrukturen. Dem Leitbild der gemischten Stadt folgend zielt die Entwicklung des Magazinhofgeländes auf eine weitere Förderung dieser Nutzungsmischung ab.

Entgegen der jahrzehntlang gängigen Ausweisung von Gewerbenutzungen in separierten Gewerbegebieten ist aufgrund des Strukturwandels inzwischen eine Integration von bestimmten Gewerbenutzungen in der Stadt möglich und aufgrund verschiedenster Aspekte anzustreben. Die Emissionen gewerblicher Nutzungen sind vielfach so stark zurückgegangen, dass Gewerbe und Wohnen heute in räumlicher Nähe zueinander organisiert werden können. Durch die Gesetzgebung findet diese Entwicklung Ausdruck in der Möglichkeit, Urbane Gebiete ausweisen zu können, in denen nicht störendes Gewerbe in einem beliebigen Mischungsverhältnis mit Wohnnutzungen kombiniert werden kann. Hierdurch kann einer funktionalen Ausdünnung des innerstädtischen Raums entgegengesteuert werden. Darüber hinaus ist durch die Ausweisung gemischt genutzter Strukturen eine Verkehrsreduktion zu erwarten, da potenziell mehr Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad anstatt mit dem Auto zurückgelegt werden können. Die gute Anbindung des Plangebiets an das Netz des ÖPNV stellt eine gute Voraussetzung dar, um zu einer umweltfreundlichen Mobilitätsentwicklung beizutragen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Urbanen Gebiets erfordert in Teilen ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser definiert das Magazinhofgelände gemäß seiner bisherigen Nutzung als gewerbliche Baufläche. Im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme sollte eine monofunktionale gewerbliche Nutzung an diesem Standort jedoch nicht aufrechterhalten werden. Um die Wohnraumnachfrage in Kassel zu bedienen und in diesem Zusammenhang eine weitere Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand zu vermeiden, wird eine planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung durch Wohnnutzungen geschaffen.

Im Urbanen Gebiet können demnach sowohl gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen als auch Wohnnutzungen entstehen. Das Nutzungskonzept sieht eine grobe Unterteilung des Plangebiets hinsichtlich der Nutzungen im Norden und im Süden des Plangebiets vor. Der durch Bestandsbebauung geprägte Norden des Plangebiets soll überwiegend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Neubauvorhaben im Süden des Plangebiets dienen hauptsächlich einer wohnbaulichen Entwicklung. Anlass für die Organisation einer horizontalen Nutzungsmischung sind Verkehrslärmimmissionen, mit denen das Plangebiet konfrontiert wird. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sollen daher in den weniger durch Verkehrslärm der Leuschnerstraße sowie des Güterverkehrslärms der angrenzenden Bahntrassen belasteten Bereichen realisiert werden. Gewerbliche Nutzungen sind im Gegensatz zu Wohnnutzungen nur am Tage als schutzbedürftig zu betrachten und können durch die reduzierten Schallschutzanforderungen in den stärker belasteten Bereichen verortet werden. Dennoch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an den Baukörpern, die überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, können darüber hinaus leichter und gezielter in den Neubauten hergestellt werden, als dies im Bestand der Fall ist. Die beschriebene Binnendifferenzierung gewährleistet zudem, dass das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet nicht durch die in Urbanen Gebieten allgemein erhöhten Grenzwerte hinsichtlich des gewerblichen Lärms belastet wird. Der Entstehung einer Konfliktsituation mit bereits bestehenden Nutzungen soll somit vorgebeugt werden.

Vorgesehen ist die Entstehung eines vielfältig durchmischten Baugebiets. Das Urbane Gebiet soll demnach die größtmögliche Offenheit gegenüber der Entstehung gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen sowie weiterer Nutzungen wahren. Mit dem Standort und der bestehenden Bebauung sind etwa wohnverträgliche Dienstleistungen, Büros oder Archivräume sowie in begrenztem Umfang auch Einzelhandel vereinbar. Darüber hinaus soll auch hinsichtlich des Wohnungsangebots eine Durchmischung gesichert werden. Einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgend wird im städtebaulichen Vertrag auch eine Quote zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum verankert.

### **6.3 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet wird durch öffentliche Straßenverkehrsflächen der Stadt Kassel im Norden von der Leuschnerstraße und im Osten vom Glöcknerpfad begrenzt.

Die Haupteinschließung erfolgt über eine von der Leuschnerstraße ausgehende neue Stichstraße, die den nördlichen Teil des Plangebiets erschließt. Eine Anliegerstraße in Form einer Klammer erschließt - vom Glöcknerpfad ausgehend - die Wohngebäude im südlichen Teil des Plangebietes. Zudem erhält das Plangebiet eine zentrale von Nord nach Süd verlaufende Fuß- und Radwegeachse, die sich an den bestehenden Gleiskörpern der ursprünglichen gewerblichen Nutzung orientiert. Über die Regelungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Beethoven-Gruppe als Planungsträger werden die Erschließungsflächen als privat zu unterhaltende Verkehrsflächen mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt bzw. gesichert.

Das Verkehrskonzept beabsichtigt die Entstehung eines autoarmen Quartiers, indem die Fahrzeuge überwiegend im Parkhaus am östlichen Rand des Plangebiets bzw. in einer Tiefgarage im südlichen Plangebiet abgestellt werden (Kapazität Parkhaus: ca. 460 Stellplätze). Wunsch ist es, die Zahl der oberirdischen Kfz-Abstellmöglichkeiten soweit wie möglich zu begrenzen, um die Aufenthaltsqualität im Freiraum zu erhöhen und Möglichkeiten für eine Begrünung zu schaffen

Während für die Kfz-Stellplätze eine Konzentrierung auf das Quartiersparkhaus angestrebt wird, soll die Anordnung der erforderlichen Anzahl an Fahrradstellplätzen am jeweiligen Bedarf der einzelnen Nutzungen ausgerichtet werden.

In Bezug auf das Thema Elektromobilität ist beabsichtigt, in den zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Herstellung von E-Lademöglichkeiten durch den Grundstückseigentümer/ Investor aufzunehmen (10 % der Kfz-Stellplätze im Quartiersparkhaus). Eine Regelungsmöglichkeit auf der planungsrechtlichen Ebene (mit Verpflichtung zur Umsetzung) besteht nicht.

## **6.4 Ver- und Entsorgungskonzept**

Statt des bestehenden Systems, in welchem die Ver- und Entsorgung vollständig über die Leuschnerstraße erfolgt, ist zukünftig eine Verteilung der Ver- und Entsorgung auf die Leuschnerstraße sowie den Glöcknerpfad vorgesehen. Für die Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets wird der Strom-, Gas- und Wasseranschluss an die Leuschnerstraße beibehalten. Die Neubauten östlich der Getreidesilos erhalten ebenfalls einen Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Leuschnerstraße. Demgegenüber werden die Neubauten südlich der Bestandsbebauung an den Glöcknerpfad angeschlossen. Das gesamte Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Übergabestation ist in Tiefgeschoss der Heeresbäckerei vorgesehen, die in ein Nahwärmenetz überleitet.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung des Plangebiets wurde insbesondere die erforderliche Entwässerung (Niederschlagswasser/Abwasserbeseitigung) vertiefend betrachtet. Das durch das Ingenieurbüro Oppermann GmbH erarbeitete Entwässerungskonzept legt demnach nahe, dass eine Trennung des Entwässerungssystems in zwei Teilsysteme erfolgen soll, damit die abflusswirksame Fläche zum Mischsystem der Leuschnerstraße nicht überschritten wird. Die Einleitung in das Mischsystem der Leuschnerstraße kann für den Norden des Plangebiets nach baulicher Erneuerung bestehen bleiben. Die neu zu erschließenden Flächen im Süden des Plangebiets müssen dem Trennsystem des Glöcknerpfads zugeordnet werden. Um in diesem Bereich trotz des erhöhten Versiegelungsgrads einen natürlichen Oberflächenabfluss zu gewährleisten, ist die Umsetzung einer Regenrückhalteanlage mit einem Fassungsvermögen bis zu 70 m<sup>3</sup> erforderlich.<sup>12</sup> Zur optimalen Unterstützung der Regenrückhaltung sollte z.B. die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Dächern der Neubauten vorgesehen werden. Sofern die Dachbegrünung einen ausreichenden Regenrückhalt gewährt, kann die Größe der Regenrückhalteanlage ggf. verringert werden. Die erforderliche Prüfung erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren. Eine detaillierte Organisation der Ver- und Entsorgung muss schließlich im Rahmen der Bauausführung stattfinden.

## **6.5 Grün- und Freiraumkonzept**

Auf Empfehlung des Beirates für Stadtgestalt wurde vom Büro von Schoeps & Schlüter ein zusammenhängender Freiflächenplan erarbeitet (siehe „Freiflächenplan“ folgend und im Anhang).

Infolge einer Jahre andauernden Unternutzung konnten sich innerhalb des Plangebiets prägende Grünstrukturen entwickeln, die im Rahmen der Entwicklung der Fläche erhalten bleiben sollen. Der Baumhain am Glöcknerpfad, markante Einzelbäume sowie die Waldfläche im Süden des Plangebiets sind inzwischen als besondere Freiraumqualität des Plangebiets zu betrachten und sollen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden (siehe auch Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang).

---

<sup>12</sup> vgl. Oppermann GmbH: Entwässerungskonzeption. Städtebauliche Quartiersentwicklung des ehemaligen Magazinhofes in Kassel, ST Niederzwehren. Vellmar 2017.

Teile der vorhandenen Grünstruktur können im Zuge einer weiteren Bebauung und Versiegelung des Plangebiets nicht erhalten werden. Dies betrifft insbesondere den gemischten Baumbestand mit darunterliegenden Gehölzen am östlichen Plangebietsrand im Übergang zur Böschung (Bahnanlagen). Gleichwohl sieht das Grün- und Freiraumkonzept bereits innerhalb des Plangebiets einen Ausgleich für die verlorengehenden Grünstrukturen vor. Hierzu zählen umfangreiche Baumpflanzungen, die unter anderem entlang der Erschließungsflächen erfolgen und das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung durchziehen sollen. Weiterhin sind Strauchpflanzungen im Anschluss an die Bahntrassen sowie angrenzend an die Waldfläche vorgesehen. Im Vergleich zu den bestehenden Grünstrukturen führt das Grün- und Freiraumkonzept somit zur Entstehung eines größeren Umfangs an Gehölzen im Plangebiet. Die beabsichtigten Pflanzungen erfüllen nicht nur gestalterische Aspekte, indem ein weitgehend durchgrünter Raum als besonderes Erscheinungsbild des Plangebiets weiterentwickelt wird, sondern sind darüber hinaus entscheidend für die Umwelt- und Lebensqualität. Neben ihrer Funktion als Ausgleichs- und Erholungsraum für den Menschen tragen sie zur biologischen Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet bei. Trotz der durch das Bauvorhaben entstehenden Versiegelungswirkung zielt das Grün- und Freiraumkonzept insgesamt somit auf eine Qualifizierung der Grünstrukturen im Plangebiet ab.

Die Freiflächen, die zwischen der Bestandsbebauung des Magazinhofs ausgebildet werden, sollen als Erschließungsflächen erhalten bleiben. Aufgrund ihrer Dimensionierung sowie ihres Bezugs zur historischen Bebauung tragen Sie zum Erhalt der Identität des Planungsgebietes bei. Wesentliche Elemente, die im Kern den Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes dienen, sollen trotz umfangreicher erforderlicher Erschließungsarbeiten auch zukünftig vorzugsweise das in Bögen verlegte Basaltpflaster sowie Reste der Gleisanlagen sein. Eine Quartiersmitte wird zwischen den Urbanen Gebieten, Teilgebiete 1 (Silospeicher Süd) und 4 ausgebildet. Eine an den Quartiersmittelpunkt angrenzende Parkanlage trägt dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis Rechnung. Diese bietet die Möglichkeit für die Aufstellung von Spielgeräten für alle Zielgruppen. Weiter südlich im Gebiet besteht in Zusammenhang mit der Wohnnutzung und dem geschützten Baumhain darüber hinaus die Möglichkeit zur Integration eines Spielplatzes in angemessener Größe.

Die wesentlichen Elemente des Freiflächenplanes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.



**Abbildung 11:** Freiflächenplan von 2020, Erstellt von Schoeps&Schlüter. Stand 10.09.2020.

## **7. Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

### **7.1 Siedlungsentwicklung**

Der Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ dient der Innenentwicklung und somit einer sparsamen und effizienten Inanspruchnahme von innerstädtischen Flächen. Mit dem Ziel eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden werden die brach gefallenen Flächen des Magazinhofgeländes einer Wiedernutzung zugeführt. Die vorhandenen Flächenpotenziale sollen entgegen der ursprünglichen Nutzung als rein gewerbliche Fläche zu einer funktionsgemischten Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht der Bebauungsplan, dass Wohn- und gewerbliche Nutzungen im Plangebiet in einer räumlichen Nähe zueinander stattfinden können. Dem erhöhten Wohnraumbedarf, der gemäß Wohnungsmarktbericht 2017 für die Stadt Kassel ermittelt wurde, wird Rechnung getragen. Darüber hinaus gleicht sich durch die Herstellung einer funktionalen Durchmischung die Nutzungsstruktur des Plangebiets der bereits vorhandenen Nutzungsmischung entlang der Leuschnerstraße an.

Vorgesehen ist die Herstellung eines attraktiven Quartiers für Wohnen und Arbeiten, durch welches Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung sowie die Gesamtstadt generiert werden sollen. Bewohner der umliegenden Gebiete und Stadtteile profitieren somit von der Entstehung von Arbeits-, Versorgungs- oder Freizeiteinrichtungen in geringer räumlicher Entfernung, während die bereits vorhandene Infrastruktur durch eine Nutzungsintensivierung besser ausgelastet wird.

### **7.2 Ortsbild**

Infolge des Leerstands sowie des Verfalls der Bestandsbebauung des Magazinhofgeländes, zeichnen sich städtebauliche Missstände in dem Quartier ab. Die Bausubstanz weist einen hohen Sanierungsbedarf auf, der einer Nachnutzung entgegensteht. Darüber hinaus zeigt die fehlende Nachfrage der Nutzung des Magazinhofs und insbesondere der Silos I und II als Getreidespeicher, dass seine ursprüngliche Funktion an diesem Standort nicht aufrechterhalten werden kann. Zusammenfassend gilt es somit die Substanz- und Funktionsschwächen des Gebiets zu beheben, um das Ortsbild nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Planrechtsschaffung auf dem Magazinhofgelände lässt durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gezielt vielfältige Nutzungsoptionen offen, sodass eine Nachnutzung der Flächen gesichert werden kann. Mit der beabsichtigten Nachnutzung geht eine Sanierung des Baubestands einher, sodass sowohl gewerbliche- als auch Wohnnutzungen potenziell im denkmalgeschützten Bestand realisiert werden können. Ergänzt wird die Bestandsentwicklung durch Neubauvorhaben, die überwiegend im östlichen und südlichen Bereich der Liegenschaft realisiert werden sollen. Zur städtebaulichen Anpassung an den denkmalgeschützten Baubestand ist für die Neubauten ebenfalls eine offene Bauweise vorgesehen. Gleichzeitig sollen die Neubauten einen Übergang zu den südwestlich angrenzenden Wohngebieten gewährleisten. Aus diesem Grund sollen die Baukörper zum Süden des Plangebiets hin kleiner werden und die Höhe der Neubauten abnehmen. Zur Förderung Nutzungsgemischter Strukturen entsteht eine kompakte Bebauung innerhalb des Plangebiets, die kurze Wegebeziehungen gewährleistet. Gleichsam wird sich hierdurch die derzeitige Siedlungsdichte in einem moderaten Umfang erhöhen.

Durch die Entwicklung des Magazinhofgeländes wird eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Ortsbilds angestrebt. Der Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsbebauung führt dazu, dass diese durch ihre Großmaßstäblichkeit weiterhin das Straßenbild der Leuschnerstraße prägen wird.

Ein hierzu „passender“ Neubaukörper wird diese Abwicklung zukünftig im Übergang zum Bahngelände ergänzen und in diese Richtung abschließen (Empfehlung Beirat für Stadtgestalt). Umso wichtiger ist es, dass die Bausubstanz saniert und die Funktionsfähigkeit des Plangebiets wiederhergestellt wird, sodass sich der Magazinhof nicht weiterhin negativ auf das Ortsbild auswirkt.

## **7.3 Nutzungskonflikte**

### **7.3.1 Gewerbelärm**

Die Realisierung eines gemischt genutzten Gebiets führt zwangsläufig unterschiedliche Nutzungen mit unterschiedlichen Emissionen zusammen. Von gewerblichen Nutzungen ist demnach ein höherer Geräuschpegel zu erwarten, als dies etwa bei Wohnnutzungen der Fall ist. Zur Förderung einer verstärkten Innenentwicklung sowie zur Herstellung urbaner Strukturen ist es wichtig, dass verschiedenartige Nutzungen in nächster Nähe zueinander existieren können. Hinzu kommt, dass durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel emissionsarme Dienstleistungen und kleinere Betriebsgrößen ohnehin an Bedeutung gewinnen. Die Betriebsabläufe vieler kleiner und mittlerer Betriebe erweisen sich inzwischen als wohnverträglich, sodass die Gefahr von Konflikten zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen minimiert wird. Der Gesetzgeber berücksichtigt bei der Ausweisung der Gebietskategorie des „Urbanen Gebiets“ dennoch, dass nur Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen sozialer, kulturelle oder anderer Art zugelassen werden können, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Um trotzdem eine höhere Flexibilität bei der Durchmischung zu gewährleisten, hat die Bundesregierung eine Erhöhung der Richtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) in Bezug auf die neue Gebietskategorie des Urbanen Gebiets beschlossen. Demnach dürfen die gewerblichen Lärmemissionswerte am Tag bis zu 63 Dezibel (A) betragen. Sie sind hierdurch 3 Dezibel (A) höher als die Richtwerte der Gebietskategorie „Mischgebiet“. Für die nächtliche Lärmbelastung durch Gewerbe werden die Richtwerte von maximal 45 Dezibel (A) der Kern-, Dorf- und Mischgebiete aufgegriffen.

Im vorgesehenen Urbanen Gebiet des Plangebiets ist im Vergleich zu den bisherigen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung demnach eine erhöhte Geräuschbelastung durch gewerbliche Betriebe möglich. Die Entstehung von Konfliktsituationen innerhalb des Plangebiets kann ausgeschlossen werden, da einerseits eine Nutzungsgliederung in einem Rahmen erfolgt, den die Gebietskategorie zulässt und andererseits gewerbliche Nutzungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich ihrer Lärmemissionen beurteilt werden. Die Summe aller von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen darf gemäß Emissionsrichtwerte der TA-Lärm die für Urbanen Gebiete definierte Belastungsgrenze nicht übersteigen.

Durch die räumliche Trennung des Plangebiets von den nördlich und östlich angrenzenden gemischt genutzten Gebieten, ist für diese Gebiete von keiner relevanten Belastung durch Gewerbelärm des Urbanen Gebiets auszugehen. Einer möglichen Beeinträchtigung des Reinen Wohngebiets im Südwesten soll durch eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets vorgebeugt werden. Demnach ist für den südlichen Teilbereich des Plangebiets vorwiegend die Entstehung von Wohnnutzungen vorgesehen, die wiederum keine schallschutztechnischen Auswirkungen auf das Reine Wohngebiet westlich des Glöcknerpfades haben.

### **7.3.2 Verkehrslärm**

Durch die am östlichen Plangebietsrand angrenzenden Bahntrassen besteht innerhalb des Plangebiets eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Güterverkehrslärm. Zudem ist der nicht technisch gesicherte Fußwegeübergang „Glöcknerpfad“ über das Gleis der HLB Basis AG durch hörbare Signale gesichert. Aufgrund der Überlagerung der Lärmquellen ist jedoch davon auszugehen, dass die Beeinträchtigung durch diese Signaltöne im Kontext der geplanten Wohnnutzungen im Südteil des Gebiets zu

vernachlässigen ist. Hinzu kommt der Verkehrslärm, der durch die im Norden verlaufende Leuschnerstraße erzeugt wird.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung konnten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm an den zukünftig gewerblich genutzten Gebäuden im Bereich von  $L_{r,Tag} = 48 \dots 66 \text{ dB(A)}$  am Tag prognostiziert werden. Bei den Büro- und Dienstleistungsgebäuden (zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits Gegenstand konkreter Planungen) liegt ausschließlich eine Nutzung im Tagzeitraum vor, sodass die Pegel in der Nacht hier irrelevant sind. An den vorrangig zum Wohnen vorgesehenen Gebäuden, für die auch die Lärmbelastung im Nachtzeitraum relevant ist, werden Beurteilungspegel im Bereich von  $L_{r,Tag} = 52 \dots 60 \text{ dB(A)}$  /  $L_{r,Nacht} = 53 \dots 64 \text{ dB(A)}$  erreicht. Die Überschreitung der in Mischgebieten gültigen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 beträgt demnach bis zu  $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 6 / + 14 \text{ dB(A)}$ . Die schalltechnische Untersuchung gelangt daher zu dem Ergebnis, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet Anwendung finden müssen, um den Schallimmissionskonflikten auf der planungsrechtlichen Ebene in ausreichender Form Rechnung zu tragen.<sup>13</sup>

Von fachlicher Seite werden sowohl aktive Maßnahmen als auch passive Maßnahmen für erforderlich gehalten. Zum aktiven Lärmschutz im Bereich der Bestandsgebäude tragen die beiden langgestreckten Baukörper bei, die parallel zu den beiden Silogebäuden der Böschungslinie folgen sollen. Die Gutachter empfehlen, hierfür eine Mindesthöhe festzusetzen (mit der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes für die Offenlage (Stand 07/2020) wurden für die beiden Baufelder MU 3 und MU 8 aus städtebaulichen Gründen eine Mindesthöhe sowie auch eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Dies entspricht etwa 17 – 18 m bzw. 24 – 25 m bezogen auf das Geländeniveau).

Weiterhin schlagen die Gutachter die Errichtung eines Lärmschutzwalles vor. Im Bereich des sich an das geplante Parkhaus anschließenden Waldes soll zum Schutz der im Süden des Baugebietes ermöglichten Bebauung, die vorrangig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, ein – vorzugsweise begrünter – 3,50 m hoher Lärmschutzwall dort errichtet werden, wo der Baumbestand im Bereich einer vorhandenen Lichtung den erforderlichen Raum lässt. Der dafür in Frage kommende Abschnitt weist eine Länge von ca. 55 m auf – der Wall wird vor allem für das Urbane Gebiet MU 5 eine signifikante Verbesserung darstellen.

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudeplanung soll darüber hinaus eine Erweiterung des Walles durch eine sowohl in der Höhe ergänzende Wand als auch als Verlängerung vor allem in südlicher Richtung (Gesamtlänge dann rund 100 m) ermöglicht werden. Die maximale Höhe wird zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes auf 5 m begrenzt.

Ergänzend hierzu werden Vorgaben für passive – also gebäudebezogene - Schallschutzvorkehrungen formuliert, die ausgehend von der dokumentierten Lärmsituation dafür sorgen sollen, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Potenzielle Nutzungskonflikte, die sich aus der Verkehrslärmbelastung für eine Wohn- und/oder Büronutzung ergeben, sollen damit auf ein vertretbares Mindestmaß reduziert werden.

## 7.4 Verkehr

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehende Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebiets ist grundsätzlich von einem erhöhten Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Leuschnerstraße auszugehen, welches aber auch im räumlichen Kontext zu sehen ist. Im Nahbereich haben sich auch an anderer Stelle Veränderungen ergeben (Erweiterung EDEKA Rewe und ALDI) und

<sup>13</sup> vgl. Krebs+Kiefer Fritz AG: Schalltechnische Untersuchung. Vorhaben: Sanierung und Neubau von Gebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Magazin Hofes Kassel. Darmstadt 22.03.2018, aktualisiert am 6.3.2020 und am 17.07.2020



werden sich noch ergeben (JORDAN-Areal), die ebenfalls Auswirkungen auf die Verkehrssituation auf der Leuschnerstraße haben (werden).

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Entstehung einer Zufahrt abgehend von der Leuschnerstraße sowie eine Erschließungsspanne mit Anschluss an den Glöcknerpfad vorgesehen (jeweils alle Verkehrsarten) und ein weiterer Anschlusspunkt an der Leuschnerstraße im Bereich der neu geplanten Fuß- und Radwege-Achse, die in Nord-Süd-Richtung auf dem Magazinhofgelände zukünftig eine attraktive Ergänzung im Wegenetz darstellen soll (nur Fußgänger und Radverkehr).

Die zusätzlichen Neuverkehre führen gemäß Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Oppermann zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses. Angelehnt an den städtebaulichen Entwurf und der angenommenen Nutzungsmischung, an welcher sich die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren, wurde an normalen Werktagen von 164 zusätzlichen Kfz-Fahrten durch den bewohnerorientierten Verkehr, sowie von 703 zusätzlichen Kfz-Fahrten durch den gewerblich orientierten Verkehr ausgegangen.

Anschließend wurden die Auswirkungen der Neuverkehre auf den Knotenpunkt Leuschnerstraße / Glöcknerpfad, sowie hinsichtlich der Zufahrten zum Plangebiet untersucht. Für die neu entstehende Zufahrt zwischen Glöcknerpfad und Plangebiet wurde die Qualitätsstufe A ermittelt, weshalb die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer diesen Knotenpunkt gemäß Berechnungen nahezu ungehindert passieren kann. Auch im Knotenpunkt der Leuschnerstraße mit dem Glöcknerpfad ist in den Morgenstunden gemäß Qualitätsstufe B mit geringen Wartezeiten zu rechnen. Insgesamt werden die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme hier vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. In den Abendstunden ist von einer leichten Verschlechterung des Verkehrsflusses in diesem Bereich auszugehen, sodass eine Staubildung gemäß Verkehrsqualitätsstufe C zu erwarten ist. Diese stellt jedoch weder hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung dar. Im Knotenpunkt der Zufahrt zum Plangebiet über die Leuschnerstraße ist von dem höchsten Verkehrsaufkommen auszugehen. Sofern verkehrstechnisch die Möglichkeit geschaffen wird, die Leuschnerstraße sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung zu befahren, wird für die Morgenstunden die Verkehrsqualitätsstufe C und für die Abendstunden die Qualitätsstufe D angenommen. Abends ist beim Verlassen des Plangebiets über diesen Knotenpunkt daher mit höheren Wartezeiten zu rechnen. Der Verkehrszustand wird durch das sachbearbeitende Büro dennoch als stabil bewertet.<sup>14</sup>

Für die Berechnungen wurde angenommen, dass der Bewohnerverkehr über die Zu- und Ausfahrt des Glöcknerpfads erfolgt, während der gewerblich orientierte Verkehr die Zu- und Ausfahrt der Leuschnerstraße nutzt. Die Annahme stützt sich auf die im Plangebiet vorgesehene Binnendifferenzierung, nach welcher auf der Grundlage der geplanten Bebauungsplaninhalte und dem resultierenden als realistisch anzunehmenden Mischungsverhältnis Wohnnutzungen vorwiegend im Süden des Plangebiets entstehen sollen, während gewerbliche und andere Nutzungen vorwiegend im Norden des Plangebiets vorgesehen sind. Das Vorhaben führt demnach zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im und in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Mit der neuen Nord-Süd-Achse auf dem Gelände wird das Wegenetz sinnvoll ergänzt. Sowohl die Querung über die Leuschnerstraße (über den zugehörigen städtebaulichen Vertrag soll eine Beteiligung des Grundstückseigentümers/Investors geregelt werden) als auch die Weiterführung weiter nach Süden bieten sich für eine Fortführung an.

## **7.5 Ver- und Entsorgung**

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets vorhandene Infrastruktur muss durch die zusätzlich entstehende Bebauung ausgebaut werden. Für den südlichen Bereich des Plangebiets ist es demnach

---

<sup>14</sup> vgl. Ingenieurbüro Oppermann GmbH: Verkehrsuntersuchung Magazinhof. Bericht. Vellmar 2017.

erforderlich, eine leitungsgebundene Infrastruktur neu herzustellen und an das öffentliche System des Glöcknerpfads anzuschließen. Die im Norden bereits vorhandene Infrastruktur kann in ihrer bisherigen Dimensionierung zwar erhalten bleiben, muss aber gegebenenfalls baulich erneuert werden.

Das gesamte Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Gemäß Ver- und Entsorgungskonzept (vgl. Kapitel 6.4) wird eine an die Bebauung und Nutzung des Plangebiets angepasste Versorgung gewährleistet.

## **7.6 Geologie und Boden**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

In Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz handelt es sich beim Plangebiet um eine zum größten Teil versiegelte innerstädtische Siedlungsfläche. Dem Gebot der Innenentwicklung zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung folgend hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Die Sicherung der Waldfläche sowie die Innenentwicklung auf vorbelasteten und teilversiegelten Brachflächen stellen gegenüber der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich wichtige Beiträge zum vorsorgenden Bodenschutz dar.

### **Schadstoff- und Gefährdungspotenzial**

Auf Grundlage einer historischen Nutzungsrecherche und einer nachfolgenden orientierenden Erkundung konnte ermittelt werden, dass in einem Teilbereich des Magazinhofgeländes ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial vorliegt. Die belastete Fläche befindet sich zwischen den Getreidesilos I und II und ist auf eine frühere Nutzung durch eine Betriebstankstelle in diesem Bereich zurückzuführen. Darüber hinaus besteht die Option, dass sich in ebenjenem Bereich ein unterirdischer Tank befindet, in dem Benzin gespeichert wurde.<sup>15</sup>

Obwohl keine erhebliche Belastung des Bodens vorliegt, wird die betroffene Fläche als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass in diesem Bereich eine unversiegelte Fläche entsteht, in der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen ein direkter Kontakt zwischen Menschen und der Bodenfläche zustande kommen kann. Zur Vorbeugung möglicher gesundheitsschädigender Beeinträchtigungen, ist daher ein Bodenaustausch inklusive einer Lokalisierung und Entsorgung des gegebenenfalls vorhandenen Tanks vorgesehen. Die Qualität des Bodens wird durch die Umsetzung des Planungsvorhabens somit verbessert und eine Gefährdung der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ausgeschlossen.

Weiterhin konnte mittels einer Kampfmittelvorerkundung nachgewiesen werden, dass der Magazinhof aufgrund seiner militärischen Nutzung mehrere Male Ziel alliierter Luftangriffe war. Eine Luftbilddatenauswertung zeigte mehrere Bombentrichter innerhalb des Plangebiets, sodass noch heute mit Bombenblindgängern auf dem gesamten Bauareal des Plangebiets zu rechnen ist. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass zur Munitionsvernichtung Kampfmittel im bestehenden Löschteich, südöstlich des Bäckerreigebäudes, entsorgt wurden.<sup>16</sup>

Die geplanten bodeneingreifenden Maßnahmen innerhalb des Plangebiets müssen aus diesem Grund unter Einbeziehung des Kampfmittelräumdienstes Hessen oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbe-

---

<sup>15</sup> vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

<sup>16</sup> vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH: Kampfmittelvorerkundung. Auswertungsprotokoll. Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. Estenfeld 2018.

seitigung erfolgen. Durch die Aufnahme des bestehenden Erkundungsbedarfs in die Hinweise des Bebauungsplans wird die Grundlage dafür geschaffen, das Plangebiet vor einer Nutzbarmachung von gegebenenfalls vorhandenen Bombenblindgängern sowie Kampfmitteln im Löschteich zu befreien.

## 7.7 Wasserhaushalt

Im Sinne der Innenentwicklung findet eine Nutzungsintensivierung und hiermit einhergehend eine zusätzliche Bebauung des Plangebiets statt. Gegenüber der Bestandssituation ist somit eine zusätzliche Bodenversiegelung erforderlich. Eine weitere Bebauung des Plangebiets beschränkt sich bei gleichzeitigem Erhalt der Waldfläche im Süden jedoch auf die Mitte und den Norden bzw. Nordosten des Plangebiets und führt in diesem Teilbereich zu einer maßvollen Versiegelung.

Demnach liegen die Grundflächenzahlen der Neubauvorhaben in den Teilflächen MU 3 – MU 7 zwischen 0,35 und 0,55 womit die für Urbane Gebiete zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO deutlich unterschritten werden. Lediglich die Grundflächenzahl für die Teilfläche MU 8 (Parkhaus) orientiert sich mit einer Festsetzung von 0,8 in der Nähe des Grenzwertes. Eine hohe Ausnutzung innerhalb der Baufläche MU 8 durch das Parkhaus ist ausgehend von der Grundstücksgeometrie (im Osten begrenzt durch die Böschungskante der Bahnanlagen) aufgrund des vorhandenen großen Bauvolumens (Bestandsgebäude) und des sich hieraus ergebenden hohen Stellplatzbedarfes aus den Nutzungen der Teilflächen MU 1 – 4 jedoch unabdingbar. Die Erschließungsflächen zwischen der Bestandsbebauung werden zur Verknüpfung mit den Neubauvorhaben im Süden und Osten des Plangebiets erweitert. Bei der Herstellung von Stellplatzflächen wurde die Verwendung eines versickerungsfähigen Materials, sofern dies möglich ist und denkmalrechtlich Belange dem nicht gegenüberstehen, in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Vorhandene Freiflächen in Zusammenhang mit dem großen Gehölzbestand im Plangebiet werden demgegenüber erhalten und weitere Freiflächen für Pflanzfestsetzungen gesichert. Zusammenfassend ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung 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 zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes dient dem qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquelle und soll diese vor Stoffeinträgen schützen.

Beschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmennutzung), genehmigungspflichtig. Eine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

## 7.8 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Planungsvorhabens zu vermeiden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Tiergruppen Fledermäuse und Avifauna zu erwarten ist. Weitere untersuchte Artengruppen sind nicht existenziell beziehungsweise im Sinne des Artenschutzgesetzes betroffen.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

Insbesondere die Waldfläche im Süden des Plangebiets wird durch Fledermäuse zur Nahrungssuche genutzt. Die vorgefundenen Fledermäuse zählen überwiegend zu den waldgebundenen Arten. Da die Waldfläche in ihrer bestehenden Form erhalten bleibt, wird die Nahrungssuche der Fledermäuse durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Der Gebäudebestand des Magazinhofs wird durch Fledermäuse im Rahmen von Jagdflügen angefliegen, jedoch nicht regelmäßig durch mehrere Tiere als Quartier genutzt. Durch den Wegfall einzelner Gehölze gehen jedoch wichtige Tagesquartiere der Fledermäuse verloren, die auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durch das Ausbringen künstlicher Fledermausquartiere ausgeglichen werden müssen.<sup>18</sup>

Für Vögel dient das Plangebiet sowohl zur Nahrungssuche als auch zum Brüten. Es konnten hauptsächlich Vogelarten nachgewiesen werden, die in Siedlungen sowie in deren Gehölzen vorkommen. Hierunter zählen die Arten Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz und verschiedene Meisenarten. Durch die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz wurde im Rahmen der Abwägung zudem darauf hingewiesen, dass davon ausgegangen wird, dass auch Mauersegler sowie Mehl- und Rauchschnalben im Gebiet vorkommen. Die Nahrungssuche der Tiere wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da in der näheren Umgebung des Plangebiets verschiedene Ausweichflächen vorhanden sind. Darüber hinaus bieten die vorgesehenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet selbst ausreichende Möglichkeiten für die Nahrungssuche. Durch den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der Waldfläche sowie des Baumhains am Rande des Glöcknerpfads bleiben zudem wichtige Brutbereiche bestehen. Im engeren Planungsraum hingegen gehen Brutmöglichkeiten verloren. Hier sind das Ausbringen von spezifischen Nistkästen sowie das Nachpflanzen von Heckenstrukturen zur Nutzung als Brutraum erforderlich.<sup>19</sup>

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es daher, räumlich und funktionell zusammenhängende Ersatzhabitate für die genannten Tiergruppen zu schaffen und diese planungsrechtlich zu sichern. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zum Anbringen von Niststeinen und Nistkästen an die Gebäudestrukturen beziehungsweise zu erhaltende Gehölze sowie zur Nachpflanzung von ansonsten verloren gehender Heckenstrukturen. Darüber hinaus wurden bauzeitliche Regelungen sowie das Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung in den Inhalt des Bebauungsplans aufgenommen.

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Fachbeitrags und verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen. Sie werden als Pflanzfestsetzungen sowie im Rahmen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nistkästen) gesichert. Darüber hinaus finden zahlreiche Baumpflanzungen im Plangebiet statt, die den Umfang des bisherigen Baumvorkommens (siehe Karte „Baumbestanderfassung“ im Anhang) übersteigen. Im Sinne der Biodiversität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans vielfältige Vegetationsstrukturen im Plangebiet gefördert und Lebensräume für Tiere erhalten.

## **7.9 Kleinklima und Luftschadstoffe**

Aufgrund der zurückliegenden gewerblichen Nutzung des Plangebiets verfügen die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden bereits über eine Versiegelung, die im Zuge der weiteren Entwicklung des Geländes ergänzt wird. Die hinzukommende Erschließung verläuft teilweise auf Flächen, die - etwa durch Schotter - schon einen gewissen Versiegelungsgrad besitzen.

Darüber hinaus findet eine Versiegelung auch auf baulich noch nicht vereinnahmten Flächen statt. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist mit Realisierung der Planung somit von einer leicht erhöhten Verdunstung des Niederschlagswassers und infolgedessen von einer geringeren Kühlung der

---

<sup>18</sup> vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

<sup>19</sup> vgl. ebd.

Luft auszugehen. Für Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad bedeutet dies allgemein, dass sie im Sommer von erhöhten Temperaturen betroffen sein können.

Einen Ausgleich für eine mögliche Überwärmung schaffen die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Gehölzen. Innerhalb des Plangebiets sind umfangreiche Grünstrukturen vorgesehen, die neben ihrer schattenspendenden Wirkung zur Gewährleistung der Wasserverdunstung beitragen. Weiterhin ist durch die Anordnung der Baukörper längs zur entlang der Bahntrassen verlaufenden Luftleitbahn eine ausreichende Belüftung des Plangebiets zu erwarten. Eine starke Beeinträchtigung des Kleinklimas kann unter Berücksichtigung der genannten Faktoren somit ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Form nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Daher finden keine Verkehrsbewegungen auf dem Gelände statt. Durch die beabsichtigte Nutzungsintensivierung wird eine Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erforderlich. Trotz innerstädtisch integrierter Lage und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, werden neu entstehende Haushalte und gewerbliche Nutzungen sich auch mit dem Pkw fortbewegen und somit zu einer höheren Luftschadstoffbelastung im Plangebiet führen.

Zusätzliche Emissionen durch gewerbliche Produktionsprozesse sind durch die angestrebte Entwicklung nicht zu erwarten, da nur gewerbliche Nutzungen im Plangebiet entstehen werden, die mit dem Wohnen verträglich sind. Es ist daher überwiegend von bürobezogenen Nutzungen auszugehen.

## **7.10 Stadt- und Landschaftsbild**

Zur Leuschnerstraße hin stellt sich das Plangebiet als städtisch geprägter Raum dar, der durch die großmaßstäblichen Baukörper des Magazinhofs vereinnahmt wird. Südlich und östlich der Bestandsbebauung nimmt der Vegetationsanteil deutlich zu. Die infolge der Unternutzung entstandenen Grünstrukturen lassen erkennen, dass es sich bei dem Magazinhof um eine brachgefallene Fläche handelt, von der die Natur allmählich Besitz ergreifen konnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt unter der Maßgabe der Innenentwicklung das Ziel, dem Plangebiet einen urbanen Charakter zu verleihen. Gleichzeitig sollen die das Gebiet prägenden Grünstrukturen als besonderes Merkmal und Qualität des Magazinhofgeländes erhalten werden. Gehölze, die in Teilbereichen aufgrund der ermöglichten Überbaubarkeit verloren gehen werden, werden durch Neuanpflanzungen in einem angemessenen Umfang ersetzt. Insgesamt führen die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzungen von Bäumen dazu, dass ein größerer Umfang an Bäumen, als bisher vorhanden, im Plangebiet realisiert wird. Das „Grün“ als markantes Merkmal des Magazinhofs bleibt hierdurch bestehen. Die Gliederung der Pflanzstandorte entlang von Erschließungsflächen führt zur Entstehung von Alleen, sodass das Landschaftsbild ein weniger natürlich geformtes, sondern vielmehr ein kulturell geprägtes Erscheinungsbild erhält.

Maßgeblich zum Stadt- und Landschaftsbild tragen darüber hinaus der Erhalt und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestands bei, der aus der vorhandenen Bebauung der umliegenden Gebiete hervorsticht. In Kombination mit einer ergänzenden Neubebauung erhält das Plangebiet hierdurch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung.

## **8. Planungsalternativen**

### **8.1 Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem weiterhin anhaltenden Leerstand der Bestandsbebauung auszugehen. Ein Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz kann ohne Planrechtsschaffung nur schwer realisiert werden, da eine rein gewerbliche Folgenutzung bereits zum jetzigen Zeitpunkt baugenehmigungspflichtig ist. Insbesondere die Getreidesilos schränken durch ihre spezielle Bauweise und damit durch das Fehlen von Zwischendecken mögliche Nutzungsoptionen stark ein.

Den Innenentwicklungszielen der Stadt Kassel folgend eröffnet sich am Standort Magazinhof die Chance, ein attraktives Quartier für Wohn- und gewerbliche Nutzungen gleichsam zu entwickeln. Eine urbane Nutzungsmischung kann auf dem als nicht beplanter Innenbereich zu bezeichnenden Magazinhofgelände ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen nicht hergestellt werden. Unter Beibehaltung des gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten nördlichen Teilbereichs des Plangebiets wäre weiterhin von einem Leerstand auszugehen. Der Zerfall der Bestandsbebauung sowie die untergenutzten Freiflächen würden sich demgemäß weiterhin negativ auf das Ortsbild auswirken. Eine Nichtdurchführung der Planung stünde somit der Schaffung attraktiver Wohn- und gewerblicher Flächen entgegen und stellt daher keine Planungsalternative dar.

### **8.2 Nutzungsbeschränkung oder Verlegung des Planvorhabens auf Alternativstandorte**

Eine Nutzungsbeschränkung innerhalb des Plangebiets käme einer Funktionstrennung gleich, in deren Folge das Plangebiet voraussichtlich in einer rein gewerblichen Nutzung verbleiben würde. Eine monofunktionale Entwicklung ist aufgrund einer Vielzahl von Faktoren, etwa der verkehrserzeugenden Wirkung sowie des erhöhten Flächenverbrauchs, kritisch zu beurteilen. Zudem ist durch eine Weiterentwicklung des Plangebiets als reines Gewerbegebiet von der Entstehung einer Konfliktsituation mit dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet auszugehen.

Die innerstädtische Lage des Plangebiets erfordert, dass die Fläche einer Entwicklung entsprechend dem Leitbild der „urban gemischten Stadt“ zugeführt wird. Durch die enge räumliche Kombination verschiedener Nutzungen kann eine hohe Dichte und dementsprechend eine „Stadt der kurzen Wege“ realisiert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind Nutzungsgemischte Strukturen somit der Herstellung weiterer Monofunktionalität, wie sie sich in vielen Wohn- und Gewerbegebieten zeigt, vorzuziehen. Eine Nutzungsbeschränkung sowohl auf Wohnnutzungen als auch auf rein gewerbliche Nutzungen ist aufgrund des integrierten Standorts des Plangebiets somit auszuschließen.

Durch die Verlegung des Planvorhabens auf einen Alternativstandort kann der städtebauliche Missstand, der durch das untergenutzte Magazinhofgelände entsteht, nicht behoben werden. Innerstädtische Flächen, die für eine Nachverdichtung und im Zuge dessen eine urbane Nutzungsmischung in Frage kämen, sind in einem geringen Umfang auch an anderen Standorten in der Stadt Kassel vorhanden. Eine Sanierung und Folgenutzung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung des Magazinhofs bliebe hierdurch jedoch aus. Die Freiflächen des Geländes würden weiterhin brachfallen.

Das Planvorhaben kann durch die gezielte Bestandsentwicklung somit nicht auf einen alternativen Standort verlegt werden.

## **9. Inhalte des Bebauungsplans**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ soll auf dem ehemals gewerblich genutzten Magazinhofgelände ein Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilgebieten MU 1 – MU 8 planungsrechtlich gesichert werden. Der durch die Nutzungsintensivierung entstehende Mehrbedarf an Stellplatzflächen wird innerhalb des Baugebiets vorrangig durch ein Quartiersparkhaus aufgefangen, dessen Errichtung über Regelungen im zugehörigen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird, und darüber hinaus durch differenzierte (zeichnerische) Festsetzungen in den jeweiligen Teilgebieten untergebracht.

Gemäß der Zielsetzung innerhalb des Plangebiets, Nachverdichtungspotenziale zugunsten einer urbanen Nutzungsmischung zu realisieren, wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Das Urbane Gebiet stellt ein zusammenhängendes Gebiet dar, das sich vom Norden bis in die Mitte des Magazinhofgeländes erstreckt. Es dient allgemein dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Auch Einzelhandel ist in begrenztem Umfang zulässig.

Die im Plangebiet bestehende Belastung durch Verkehrslärm der östlich angrenzenden Bahntrassen sowie der im Norden verlaufenden Leuschnerstraße erfordern, dass insbesondere schutzwürdige Wohnnutzungen an denjenigen Standorten im Plangebiet realisiert werden, die weniger von einer Schallbelastung betroffen sind. Für gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen ist dagegen nur die Schutzwürdigkeit am Tag maßgeblich, sodass diese als Puffer zwischen lärmemittierenden Verkehrsnutzungen auf der einen Seite und empfindlichen Wohnnutzungen auf der anderen Seite verortet werden. Dennoch werden gemäß Kapitel 9.11 „Schallschutzmaßnahmen“ für das Wohnen und das Arbeiten gleichermaßen gesunde Verhältnisse innerhalb des Plangebiets geschaffen.

Im Zuge einer Untergliederung des Plangebiets für Wohn- und anderweitige Nutzungen ist nicht nur eine Betrachtung der entstehenden Wohn- und Arbeitsqualitäten innerhalb des Plangebiets erforderlich, sondern auch eine Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf angrenzende Baugebiete. Wesentlich ist hierbei das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Reine Wohngebiet, das gemäß § 15 BauNVO eine Rücksichtnahme erfordert. Da mit Inkrafttreten der Gebietskategorie des Urbanen Gebiets eine Erhöhung der Emissionswerte des Anlagenlärms in Urbanen Gebieten erfolgt, sind Auswirkungen des Gewerbelärms auf benachbarte, schutzwürdigere Gebiete zu vermeiden.

Die bestehende Lärmproblematik sowie der für das Reine Wohngebiet zu gewährleistende Schutz vor Gewerbelärm setzen voraus, dass das Urbane Gebiet vorwiegend eine horizontale Nutzungsmischung erhält. Eine vertikale, also geschossweise Nutzungsmischung wird hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen. Sie ist in Form der Realisierung der als ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen weiterhin möglich, sofern Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Urbanen Gebiets selbst oder Wohnverhältnisse angrenzender Baugebiete hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Urbanen Gebiets findet somit eine Binnendifferenzierung in die Teilgebiete MU 1 bis MU 8 statt. Die Teilgebiete unterscheiden sich gemäß der erläuterten Verkehrslärmproblematik und des Schutzes angrenzender Gebiete hinsichtlich der allgemein zulässigen bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung. In diesem Zusammenhang werden auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz, in Abhängigkeit von den Nutzungsschwerpunkten und dem Lärmeintrag, gebietsweise festgesetzt.

- Zulässige Nutzungen in den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8:  
Die zulässigen Nutzungen in den genannten Teilgebieten umfassen alle Nutzungen, die wegen ihrer überwiegenden Nutzung am Tag weniger schutzbedürftig sind als das Wohnen. Demgemäß sind in diesen Teilgebieten Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m<sup>2</sup> (davon max. 100 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimentsanteilen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Unter der Zielsetzung der Realisierung eines möglichst vielfältigen gewerblichen Angebots innerhalb des Plangebiets, wurden bis auf das Wohnen keine der nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren jedoch nachgewiesen werden kann, dass für etwaig beabsichtigte Wohnnutzungen ein ausreichender Schallschutz geschaffen werden kann, ist zur Förderung eines kleinteilig gemischtgenutzten Gebiets auch das Wohnen in diesen Teilgebieten ausnahmsweise zulässig.

- Zulässige Nutzungen in dem Teilgebiet MU 4:  
Das Teilgebiet MU 4 stellt das zentral in der Mitte des Plangebiets liegende Teilgebiet dar. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können durch die abschirmende Wirkung der angrenzenden Teilgebiete an diesem Standort sowohl gewerbliche- als auch Wohnnutzungen realisiert werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen spiegeln aus diesem Grund alle der in § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wieder, um eine möglichst vielfältige Durchmischung zu erzielen. Es sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 400 m<sup>2</sup> (davon max. 50 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimentsanteilen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Teilgebiet MU 4 zulässig.
- Zulässige Nutzungen in den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7:  
Der an die Waldfläche und den Glöcknerpfad angrenzende Bereich des Plangebiets weist die geringste Lärmbelastung innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets auf. Die hier verorteten Teilgebiete MU 5, MU 6 und MU 7 sollen vorwiegend für das Wohnen gesichert werden, weshalb Wohngebäude hier als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt werden. Sofern keine Beeinträchtigung durch anderweitige Nutzungen für das Wohnen im Urbanen Gebiet oder das angrenzende Reine Wohngebiet zu erwarten ist, können diese in Teilen der Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden. Hierunter zählen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 200 m<sup>2</sup> (davon max. 50 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimentsanteilen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Teilgebiete MU 5, MU 6 und MU 7 behalten somit trotz ausnahmsweise zulässiger Nutzungen die überwiegende Zweckbestimmung Wohnen. Die Qualitäten, die die ruhigere Lage dieser Teilgebiete für das Wohnen bereithält, werden somit zum Schutz des Wohnens gesichert.

Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben werden in allen Urbanen Teilgebieten - entsprechend ihrer Lage differenziert - begrenzt, um hierdurch die Entstehung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu verhindern. Da sich das Plangebiet gemäß des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren 2015 nicht in einem durch den Zweckverband ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich befindet, wird in allen Urbanen Teilgebieten nur in geringem Umfang ein zentrenrelevantes Sortiment zugelassen. Eine dezentrale Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit größeren zentrenrelevanten Sortimentsanteilen könnte sich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken, indem diese durch Kaufkraftabfluss geschwächt werden.



In allen Teilgebieten des Urbanen Gebiets werden die gemäß Gebietskategorie ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten als unzulässig erklärt. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich mit deren Erscheinungsbild als großtechnische Anlage, die sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets einfügt. Tankstellen sind somit weder mit der vorhandenen baulich-räumlichen Struktur der Bestandsbebauung, noch mit der vorgesehenen Neubebauung entlang des Glöcknerpfads vereinbar. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Nach langjährigem Leerstand des Magazinhofs soll die Schaffung eines attraktiven Standorts für Wohnen und Arbeiten eine Folgenutzung des Plangebiets sichern. Maßgeblich ist neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Gebietscharakter, der durch eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten qualitativ abgewertet werden würden.

In den Teilgebieten MU 1- MU 7 sind in Vollgeschossen keine Kfz-Stellplätze zulässig, da die Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorwiegend im MU 8 (Parkhaus) sowie straßenbegleitend und in der im MU 6 und teilweise im MU 7 vorgesehenen Tiefgarage erfolgt. Außerdem soll verhindert werden, dass sich in der Erdgeschosszone großflächige Stellplatzanlagen entwickeln, die mit dem Ziel ‚Schaffung einer attraktiven Außenraumgestaltung‘ meist nicht vereinbar sind.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll sich die Bebauungsstruktur an dem bestehenden, denkmalgeschützten Baubestand orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund vorwiegend durch die Grundflächenzahl oder die zulässige Grundfläche, durch die Festsetzung von Vorgaben für die Geschossigkeit oder die Höhe der baulichen Anlagen und durch die Geschossflächenzahl oder die zulässige Geschossfläche bestimmt.

Für die Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt des Quartiers ist zudem in Verbindung mit Neubauvorhaben eine überwiegend nicht ebenerdig erfolgende Organisation von Stellplatzflächen maßgeblich, sodass Festsetzungen zu Tiefgaragen Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung sind.

### **9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Zur Begrenzung der Grundstücksausnutzung setzt der Bebauungsplan entweder eine Grundflächenzahl oder im Bereich der denkmalgeschützten Hochbauten eine max. zulässige Grundfläche fest, die sich an dem Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche der bestehenden Baukörper bzw. an der vorhandenen städtebaulichen Dichte orientiert. Im Hinblick auf den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bereich des Gebäudebestands nur geringfügige Erweiterungspotenziale vorgesehen. Die Ausnutzung erreicht mit Ausnahme der Parkhausfläche (MU 8) in keinem Fall die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Urbane Gebiete.

Für ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild orientiert sich die Grundflächenzahl der Neubauvorhaben an der Bestandsbebauung. Die Grundflächenzahl der Teilgebiete MU 3, MU 4, MU 5, MU 6 sowie MU 7 wurde daher entsprechend der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zwischen 0,35 und 0,55 festgesetzt. Im Teilgebiet MU 1 besteht zur Sicherung der Bestandskubatur der gebietsprägenden Silos sowie des Bodenspeichers, in Kombination mit der Festsetzung einer Baulinie, eine Grundfläche von 800 m<sup>2</sup>. Im Teilgebiet MU 2 (Heeresbäckerei) wurde ebenfalls das Ziel verfolgt, den denkmalgeschützten Bestand mit einer Grundflächenzahl von 0,5 zu sichern.

Angesichts der insgesamt vergleichsweise geringen Grundfläche, die im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 bis MU 7, von baulichen Anlagen überdeckt werden kann, kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl beziehungsweise Grundfläche zugelassen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl mit Blick auf den Bodenschutz im

Allgemeinen in einem Umfang gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zu erwarten. Eine Überschreitung kann durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen an den Gebäuden sowie durch unterirdische bauliche Anlagen und Kellergeschosse erfolgen.

Die Grundflächenzahl von 0,8 im Teilgebiet MU 8 gewährleistet – relativ gesehen - ein höheres Maß für die bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche im Vergleich zu den anderen Teilgebieten. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass im Teilgebiet MU 8 ein über einen städtebaulichen Vertrag gesichertes Quartiersparkhaus planungsrechtlich ermöglicht werden soll, dessen Kapazität aufgrund der Empfehlungen des Beirates für Stadtgestalt zur ursprünglichen Entwurfsfassung - Stand 03/2019 (Vergrößerung der Bauvolumen MU 3 und MU 4 sowie Reduzierung der Stellplätze in den Freiflächen) nochmal erhöht wurde.

### **9.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche**

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl beziehungsweise der Geschossfläche erfolgt ebenfalls bestandsorientiert. Zum Süden des Plangebiets nimmt die Geschossflächenzahl ab, um anhand einer niedrigeren Geschossigkeit eine Anpassung an die kleinteiligere Bebauungsstruktur des angrenzenden Reinen Wohngebiets zu gewährleisten. Für das Teilgebiet MU 1 wurde angelehnt an die Bestandsbebauung eine Geschossfläche von 4.000 m<sup>2</sup> und für das Teilgebiet MU 2 eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die genannten Teilgebiete stellen die baulich dichteren Bereiche des Plangebiets dar, die durch ihre Lage an der Leuschnerstraße das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebiets nach außen hin prägen. Auch in den beiden – den nördlichen Bereich zu den Bahnanlagen abschirmenden – Baufeldern MU 3 (GFZ 2,5) und MU 8 (Festsetzung zur Gebäudehöhe) werden Kubaturen ermöglicht, die mit ihren Proportionen in den stadträumlichen Kontext mit den Bestandsvolumen passen und darüber hinaus eine entsprechende schallmindernde Wirkung gegenüber dem Schienenverkehrslärm entfalten können (vgl. auch zur Höhe baulicher Anlagen im nachfolgenden Kap.). Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 8, wird mit der Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe eine höhere Grundstücksausnutzung auch deswegen ermöglicht, um die Unterbringung der überwiegenden Stellplatzbedarfe im Quartier abzusichern.

In den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 sind angesichts einer angestrebten nach Süden hin in der Tendenz abnehmenden Bebauungsdichte dagegen geringere Geschossflächenzahlen von 2,5 bis 1,6 festgesetzt. Die vorgenannten Werte liegen ebenfalls jeweils unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Urbane Gebiete.

Bei der Geschossflächenermittlung sind gem. § 20 BauNVO nur die Flächen in Vollgeschossen (maßgeblich ist die Definition in der Hessischen Bauordnung) anzurechnen.

Da durch Kellergeschosse keine erhebliche Nutzungsintensivierung zu erwarten ist, dürfen diese bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl beziehungsweise der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

### **9.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl Vollgeschosse**

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen auf der einen Seite der Sicherung der Gebäudekubatur der gebietsprägenden Bestandsbebauung. Auf der anderen Seite kann hierdurch eine zusätzliche schallabschirmende Wirkung gegenüber dem Eisenbahnverkehrslärm erreicht werden.

Innerhalb des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 1, wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 201,00 m bis 202,00 m über Normalhöhennull (NHN) und einer Firsthöhe von 208,00 m bis 209,00 m über Normalhöhennull (NHN) die Höhenentwicklung der Einzeldenkmale Bodenspeicher sowie Silospeicher Nord und Süd geschützt. Im Zusammenhang damit wird die Gestaltung der Dachlandschaft auf der Grundlage von § 91 HBO vorgegeben (Satteldach, 44 - 46° Dachneigung, siehe Kapitel 9.15.2). Bei einem eventuellen Verlust der Bestandsbebauung kann hierdurch das durch die großmaßstäbliche Bebauung der Speichergebäude geprägte Ortsbild erhalten werden. Gleichwohl sind angesichts einer

Sanierung und eines an neue Nutzungen angepassten Umbaus der Gebäude im Teilgebiet MU 1 Überschreitungen der Trauf- und Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile möglich. Zusätzlich zum Erhalt der Einzeldenkmale stellt die Sicherung einer Folgenutzung ein wesentliches Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans dar, sodass etwaige Abweichungen von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gewährt werden können.

Im Teilgebiet MU 2 werden für den Hauptbaukörper und die Gebäudeflügel aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um den Charakter der baulichen Grundstruktur zu erhalten (vgl. ergänzend hierzu auch 9.16.1).

In den Teilgebieten MU 3 und MU 8 ist die Höhe der baulichen Anlagen als Mindesthöhe (201m ü NHN) und als Höchstmaß (209m ü NHN) der Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhe den prägenden Bestandsgebäuden anpasst und ihre Funktion als zusätzlicher Schallschutz entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen für die dahinterliegenden Flächen im Plangebiet übernimmt (Lärmschatten). Die Mindest- und Höchstmaße werden als NHN-Höhen im Bebauungsplan festgesetzt. Ausgehend von einer Geländehöhe, die sich zwischen 184 m und 185 m üNHN bewegt, ergibt sich eine Gebäudehöhe von mindestens 16 m – 17 m (Orientierung an der Trauflinie der beiden gegenüberliegenden Silogebäude); die maximale Gebäudehöhe wird auf 24 m – 25 m (Orientierung an der Firstlinie der beiden Silogebäude) begrenzt.

In allen anderen Baugebiets-Teilflächen (MU 4 bis MU 7) wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption und im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Dichte begrenzt. Der Baukörper im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, soll im Kontext der umgebenden Bestandsgebäude eine größere Höhe ausbilden und somit einen städtebaulichen Hochpunkt bilden. Deshalb wurde auf Anregung des Gestaltbeirates die Anzahl der Vollgeschosse auf VI - VIII erhöht.

Lebendige Quartiere leben von einem räumlichen Bezug der Gebäudenutzungen und dem umgebenden Stadtraum, dies ermöglicht Austausch und soziale Kontrolle. Um diesen Bezug zwischen den Erdgeschossnutzungen und den Erschließungsflächen zu gewährleisten, darf an den straßenseitigen Gebäudefassaden eine Sockelhöhe von maximal 1,0 m nicht überschritten werden.

### **Tiefgaragen**

Um die städtebauliche Gestalt des Plangebiets nicht durch eine Vielzahl oberirdisch abgestellter Kraftfahrzeuge zu beeinträchtigen, soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der Bau von Stellplätzen in Tiefgaragen gefördert werden. Während der Stellplatznachweis für die durch den Bestand geprägten Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 sowie der „Neubaufäche“ MU 4 des Urbanen Gebiets überwiegend im MU 8 (Quartiers-Parkhaus) erfolgen wird, sollen Stellplatzflächen in den „Neubau-Teilgebieten“ MU 5 bis MU 7 vorwiegend unterirdisch geschaffen werden. Gemäß § 21a BauNVO dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Vollgeschosse in den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 die Geschosse von Tiefgaragen daher unberücksichtigt bleiben. Der Entstehung von Tiefgaragen wird hierdurch ein gewisser Spielraum eingeräumt.

## **9.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts vorwiegend bestandsorientiert festgesetzt – auch die Neubaukörper folgen der streng orthogonalen Anordnung. Dadurch kann auch der stadtklimatischen Situation Rechnung getragen werden (Berücksichtigung Luftleitbahn, Strömungsrichtung).

Die zeichnerische Begrenzung wird meist durch Baugrenzen definiert. In denjenigen Bereichen, in denen die Bestandskubatur aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung gesichert werden soll, kom-

men auch Baulinien zum Einsatz. Die markanten Einzelgebäude des Magazinhofs, bestehend aus Bodenspeicher, Silospeicher Nord und Süd erhalten somit bestandsumrandend eine Baulinie, die sich an der Außenkante der aufsteigenden Hauptbaukörper orientiert. Die den Gebäuden vorgelagerten Rampeanlagen liegen somit außerhalb der Baulinie und werden aber über den Bestandschutz hinaus über ergänzende Baugrenzen gesichert. In Verbindung, mit der für das Teilgebiet MU 1 festgesetzten Grundfläche wird gewährleistet, dass nach einem eventuellen Verlust der Bestandsbebauung diese in ihrer ursprünglichen Kubatur wiederhergestellt wird bzw. werden kann.

Mit Hilfe von Baulinien wird auch die Bauflucht, an welcher sich der giebelseitig zur Leuschnerstraße hin ausgerichtete Bodenspeicher, der Silospeicher Nord sowie die Heeresbäckerei orientieren, aufgegriffen. Zur Einhaltung eines einheitlichen Gestaltungsbilds soll sich der Neubau des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, ebenfalls an dieser Bauflucht orientieren, sodass auch hier eine Baulinie in gleichem Abstand zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Durch eine weitere Baulinie im südlichen Bereich des MU 3 wird zudem die Länge des Bestandsgebäudes (Silospeicher Nord) aufgegriffen. Hierzu wird das Baufenster innerhalb des MU 3 im Süden durch eine Baulinie auf Höhe des südlichen Giebels des Silospeichers Nord begrenzt.

Im übrigen Urbanen Gebiet, den Teilgebieten MU 4 bis MU 8, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4 wird die Baugrenze nördlich und südlich bis an schützenswerte Bäume und im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, bis an die schützenswerte Baumgruppe westlich des Baufensters herangeführt. Da hier noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, wird auf der Bebauungsplanebene geregelt, dass ein Schutz der betroffenen Bäume durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen hat. Um dies sicherzustellen wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Ausgehend von der vorhandenen Erschließungsstruktur ergeben sich hierdurch einzelne Baufenster, die eine aufgelockerte Bebauung, angepasst an die Bestandsbebauung, ermöglichen. Die Lage der Baufenster orientiert sich an den Erschließungsflächen, um in Kombination mit der festgesetzten Geschossigkeit urbane Straßenräume innerhalb des Plangebiets auszubilden.

Im Hinblick auf eine angemessene Flexibilität bei der nachfolgenden Ebene der Gebäudeplanung wird ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile für die Fälle ermöglicht, in denen die Länge der entsprechenden Bauteile in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfasst und das Maß der Überschreitung < 1,50 m ist.

Ein **Vortreten** in geringfügigem Ausmaß bei Neubauten liegt vor, wenn die vortretenden Bauteile im Verhältnis zum Gesamtbauvorhaben nicht nennenswert ins Gewicht fallen und sie von der Baumasse her untergeordnet sind. Wenn das Bauteil jedoch dazu dient, weitere Flächen für die zulässige Hauptnutzung zu gewinnen oder die Gebäudedimension auszudehnen, liegt keine Geringfügigkeit mehr vor. Untergeordnete Gebäudeteile können z.B. sein: Werbeanlagen, Hauseingangsstufen und deren Überdachung oder Vorbauten wie Erker und Balkone.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen infolge der Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude kann etwa durch Vordächer, Laderampen, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen, Erker und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO) zugelassen werden.

Ein **Zurücktreten** in geringfügigem Ausmaß liegt z.B. bei architektonischen Gliederungen der Fassade durch Schlitze, Rücksprünge oder Loggien vor.

Entsprechend § 23 (5) BauNVO wird zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung und Nutzung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen können. Von einer Einschränkung wird hier abgesehen, weil die durch die Gebäudesubstanz vorgegebene Baustruktur ausreichend dominant erscheint, um die in ihrem Volumen meist deutlich untergeordneten – aber aus funktionalen Gründen erforderlichen – Nebenanlagen ‚zu verkraften‘.

## **9.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Aufgrund der großdimensionierten Speichergebäude des Magazinhofs bestehen innerhalb des Plangebiets gute Voraussetzungen dafür, im Rahmen einer Nachverdichtung einen urbanen Stadtraum entstehen zu lassen. Die Höhe der Bestandsbebauung wurde zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 des Urbanen Gebiets als Orientierungsmaß aufgegriffen und nimmt zum Süden des Plangebiets hin ab. Insbesondere in denjenigen Bereichen, in denen Flächen mit Bestandsbebauung und Flächen für Neubauvorhaben im Plangebiet aneinandergrenzen, kann die gemäß Hessischer Bauordnung definierte Abstandsfläche von 0,4 H voraussichtlich nicht eingehalten werden. Abweichend von den Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird deshalb auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 (11) HBO im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ in den Teilgebieten MU 1, MU 3, MU 4 und MU 8 das Maß der Tiefe der Abstandsfläche mit 0,3 H festgesetzt.

In Anlehnung an die in der Hessischen Bauordnung für gewerbliche Bauflächen definierte Abstandsfläche (§ 6 Abs. 5 HBO) wird darüber hinaus zwischen den Gebieten MU 3 und MU 8 eine Verringerung der Abstandsfläche auf 0,2 H ermöglicht. Ausgehend von der – bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststehenden - Nutzung als Parkhaus auf der einen und als reines Bürogebäude auf der anderen Seite erscheint diese Unterschreitung vertretbar und wirkt sich positiv auf den Lärmschutz in Bezug auf die dahinterliegenden Gebäude aus. Sollte in diesen Baugebieten eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung realisiert werden, sind die Grundrisse so zu gestalten, dass der notwendige Sozialabstand gewährleistet wird.

Ein Abweichen von der Hessischen Bauordnung um bis zu 0,2 H ist angesichts der Entstehung des Gebietscharakters „Urbanes Gebiet“, das zur Erfüllung seines Nutzungszwecks auch eine gewisse bauliche Dichte erfordert, als angemessen zu betrachten. Trotz geringerer Abstandsflächen und somit einer dichteren Bebauung, kann durch die Festsetzung der Baufenster dennoch eine ausreichende Belüftung und Belichtung des Plangebiets sichergestellt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Weil untergeordnete Fassadenabschnitte regelmäßig keine signifikanten Beeinträchtigungen hervorrufen, wenn sie in die Abstandsfläche hineinragen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen (nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und die resultierende Abstandsflächenüberschreitung < 1,00 m), die sich an die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§ 6 Abs. 6 HBO) anlehnt.

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen dürfen die Abstandsflächen auch auf diesen liegen. § 6 (2) Nr.1 HBO greift hier nicht, weil die hierin getroffene Regelung sich ausschließlich auf öffentliche Flächen bezieht. Da es sich im vorliegenden Fall um Privatstraßen handelt, bedarf die Inanspruchnahme der Verkehrsflächen für den Abstandsflächennachweis gegebenenfalls ergänzend aber auch privatrechtlicher Regelungen.

Die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes werden durch die Regelungen nicht tangiert. Die Möglichkeiten zur Reduzierung des Abstandsflächennachweises können weiterhin nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Belange der Feuerwehr nicht betroffen sind. Dies ist in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu gewährleisten bzw. zu prüfen.

## **9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

Um die Freiflächen des Plangebiets von Stellplatzflächen zu entlasten und möglichst freizuhalten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen. Ein Großteil des Stellplatznachweises für das Urbane Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird im Teilgebiet

MU 8 erfolgen. Weiterhin ist zum größten Teil innerhalb des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 6, eine Fläche zur Anlage von Tiefgaragen (TGa) festgesetzt, in welcher überwiegend der Stellplatznachweis für die Teilgebiete MU 5 bis MU 7 erfolgen soll. Weitere Tiefgaragen können unterirdisch oder als Keller-geschosse, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, angelegt werden. Sofern Kfz-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden sollen, darf dies nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit dem Zusatz „Stellplätze“ (St) geschehen.

Die Entstehung eines Parkhauses im MU 8 wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags als Voraussetzung für die im nördlichen Plangebiet entstehenden Nutzungen gesichert. Weiterhin werden durch die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen die Voraussetzungen zur Entstehung von Stellplätzen im südlichen Plangebiet geschaffen.

Grundsätzlich sind Fahrradstellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlich und nachzuweisen. Für die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze sind die Werte der „Empfehlungen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Anlage B.2 zugrunde zu legen. Basierend auf dem städtebaulichen Entwurf und dessen Nutzungskonzept wird ein Bedarf von ca. 260 Fahrradstellplätzen für die im südlichen Bereich geplanten Wohnnutzungen benötigt. Für die im nördlichen Bereich anschließenden gewerblichen Nutzungen wird zudem überschlägig mit einem weiteren Bedarf von ca. 100 Fahrradstellplätzen gerechnet. Eine genaue Festlegung der Anzahl der Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf Baugenehmigungsebene. Dabei sollen die Stellplätze witterungs- und diebstahlgeschützt, ebenerdig, eingangsnah bzw. leicht zugänglich vorgesehen werden. Die genauen Standorte der Stellplätze können erst auf Ebene der Baugenehmigungen festgelegt werden. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Fahrradabstellplätze unter Beachtung der Vorgaben zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen gemäß der Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen herzustellen sind, die ab 01.11.2020 in Kraft tritt.

## **9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugebiete, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) festgesetzt. Die als private Verkehrsflächen gesicherten Erschließungsflächen sollen der Mobilität der Allgemeinheit dienen – sie sollen als öffentlich nutzbare Räume hergestellt werden. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr gewährt das Plangebiet hierdurch eine hohe Durchlässigkeit und trägt zur Entstehung kurzer Wegebeziehungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr bei.

Im Plangebiet überwiegen die Geh-, Fahr und Leitungsrechte (GFL), die auf den privaten Straßenverkehrsflächen verlaufen. Sie stellen die Hapterschließung innerhalb des Magazinhofgeländes sicher. Da Kfz-Abstellplätze in einem dem Vorhaben entsprechenden Umfang bereits im MU 8, den festgesetzten Stellplatzflächen (St) sowie den Flächen für Tiefgaragen (TGa) hergestellt werden können, sind sie zur Entlastung der Freiflächen nicht innerhalb der Flächen zulässig, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) belegt werden.

In der zentralen Achse des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung zudem ergänzend ein Gehrecht (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Das Geh- und Leitungsrecht verbindet an dieser Stelle die privaten Straßenverkehrsflächen.

Weiterhin wird die Fläche südlich der Heeresbäckerei zur Ausbildung einer Platzsituation mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Potenziellen Konflikten zwischen den über Leitungsrechte vorgegebenen Leitungstrassen und neuen Baumstandorten wird vorgebeugt - sie können auf der Ebene der Ausführungsplanung gelöst werden. Mit dem in Textfestsetzung 10.1 aufgenommenen Satz 4 enthält der Bebauungsplan eine Regelung, die einen gestalterischen Spielraum bei der Verortung von Baumpflanzungen offenlässt.

## 9.7 Verkehrsflächen

Entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs verlaufen öffentliche Straßenverkehrsflächen, über welche die Zufahrten auf das Magazinhofgelände erfolgen sollen. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dient vorwiegend der Bestandssicherung. Ihre Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht darüber hinaus, dass ergänzende Regelungen in den zugehörigen Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können. Dies betrifft insbesondere eine Regelung zur Kostenbeteiligung an einer Querungsstelle in der Leuschnerstraße.

In der Südspitze des Plangebiets wird zum Zwecke der Flächensicherung zeichnerisch eine Wendeanlage für Entsorgungsfahrzeuge der Stadtreiniger als ‚Straßenverkehrsfläche‘ festgesetzt.

Die privaten Erschließungsflächen schließen gemäß gekennzeichnete Einfahrtbereiche an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Magazinhofgeländes an. Kraftfahrzeuge können das Gelände von der Leuschnerstraße sowie über den Glöcknerpfad befahren. Die Erschließungsflächen auf dem Magazinhofgelände werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ (PrSt) gesichert, sodass diese durch private Bauträger hergestellt und unterhalten werden. Durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit (siehe Kapitel 9.5 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“) wird ein öffentlicher Charakter des Plangebiets dennoch aufrechterhalten, die Durchquerbarkeit sichergestellt und das Plangebiet auch für Dritte zugänglich gemacht.

Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sind die Fahrbahnbreiten auf der Grundlage der Planzeichnung herzustellen. Weiterhin ist der Fahrbahnunterbau – insbesondere bei der Neuerstellung von Verkehrsflächen - auf eine Gesamtlast von 26 t beziehungsweise auf eine Einzelachslast von 11 t auszurichten, um eine funktionierende Infrastruktur sicherzustellen. Im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen (Basaltpflaster) kann unter Berücksichtigung der historischen Nutzung und dem damit verbundenen Schwerlastverkehr davon ausgegangen werden, dass diese Voraussetzungen gegeben sind.

Damit Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall schnell die Gebäude erreichen können, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sollen die Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen als Bewegungsflächen hergestellt werden, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei sollen die Zufahrten bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden. Abweichungen in Bezug auf die brandtechnischen Anforderungen sind in Abstimmungen mit der Feuerwehr möglich. Weitere Regelungen bezüglich brandschutztechnischer Anforderungen werden unter den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 11. „Flächen für die Feuerwehr“ geregelt.

## 9.8 Versorgungsanlagen

### Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 4 – MU 7, ist zur Sicherstellung eines geregelten Abflusses die Errichtung einer Regenrückhalteanlage erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebiets kann grob in zwei Teilbereiche untergliedert werden. Hiernach erfolgt die Entwässerung des Urbanen Gebiets, Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 8 über das bereits vorhandene Entwässerungssystem. Das hieran im Süden anschließende Baugebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU 4 bis MU 7, erhält ein vom Norden des Plangebiets separiertes Entwässerungssystem. Um hierfür einen geregelten Abfluss zu gewährleisten, ist eine Regenrückhaltung erforderlich, die in der mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen erfolgen soll. Angesichts der vorgesehenen Versiegelung innerhalb des Plangebiets handelt es sich bei der Regenrückhalteanlage um ein Becken mit einem Volumen von mindestens 70 m<sup>3</sup>.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, die Größe des Regenrückhaltebeckens zu reduzieren oder ganz auf ein Regenrückhaltebecken zu verzichten, sofern anderweitig eine Regenrückhaltung bzw. Abflussdrosselung z.B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen nachgewiesen werden kann. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit KASSELWASSER erforderlich. Wenn ein hydraulischer Nachweis ergibt, dass die Regenrückhaltung anderweitig erfolgen kann, darf der Umfang des Regenrückhaltebeckens reduziert beziehungsweise auf das Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Um für den Fall, dass eine Nutzung der Fläche zu Zwecken der Abwasserbeseitigung nicht mehr erforderlich ist, eine Folgenutzung der Fläche zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB festgesetzt, dass diese in ein Urbanes Gebiet, Teilgebiet MU 7, übergehen kann.

### **Flächen für Trafostationen**

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt.

Neben der bereits im Bestand vorhandenen Trafostation im Süden des Plangebiets wird eine weitere Fläche im Bereich des MU 1 (Silospeicher Süd) zeichnerisch festgesetzt. Grundlage für die Bemessung der Fläche sind vorlaufende Abstimmungen mit den Städtischen Werken.

## **9.9 Private Grünflächen**

### **9.9.1 Parkanlage**

Die Festsetzung der Freifläche südlich des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 4, als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erfolgt an zentraler Stelle im Quartier und dient dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis. Mit der Ausweisung als ‚Parkanlage‘ (in der Entwurfsfassung 03/2019 noch mit Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘) wird dem Ziel Rechnung getragen, im zentralen Bereich eine gemeinschaftlich nutzbare Fläche mit einem Angebot für alle Nutzergruppen anzubieten. Mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird zudem ein höherer Schutz bezogen auf die Qualität der bestehenden Grünfläche (mit Bäumen umstandenes Feuerwehrlöschbecken) verbunden.

Die Reduzierung der als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche (im Vergleich zur Entwurfsfassung 03/2019) ist der Weiterführung der Planung geschuldet. Der überarbeitete Freiflächenentwurf sieht zwischen dem MU 4 und dem MU 1 (Silospeicher Süd) eine platzartige Aufweitung mit Orientierung zur zentralen Verbindungsachse vor, die für gastronomische - und damit das Quartier belebende - Zwecke genutzt werden soll (befestigte Platzfläche für eine multifunktionale Nutzung). Eine Verkleinerung der Grünfläche ist zur optimalen Nutzung der Erdgeschosszone erforderlich. Die betroffene Teilfläche ist auch im Bestand versiegelt.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit für die Aufstellung von Spielgeräten für Zielgruppen aller Art.

Die sich alternativ anbietende Festsetzung eines Spielplatzes für die Teilgebiete MU 5 bis MU 7 wird nicht für erforderlich angesehen, da wohnungsnaher Kleinkindspielflächen innerhalb dieser Teilgebiete angelegt werden können. Insbesondere das Teilgebiet MU 6 erscheint unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumhains für die Anlage einer Spielplatzfläche geeignet – eine zeichnerische Festlegung würde den Gestaltungsspielraum jedoch unverhältnismäßig einschränken und erscheint daher nicht sinnvoll.

### **9.9.2 Kleingartenanlage**

Der Fortbestand der in der Südspitze des Plangebiets befindlichen Kleingartenanlage wird durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ gesichert. Die weiterführenden Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben für andere Kleingartenflächen im Stadtgebiet und berücksichtigen die insgesamt kleine Flächengröße.



### **9.9.3 Waldsaum**

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“ soll ein Übergangsbereich von den Baugebieten MU 5, MU 6 und MU 7 mit der hier perspektivisch entstehenden Wohnbebauung zur angrenzenden Waldfläche gärtnerisch entwickelt werden.

Die Bepflanzung ist gemäß Begründung 10.2 vorzunehmen. Sie bildet unter Berücksichtigung der Standortbedingungen die Grundlage für nachhaltige neue Heckenstrukturen. In Verbindung mit den Anpflanzungsbindungen dienen diese Flächen als vorgezogene Ersatzmaßnahme (Artenschutz) u.a. mit ihrer Umweltnützlichkeit auch der Kompensation der Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände.

### **9.9.4 Gehölzsaum**

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum“ soll analog zu den ‚Waldsaum-Flächen‘ ein Übergangsbereich vom Baugebiet MU 3 zum angrenzenden Böschungsbewuchs entlang der Bahnstrecke gärtnerisch entwickelt werden.

Die Vorgaben zur Bepflanzung und die damit abgesicherte Qualität für Umwelt und Natur entsprechen den unter 10.2 getroffenen Aussagen.

## **9.10 Grünfestsetzungen**

Aus ökologischen und grüngestalterischen Gründen trifft der Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Grünstrukturen. Zur Minimierung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Kleinklima und zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes sollen schutzwürdige Grünstrukturen erhalten sowie neue geschaffen werden. Gleichzeitig gilt es, den durch Vegetationsstrukturen geprägten Charakter des Magazinhofs als besondere Qualität des Plangebiets zu sichern.

### **9.10.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume**

Das Plangebiet weist eine Reihe schutzwürdiger Bäume auf, die durch Festsetzungen zum Erhalt der jeweiligen Bäume (zeichnerisch) gesichert werden. Es handelt sich bei dem erhaltenswerten Baumbestand um ältere Bäume, die das Landschaftsbild des Plangebiets aufgrund ihrer Größe maßgeblich prägen und zur Biodiversität im Plangebiet beitragen. Baumarten, Stammumfang und Kronendurchmesser können der Karte „Baumbestandserfassung“ im Anhang entnommen werden.

Der Verlust von Bäumen, die aufgrund der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden können, soll durch Baumpflanzungen an anderen Standorten im Plangebiet ausgeglichen werden. Die für das Ortsbild zukünftig prägenden Einzelbäume bzw. Baumreihen werden als anzupflanzende Bäume im Planbild zeichnerisch festgesetzt. Sie dienen neben ihrer ökologischen Funktion stadtgestalterischen Aspekten, indem sie begleitend zu den Erschließungsflächen angepflanzt werden sollen. Die entstehenden Alleen führen zwischen den Bestandsbaukörpern entlang und reichen bis in die südlichen, für Neubauvorhaben vorgesehenen Bereiche des Plangebiets.

Westlich des Urbanen Gebietes, MU1 (Silospeicher Nord und Süd) sind, im bisher baumlosen Bereich, 18 Neupflanzungen in einem Abstand von 15 m zeichnerisch festgesetzt. Ergänzende Baumpflanzungen gerade vor den Gebäuden Bodenmagazin (Westseite) und Silospeicher Nord (Ostseite) sind hier nicht möglich, da auch eine gewisse Anzahl von Stellplätzen erforderlich ist.

Zusätzlich zu den zeichnerisch festgelegten Standorten werden für einzelne Baugebiete textlich Festsetzungen zur Anzahl der anzupflanzenden Bäume getroffen, ohne dass diese in der Planzeichnung

verortet sind. Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 2, MU 3 und MU 6, dienen diese ebenfalls der Kompensation der erforderlichen Fällung geschützter Bestandsbäume. Im MU 3 ist straßenbegleitend eine Stellplatzfläche festgesetzt, bei der die Lage einzelner Stellplätze der Gestaltungsfreiheit der Bauherren unterliegen soll.

Die Festsetzungen zu den anzupflanzenden Bäumen sehen vor, dass die Stellplatzflächen durch Bäume gegliedert werden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene umfangreiche Artenliste berücksichtigt sowohl die Anforderungen, die sich aus den übergeordneten allgemeinen Folgen des Klimawandels sowie den speziellen Standortbedingungen ergeben (hoher Versiegelungsgrad vor allem im nördlichen Teil des Plangebiets > hitze- und trockenheitstolerante Arten) als auch die originären naturschutzfachlichen Interessen (Erhalt und Förderung der natürlichen vegetation/Artenschutz > einheimische Arten).

Für die im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4, anzupflanzenden Bäume ist aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung und der angrenzenden Erschließungsflächen auf die kleineren Baumarten der Pflanzliste zurückzugreifen. Für alle Baugebiete gilt allgemein, dass die anzupflanzenden Baumarten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen mit dem Pflanzstandort vereinbar sein und ein ausreichendes Lichtraumprofil, insbesondere für die Durchfahrt von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen, gewährleisten müssen. Die Durchfahrthöhe muss daher bei mindestens 3,5 m liegen. Zur Erhöhung der Biodiversität und zur Erzielung eines vielfältigen Erscheinungsbilds sollten zudem gemischte Baumpflanzungen beziehungsweise Baumreihen gemäß Pflanzliste hergestellt werden.

Sowohl die zu erhaltenden als auch die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder, im Falle eines Abgangs, gleichwertig zu ersetzen.

Von den ursprünglich im Plangebiet außerhalb der Waldflächen kartierten 91 Bestandsbäumen inkl. der solitären Eiche (Nr. 93) waren 62 Bäume gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Entsprechend der festgesetzten Baufenster können im Rahmen der Planung davon 30 Bäume erhalten werden. Von den 29 nicht geschützten Bäumen können darüber hinaus 4 erhalten bleiben. Die abgängigen 32 geschützten Bäume sowie die 25 nicht geschützten Bäume werden durch 63 Neupflanzungen ersetzt.

Zur Reduzierung der Gesamtanzahl der Bäume gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 (Stand 1. Offenlage) kommt es, da die in der Baumübersicht als „verschiedene Gehölze“ unter den Nummern 80 und 81 aufgezählten Flächen als Bäume in die Baumbilanz mit einbezogen wurden. Zudem stellte sich im Zuge der Anpassung und Konkretisierung des Bebauungsplanes nach der ersten Offenlage unter Berücksichtigung der weitergeführten Planungen (Hochbau, Erschließung, Freiflächen) heraus, dass insgesamt 2 schützenswerte Bäume mehr als in der Entwurfsfassung 03/2019 dargestellt erhalten werden können. Bei den nicht schützenswerten Bäumen hingegen kann 1 Baum weniger erhalten werden. Die Neupflanzungen umfassen gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 insgesamt 5 Bäume weniger, da im Zuge der Bauprojekt Konkretisierungen diese Bäume nicht sinnvoll gepflanzt werden können. Aufgrund eines weiteren Bestandsbaums, welcher gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 erhalten werden kann, werden gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 insgesamt 4 Bäume weniger festgesetzt.

Die gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Kompensation sieht aber 31 Neuanpflanzungen mehr als erforderlich vor.

In der Baumgruppe im Urbanen Gebiet, Teilfläche 6, gibt es eine gemäß Baumschutzsatzung nicht geschützte Vogelkirsche (Nr. 92). Da sie die Baumgruppe mitprägt, soll sie möglichst erhalten werden und wird dementsprechend als Bestandsbaum festgesetzt. Sollte sich im Rahmen eines Bauprojektes erweisen, dass der Wurzelraum des Baumes nachhaltig geschädigt wird, kann dieser Baum ebenfalls gefällt werden, da die Kompensation wie erläutert 31 Baumpflanzungen mehr als erforderlich vorsieht.

	Bestandsbäume 2017 vor Einleitung Planverfahren		Bestandsbäume 2020 gem. Baumaufmaß 19.3.2020, bereits abgezogen noch zu fallende Bäume (BCIS, Parkhaus)		Neuanpflanzungen zeichnerisch	Neuanpflanzungen textlich	Zeichnerisch festgesetzte Bestandsbäume		Summe Bäume Bestand + Planung
Stand 1. Offenlage Stand 20.03.2019	91 Bäume (inkl. Eiche Baum-Nr. 93)		-		36	32	33		101
	davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume					davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume	
	62	29					28	5	
Erneute Offenlage (aktueller Entwurf, 28.05.2020)			34 Bäume		47	16	34		97
			davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume			davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume	
			30	4			30	4	

**Abbildung 12:** Übersicht zur Baumbilanzierung, Stand 01.07.2020

Baugebiet	Bäume insgesamt	Zeichnerisch festgesetzt	Textlich festgesetzt
MU 1 (Bodenspeicher)	5	5	
MU 1 (Silo Nord)	6	6	
MU 1 (Silo Süd)	6	6	
MU 2 (Bäckerei)	18	13	5
MU 3 (BCIS)	7	4	3
MU 4 (Wood Cube)	3	3	
MU 5 (WILMA)	3	3	
MU 6 (WILMA)	5	1	4
MU 7 (WILMA)	3	3	
MU 8 (Parkhaus)	7	3	4
<b>Summen:</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>16</b>

**Abbildung 13:** Verteilung der Bäume nach Baugebieten, Stand 01.07.2020

### 9.10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)

Im Zuge der Nutzungsintensivierung des Plangebiets, werden Gehölzstrukturen insbesondere am östlichen Rand des Plangebiets verloren gehen. Aus Sicht des Artenschutzes ist hierdurch eine Gefährdung von Brutvögeln gegeben, denen die bestehenden Gehölzstrukturen als Brutstätten dienen. Da Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebiets nur in einem geringen Umfang zur Verfügung stehen und somit nicht alle Reviere verlagert werden können, müssen für Gebüschbrüter Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zum Nachpflanzen von Heckenstrukturen, die sich auf insgesamt drei Flächen im Plangebiet verteilen. Die festgesetzten Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein. Angelehnt an die bisherigen Standorte der Gehölzstrukturen, werden die Flächen PFL 1, PFL 2 und PFL 3 östlich der Baugebiete bzw. mit Anschluss an die vorhandenen Wald- bzw. Gehölzbestände ausgewiesen.

Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Heckenstrukturen in einem Umfang von insgesamt 500 m<sup>2</sup> nachzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste des Bebauungsplans aufgeführten Sträucher - angepasst an die im Plangebiet vorkommenden Arten wie Heckenbraunelle, Grasmückenarten, Rotkehlchen und Zaunkönig - zu verwenden und zum Schutz der Gebüschbrüter dauerhaft zu erhalten.

## **9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten eine dauerhafte Sicherung der Funktion der Waldfläche. Darüber hinaus dienen sie dem Ausgleich der für geschützte Fledermäuse und Vögel verloren gehenden Nistmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets und somit der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

### **9.11.1 Waldfläche**

Der Erhalt der im Süden des Plangebiets befindlichen Waldfläche stellt eine wichtige Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ dar. Hierbei wird den inhaltlichen Vorgaben, die der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel bezüglich der Fläche formuliert, gefolgt. Als „Schutz- und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich“ ist es für die Waldfläche demnach erforderlich, diese in Form des hainartigen Gehölzbestands als klimatischen Ausgleichsraum, faunistischen Lebensraum sowie als extensiv nutzbaren Freiraum zu sichern. Ihre Funktion wird mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ planungsrechtlich gesichert.

Der Fortbestand der durch die Waldfläche verlaufenden Gleisanlagen stellt keinen Widerspruch zur Funktion der Fläche als „Schutz- und Entwicklungsfläche“ dar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese sich im Laufe der Jahre selbst zu relevanten Lebensräumen für Flora und Fauna entwickelt haben dürften.

Dies gilt auch für die die Waldfläche überlagernde Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 9.12), deren zeichnerische Abgrenzung mit dem heutigen Baumbestand abgeglichen wurde. Mit der ergänzenden Festsetzung, dass Wallflächen der Sukzession zu überlassen sind, wird langfristig die Integration in den Waldbestand vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass mit der möglichen Geländemodellierung eine größere Vielfalt an Standortqualitäten und in der Folge auch Lebensraumpotenzialen geschaffen wird.

### **9.11.2 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate**

Da durch das Vorhaben gemäß Kapitel 7.8 „Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz“ eine Beeinträchtigung der Tiergruppen Fledermäuse und Avifauna zu erwarten ist, werden Festsetzungen zur Sicherung des Plangebiets als Lebensraum für die genannten Tiergruppen getroffen. Die Festsetzungen beinhalten das Anbringen von Nistkästen beziehungsweise Niststeinen für Fledermäuse sowie das Anbringen von Nistkästen für spezifische Vogelarten. Sie basieren auf den Untersuchungsergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die durch den Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen entsprechen den artenschutzrechtlichen Empfehlungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Um das Untersuchungsgebiet ganzheitlich als Lebensraum zu erhalten, werden die durchzuführenden Maßnahmen gleichmäßig auf die Baugebiete verteilt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bauliche Veränderungen wie Abbrüche und Renovierungen (insbesondere der Dachbereiche und Außenfassaden) sowie die Entfernung von Gehölzen nicht während der Nutzungsphase durch Fledermäuse und Vögel erfolgen dürfen. Die genannten Umbauten und Abholzungen sind daher nur im Winterhalbjahr, von Oktober bis Februar, und außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG einzuhalten. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

### **Artengruppe Fledermäuse**

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 – MU 6, sowie im MU 8 sind jeweils 2 Fledermausnistkästen bzw. Fledermausniststeine an verbleibende Gehölze oder an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 7, ist ein Fledermausnistkasten bzw. Fledermausstein an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- In allen gekennzeichneten Gebieten darf der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung v.a. der Dachbereiche sowie die Entfernung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr, also außerhalb der Phase der Nutzung der Fledermäuse, erfolgen.

### **Artengruppe Vögel**

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind insgesamt 18 Halbhöhlenbrüterkästen an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, sind insgesamt 12 Sperlingskästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sind insgesamt 2 Turmfalkenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, sind insgesamt 4 Großmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, sind insgesamt 8 Kleinmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- In allen gekennzeichneten Gebieten dürfen der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung der Außenfassaden sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Im Sinne einer höheren Flexibilität kann die tatsächliche Anbringung der Nist- und Brutkästen durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert und damit der Bruterfolg erhöht werden. Hierbei könnten dann ggfls. auch ergänzende bzw. aktuellere Erkenntnisse berücksichtigt werden.

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme soll zusätzlich auch im Städtebaulichen Vertrag fixiert werden (1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme).

Im Sinne eines Monitorings wird angestrebt, hierfür eine Regelung außerhalb des Planverfahrens – ggfls. auch unter Einbeziehung der fachlichen Kompetenz externer Verbände - zu finden

### **9.11.3 Überdeckung von Tiefgaragen**

Sowohl aus stadtgestalterischen Aspekten als auch aufgrund ihrer positiven klimatischen Auswirkungen und der Effekte für die Drosselung des Regenwasserabflusses, sind Tiefgaragen die nicht mit baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen) überbaut sind, mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen. Von der Überdeckungs- und Bepflanzungspflicht sind ebenfalls eventuell entstehende Terrassenflächen, welche den Gebäuden zuzuordnen sind, ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Qualifizierung der grünen Freiflächen.

## **9.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb des Plangebiets liegt durch die Nähe zu den östlich angrenzenden Schienenverkehrswegen sowie durch die im Norden verlaufende Leuschnerstraße eine Verkehrslärmbelastung vor. Mögliche Konflikte, die sich hierdurch mit den vorgesehenen Nutzungen des Urbanen Gebiets abzeichnen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und so weit wie möglich bereits auf der planungsrechtlichen Ebene zu lösen. Grundlage für die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen bildet eine auf Basis des städtebaulichen Entwurfs in Auftrag gegebene schalltechnische

Untersuchung von KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 22.03.2018, aktualisiert am 6.3.2020 und am 17.07.2020, die gleichsam die notwendigen Schallschutzmaßnahmen formuliert. In der zuletzt vorgelegten Fassung des Gutachtens wird herausgearbeitet, dass ein ausreichender Schallschutz über die Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen gewährleistet werden kann.

### **9.12.1 Aktiver baulicher Schallschutz**

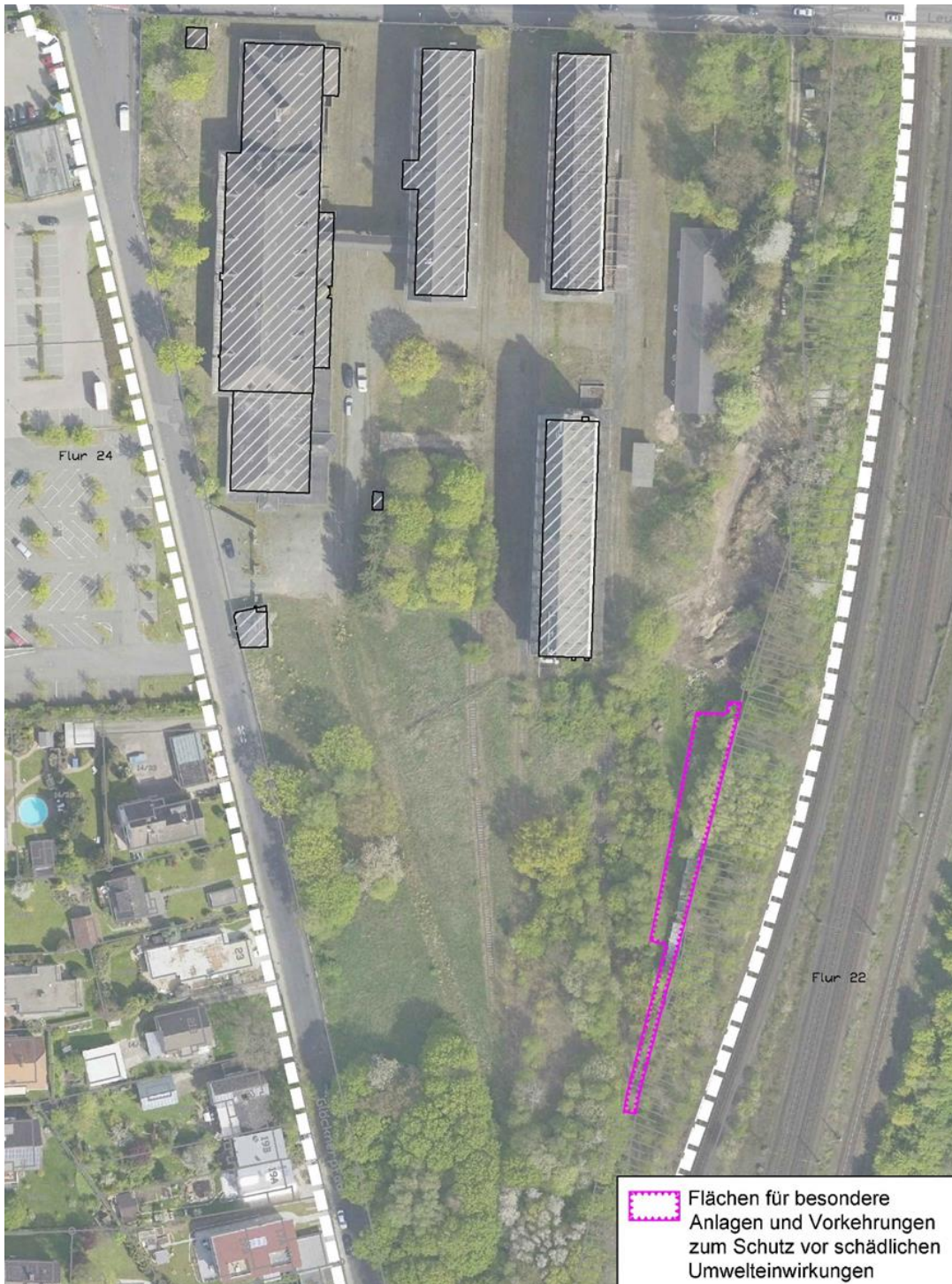
Für die nördlichen Baufelder der Bestandsgebäude – in der konkreten Gebäudeplanung ausschließlich Büronutzung - wirkt sich die festgesetzte Mindestgebäudehöhe für die Teilgebiete MU 3 und MU 8 (auch in Verbindung mit Regelung zu einer verminderten Abstandsfläche) schallmindernd aus. In diesen Gebäuden (Bestand und Neubau) ist wiederum eine Wohnnutzung nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann (vgl. Textfestsetzung 1.1).

Der in der Planung verstärkt für eine Wohnnutzung vorgesehene südliche Bereich erfordert wegen des damit verbundenen höheren Schutzanspruchs einen von der Baustruktur losgelösten aktiven Lärmschutz. In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 3,5 m über Oberkante Gelände gemäß Planzeichnung festgesetzt und eine ergänzende Lärmschutzwand bis zu einer Gesamthöhe des Lärmschutzbauwerks von 5 m über Oberkante Gelände ermöglicht. Auch die Kombination der Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall ist möglich. Die Gesamtlänge des Bauwerkes kann damit bis auf rund 100 m verlängert werden, wenn dies erforderlich wird.

Die Gesamthöhe von Lärmschutzbauwerken (als Wall, als Wand oder als Wall-Wand-Kombination) wird auf max. 5 m Höhe über Oberkante Gelände begrenzt, um zu starke Eingriffe in das durch den Wald geprägte Landschaftsbild zu vermeiden.

Die Geometrie der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen leitet sich aus den natürlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet ab. So greift die mindestens 7 m breite und ca. 55 m lange Teilfläche im nördlichen Bereich die Geometrie der bestehenden Lichtung auf. Südlich und nördlich wird die Fläche entsprechend schmaler, da sich in südlicher Richtung der Wald verdichtet und nördlich lediglich eine Verbindung zum MU 8 ermöglicht werden soll.

Der Lärmschutzwall wird im Kontext mit den umgebenden Waldstrukturen der natürlichen Sukzession überlassen. Dies dient zum einen einer naturnahen Einbindung des Bauwerks in die umgebende Grünstruktur. Zum anderen werden Lärmquellen, die nicht gesehen werden können, von den Betroffenen als nicht so störend wahrgenommen.



**Abbildung 14:** Luftbild des Planungsgebietes mit Lage der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 9.12.2 Passiver baulicher Schallschutz

Weil nicht sichergestellt ist, dass die festgesetzten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Lärmschutz gewährleisten, werden ergänzend auch passive gebäudebezogene Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Nachweis ist unter Berücksichtigung der gutachterlich ermittelten Außenlärmpegel im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen basieren auf den Vorgaben der DIN 1409-1 „Schallschutz im Hochbau“ und gewährleisten durch die entsprechende bauliche Qualität der Außenbauteile beziehungsweise durch bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen, dass schutzbedürftige Räume ein ausreichend hohes Bau-Schalldämm-Maß erhalten.

Allgemein gelten im Plangebiet folgende resultierende Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile, insb. von Außenwänden, Fenstern, Türen, Rollladenkästen, Lüftern und sonstigen Einrichtungen:

- erf.  $R'_{w,ges}$ , Tag/Nacht des Außenbauteils für Wohnungen: 38 ... 43 dB
- erf.  $R'_{w,ges}$ , Tag des Außenbauteils für Büroräume u. ä. Nutzungen: 32 ... 36 dB

Der Nachweis kann auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 22.03.2018, aktualisiert am 6.3.2020 und am 17.07.2020 erbracht werden. Die Untersuchungen können bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

Neben der Möglichkeit, die Gebäudehülle entsprechend auszubilden und eine geeignete Lüftungstechnik zu verwenden, werden durch Textfestsetzung auch eine auf die Lärmproblematik abgestimmte Grundrissgestaltung oder die Hinzunahme anderer architektonischer Mittel (abschirmende bauliche Lösungen vor der Fassade) mit dem Ziel eingefordert, gesunde Wohnverhältnisse – hier vor allem bezogen auf den Nachtschlaf – sicherzustellen.

### 9.12.3 Nutzungsbezogener Schallschutz

Die Festsetzung zum nutzungsbezogenen Schallschutz dient einem verträglichen Nebeneinander von den im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen. Durch die Festsetzung soll eine große Bandbreite von Nutzungen ermöglicht werden, indem lärmintensivere Nutzungen durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen gegenüber sensibleren Nutzungen im Gebiet abgeschirmt werden.

## 9.13 Tabellarische Übersicht der einzelnen Baugebiete

Baugebiet	Größe	Maß der baulichen Nutzung	Über-schreitung GRZ (§ 19 BauNVO)	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Dachform Pflanzbindungen
MU 1 Bodenspeicher	2.029 m <sup>2</sup>	GR 800 m <sup>2</sup> (Baulinie) GR 1.100 m <sup>2</sup> (Baugrenze) GF 4.000 m <sup>2</sup>	0,8	--	TH 199-201 m NHN FH 206-207 m NHN	Satteldach 45° --
MU 1 Silospeicher Nord	1.758 m <sup>2</sup>	GR 800 m <sup>2</sup> (Baulinie) GR 1.051 m <sup>2</sup> (Baugrenze) GF 4.000 m <sup>2</sup>	0,8	--	TH 201-202 m NHN FH 208-209 m NHN	Satteldach 45° --
MU 1 Silospeicher Süd	1.880 m <sup>2</sup>	GR 800 m <sup>2</sup> (Baulinie) GR 1.054 m <sup>2</sup> (Baugrenze) GF 4.000 m <sup>2</sup>	0,8	--	TH 201-202 m NHN FH 208-209 m NHN	Satteldach 45° --
MU 2 Heeresbäckerei	5.906 m <sup>2</sup>	GRZ 0,5 GFZ 2,0	0,75	--	--	-- --
MU 3	2.358 m <sup>2</sup>	GRZ 0,5 GFZ 2,5	0,75		Gebäudehöhe min. 201 NHN max. 209 NHN	-- PFL 1
MU 4	1.337 m <sup>2</sup>	GRZ 0,35 GFZ 2,5	0,53	VI-VIII		-- --
MU 5	881 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4 GFZ 2,0	0,6	III-V		-- PFL 2



MU 6	4.582 m <sup>2</sup>	GRZ 0,5 GFZ 1,8	0,75	III-IV		-- --
MU 7	656 m <sup>2</sup>	GRZ 0,55 GFZ 1,6	0,8	II-III		-- PFL 3
MU 8	2.943 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8 GFZ -	0,8	--	Gebäudehöhe min. 201 NHN max. 209 NHN	-- --

## 9.14 Pflanzliste

Im Zuge des Klimawandels verändert sich die Auswahl derjenigen Bäume, die für einen städtischen Standort unter den gegebenen klimatischen Bedingungen geeignet ist. Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen ihre vorgesehene Funktion tatsächlich übernehmen können, wurde durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel eine Pflanzliste erstellt, welche die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze beschränkt. Bei Neupflanzungen sind daher Arten der nachfolgenden Bäume und Sträucher zu wählen.

Gleichwohl kann diese Pflanzliste angesichts des sich rasant wandelnden Klimas und gegebenenfalls zukünftig auftretender Krankheiten und Schädlinge nicht abschließend sein, sodass sie bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel geändert und ergänzt werden darf.

### Größere Bäume

Carpinus betulus `Fastigiata`  
 Celtis australis  
 Eucommia ulmoides  
 Ginkgo biloba "Princeton Sentry"  
 Liquidambar styraciflua  
 Ostrya carpinifolia  
 Paulownia tomentosa  
 Pinus sylvestris  
 Phellodendron amurense  
 Prunus avium  
 Quercus frainetto  
 Quercus petraea  
 Sophora japonica  
 Tilia tomentosa  
 Toona sinensis  
 Ulmus "Columnella"  
 Ulmus „New Horizon“  
 Ulmus "Sapporo Autumn Gold"  
 Zelkova serrata

### Kleinere Bäume

Acer campestre  
 Alnus spaethii  
 Amelanchier arborea  
 Cercis siliquastrum  
 Fraxinus ornus  
 Koelreuteria paniculata  
 Maackia amurensis  
 Magnolia kobus  
 Parrotia persica  
 Populus tremula  
 Quercus hispanica "Wageningen"  
 Quercus ilex  
 Robinia "Casque Rouge"  
 Salix caprea  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Tetradium hupehensis  
 Tilia henryana  
 Tilia mongolica

### Sträucher

Aronia melanocarpa  
 Cornus mas  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Elaeagnus x ebbingei  
 Euonymus europaeus  
 Hedera helix „Arborescens“  
 Ilex aquifolium  
 Ligustrum ovalifolium  
 Lonicera xylosteum  
 Mahonia aquifolium  
 Rhamnus frangula  
 Ribes alpinum  
 Ribes aureum  
 Ribes sanguineum  
 Ribes uva-crispa  
 Rosa canina  
 Rosa glauca  
 Rosa multiflora  
 Rubus idaeus  
 Sambucus nigra  
 Salix caprea  
 Viburnum lantana  
 Viburnum opulus

## 9.15 Kennzeichnungen

### 9.15.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Mit Hilfe der Kennzeichnung der Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden Bauherren auf die in diesem Teilbereich des Plangebiets bestehende Bodenverunreinigung hingewiesen. Die Bodenverunreinigung konnte im Rahmen einer Schadstoffuntersuchung des Bodenmaterials ermittelt werden. Sie befindet sich zwischen den Silospeichern Nord und Süd, dem ehemaligen Standort einer Betriebstankstelle, auf einer Fläche von 10 m x 3 m. Trotz Bezug der Kennzeichnung zum § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, handelt es sich bei der vorgefundenen Verunreinigung um keine erhebliche Belastung des Bodens. Die Bodenproben, ermittelt in einem Teufenbereich zwischen 2,0 m und 4,50 m unter GOK, zeigten mit maximalen Schadstoffgehalten von

- 510 mk/kg MKW (GP 5/4),
- 0,17 mg/kg BTEX (MP 5) und
- 1,159 mg/kg PAK (GP 5/4)

ein sehr niedriges Schadstoffkonzentrationsniveau. Weiterhin ergab die Untersuchung, dass sich im selben Bereich ein unterirdischer Tank befinden könnte, in welchem Benzin gespeichert wurde.<sup>20</sup>



**Abbildung 15:** Darstellung des empfohlenen Bodenaustauschbereichs<sup>21</sup>

Im Sinne einer Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, darf aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für ihre Nutzer entstehen.

Innerhalb der betroffenen Fläche sollte daher eine Bodensanierung durch Bodenaustausch bis zu einer Endteufe von ca. 4 m durchgeführt werden. Gleichzeitig sollte durch Baggersuchschürfe der Standort des gegebenenfalls vorhandenen Tanks lokalisiert werden. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Umsetzung sollte die Maßnahme unter gutachterlicher Begleitung geplant und durchgeführt sowie der entstehende Bodenaushub gemäß Abfallrecht entsorgt werden. Es ist eine Abstimmung der Maßnahmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich. Aufgrund der geringen Größe der verunreinigten Fläche ist die Bodensanierung als technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar einzustufen.

<sup>20</sup> vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

<sup>21</sup> vgl. ebd.

## **9.16 Örtliche Bauvorschriften**

Zusätzlich zu den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen auf Grundlage des BauGB- werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung (HBO) örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung als Festsetzungen aufgenommen. Sie dienen der Herstellung eines einheitlichen Stadtbilds, jedoch ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu stark einzuschränken.

Nachfolgend werden die örtlichen Bauvorschriften erläutert.

### **9.16.1 Gestaltung von Gebäuden**

#### **Dachgestaltung**

Damit die ortsbildprägende und denkmalgeschützte Bestandsbebauung des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 1, im Falle eines Abbruchs in ihrer ursprünglichen Kubatur wiederhergestellt werden kann, wird die Ausgestaltung der bisherigen Dächer als örtliche Bauvorschrift übernommen. Demnach sind im Teilgebiet MU 1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 44 - 46° zulässig.

#### **Traufhöhen**

Im Urbanen Gebiet MU 2 müssen die Traufhöhen der Seitenflügel unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Damit soll auch im Falle der zulässigen Aufstockung der Seitenflügel die Grundstruktur der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlage mit einem Hauptgebäude und sich diesem unterordnenden Anbauten erhalten werden.

### **9.16.2 Gestaltung von Werbeanlagen**

Zur Sicherstellung eines gestalterisch strukturierten und nicht durch Werbung überlagerten Erscheinungsbildes des Quartiers sowie zum Schutz vor einer Verunstaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude durch Werbeanlagen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur im Erdgeschossbereich der jeweiligen Gebäude zulässig sind. An den zur Sachgesamtheit ‚Magazinhof‘ gehörenden Gebäuden (MU 1 + MU 2) sind Werbeanlagen nur unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange zulässig. An allen anderen Gebäuden dürfen einzelne Werbeanlagen jeweils eine Fläche von max. 5 m<sup>2</sup> und insgesamt je Gebäude eine Fläche von insgesamt max. 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Damit es nicht zu einer Vielzahl unterschiedlich gestalteter Werbeanlagen kommt, wurde des Weiteren festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich nur maximal ein Fahnenmast je Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von 12 m<sup>2</sup> (6 m<sup>2</sup> je Seite) und einer max. Höhe von 6,50 m sowie maximal jeweils ein Werbepylon/Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 12 m<sup>2</sup> (z.B. 6 m<sup>2</sup> je Seite) im Zufahrtsbereich an der Leuschnerstraße und am Glöcknerpfad auf das Privatgrundstück (Fläche des ehem. Magazinhofes), mit ebenfalls einer maximalen Höhe von 6,50 m zulässig sind. Angestrebt wird, dass die einzelnen Nutzer und Gewerbetreibenden ihre Werbeanlagen zusammengefasst z.B. mit einer Stele unter der Marke ‚Magazinhof‘ an zentraler Stelle zusammen präsentieren.

Zur Eindämmung der von Lichtanlagen ausgehenden Emissionen wurde darüber hinaus festgesetzt, dass Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig sind und die Beleuchtung der Werbeanlagen nur zu den Öffnungs-/ Betriebszeiten zulässig ist.

### **9.16.3 Gestaltung von Fahrradabstellanlagen**

Um die Fahrradmobilität zu fördern, wird neben der Verbesserung der Radwege auch – insbesondere durch die steigende Anzahl der E-Bikes - die Verbesserung der Abstellmöglichkeiten immer wichtiger. Aus diesem Grund sollen Fahrradstellplätze witterungs- und diebstahlgeschützt sowie eingangsnah bzw. leicht zugänglich angelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab 01.11.2020 hierzu auch die neue Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen zu beachten ist, deren Vorgaben (z.B. hinsichtlich des Flächenbedarfs) dann in nachfolgenden Genehmigungsverfahren ebenfalls zu berücksichtigen sind.

### **9.16.4 Begrünung von Gebäuden**

#### **Dachbegrünung**

Sowohl aus stadtgestalterischen Aspekten als auch aufgrund ihrer positiven klimatischen Auswirkungen und der Effekte für die Drosselung des Regenwasserabflusses, ist eine Dachbegrünung auf den entsprechend ihrer Neigung geeigneten Dachflächen unter Verwendung einer standortgerechten Vegetation zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die sonstigen Vorgaben zur Gestaltung (Aufbaustärke) sichern neben der Funktionsfähigkeit auch die Nachhaltigkeit der Gründächer.

Regelmäßig müssen Teilflächen der Dachlandschaft aus konstruktiven oder technischen Gründen für Bauteile oder bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, die sich nicht für eine Dachbegrünung eignen. Für diese Flächen wird ein angemessener Teil aus der Dachbegrünungspflicht herausgenommen. Auch in der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über die mögliche Reduzierung der Dachbegrünung hinaus wird kein Widerspruch gesehen, da eine Dachbegrünung die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht ausschließt.

### **9.16.5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

#### **Vegetationsflächen**

Da mit der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO die Möglichkeit eingeräumt wird, die jeweiligen Grundstücke bis zu einer Fläche von 80% zu versiegeln wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 2 – MU 8 die Baugrundstücke unter Einbeziehung der PFL 1-3 einen Grünflächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenaufbau besitzen müssen. Hierdurch wird neben dem umgebenden Grünbestand ein Beitrag zur Durchgrünung innerhalb des Quartiers geleistet. Zudem soll sichergestellt werden, dass auch durch die Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unterstützt werden.

#### **Befestigte Flächen**

Um eine einheitliche Gestaltung der Freiflächen des Plangebiets als Qualität des Plangebiets zu sichern, sind die Oberflächen der neu herzustellenden privaten Straßenverkehrsflächen mit einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung eines hellen Oberflächenbelags führt zu einer verminderten Wärmeabstrahlung im Bodenbereich. Weil in großen Teilen der Liegenschaft das vorhandene ortsbildprägende dunkle Basaltpflaster erhalten werden soll, können denkmalrechtliche Gründe für eine abweichende Bauweise sprechen. Aus diesem Grund bezieht sich die Festsetzung vor allem auf die neu herzustellenden Flächen im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist grundsätzlich ein versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit – insbesondere die Versickerungsfähigkeit - dazu geeignet sind, dauerhaft Niederschlagswasser direkt ins Grundwasser weiterleiten zu können. Da dieser Anforderung im nördlichen Teil des Planungsgebietes aufgrund des hier vorhandenen Basaltpflasters und dessen Eigenschaften nur bedingt

nachgekommen werden kann, bezieht sich auch diese Vorgabe zur Gestaltung vor allem auf den südlichen Teil des Planungsgebietes.

## **10. Städtebaulicher Vertrag**

Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags, der zwischen Grundstückseigentümer und Stadt geschlossen werden soll. Er regelt unter anderem die Herstellung und spätere Unterhaltung der privaten Erschließungsflächen und Grünflächen im Plangebiet. Zu diesem Zweck sind entsprechende Bürgschaftsregelungen vorgesehen.

Eine weitere Bürgschaftsregelung soll eine finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers bei der Einrichtung einer Querungsmöglichkeit im Straßenraum der Leuschnerstraße absichern.

Darüber hinaus sollen in den Vertrag insbesondere auch Regelungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (Gebäude und Freiflächen) und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung werden in den Vertrag auch Regelungen zur Herstellung von einkommensgebundenen Wohnungen (Eigentum/Miete) aufgenommen.

## 11. Städtebauliche Werte

**Fläche Geltungsbereiches gesamt** **53.017 m<sup>2</sup>**

davon:

Urbanes Gebiet	ca. 24.330 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.029 m <sup>2</sup>
private Straßenverkehrsfläche	ca. 3.866 m <sup>2</sup>
Fläche für Regenrückhaltung und Versorgungsanlagen	ca. 196 m <sup>2</sup>
private Grünfläche (inkl. PFL)	ca. 2.081 m <sup>2</sup>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wald)	ca. 9.415 m <sup>2</sup>
Flächen für Bahnanlagen	ca. 5.100 m <sup>2</sup>

bearbeitet:

aufgestellt:

### **WOHNSTADT**

### **Stadt Kassel**

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-  
Gesellschaft Hessen mbH  
Fachbereich Städtebau Nord

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmal-  
schutz

Kassel, \_\_\_\_\_

Kassel, \_\_\_\_\_

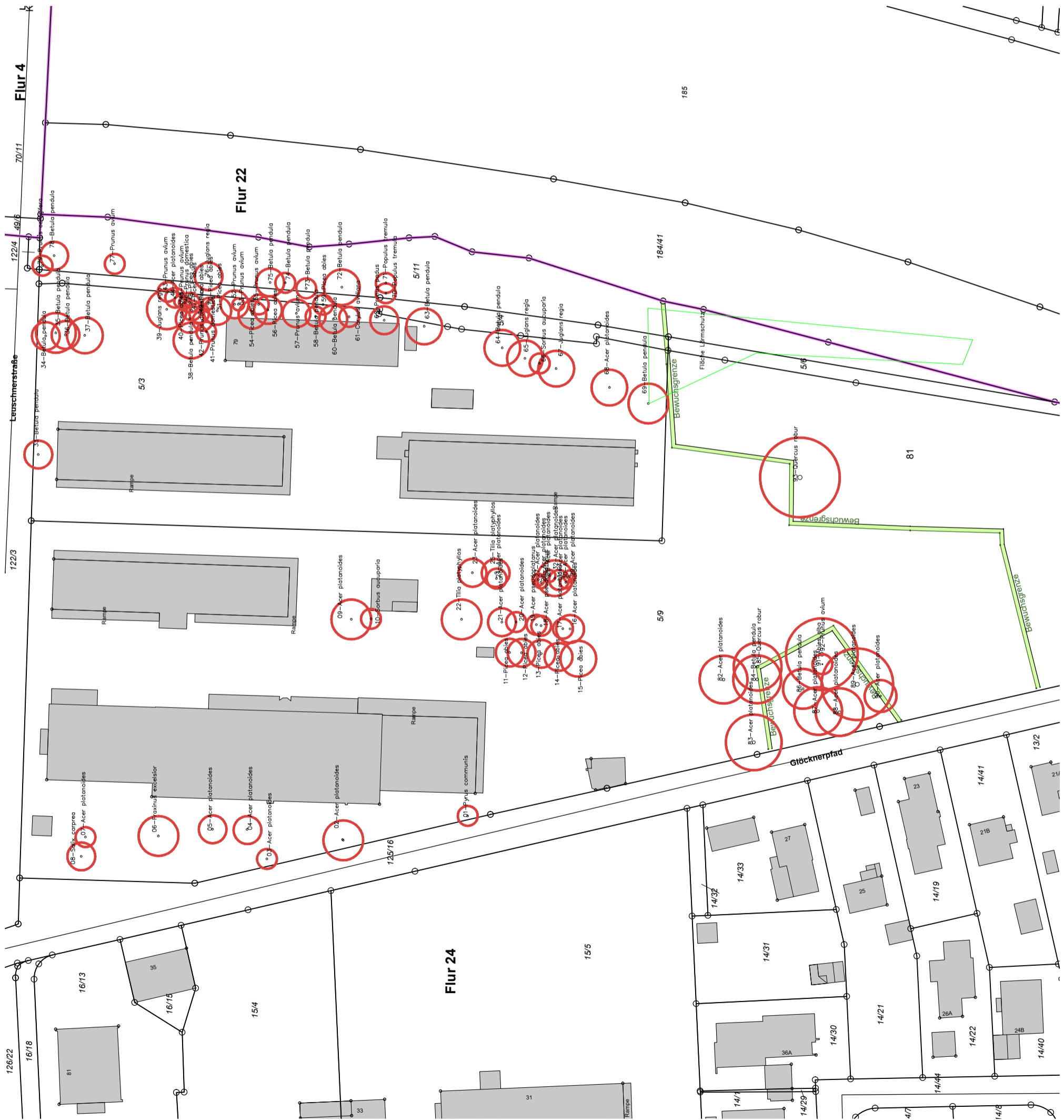
gez. Ulrich Türk

gez. Mohr

\_\_\_\_\_  
(Abteilungsleitung)

\_\_\_\_\_  
(Amtsleitung)

## **12. Anhang**



**Baumbestandserfassung**

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
Datum gez.	Bauvorhaben	002	1:1000
Datum gepr.	<b>Magazinhof Kassel</b>		
Gezeichnet	Zeichnung		
Geprüft	<b>WL</b>		
	<b>Baumerfassung_MGZ_UTM_02.vwx</b>		
	Auftraggeber		
	<b>Beethoven Development GmbH</b>		





13	Magazinhof	67	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	144,486	46	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	68	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	unbekannt	8-10	169,614	54	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	69	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	>10	168,0435	53,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	70	Zitter-Pappel	Populus tremula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	86,3775	27,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	71	Zitter-Pappel	Populus tremula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	75,384	24	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	72	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	161,7615	51,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	73	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	56,538	18	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	74	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	47,115	15	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	75	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	76	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	83,2365	26,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	77	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	78	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	79	Blut-Pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	172,755	55	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	80	verschiedene Gehölze		Ja	ja	21.03.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Gruppe	10-15	unbekannt	unbekannt	unbekannt	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	81	verschiedene Gehölze		Ja	ja	21.03.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Gruppe	10-15	unbekannt	unbekannt	unbekannt	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	82	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	191,601	61	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	83	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	270,126	86	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	84	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	229,293	73	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	85	Stieleiche	Quercus robur	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	266,985	85	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	86	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	144,486	46	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	87	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	235,575	75	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	88	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	128,781	41	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	89	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	185,319	59	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	90	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	144,486	46	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	91	Weisstanne	Abies alba	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	103,653	33	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	92	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	182,178	58	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	93	Stieleiche	Quercus robur	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	282,69	90	28.05.2017	verkehrssicher

**Firma:**

Blattwerker  
Wilhelmine-Halberstadt-Straße 15  
34131 Kassel

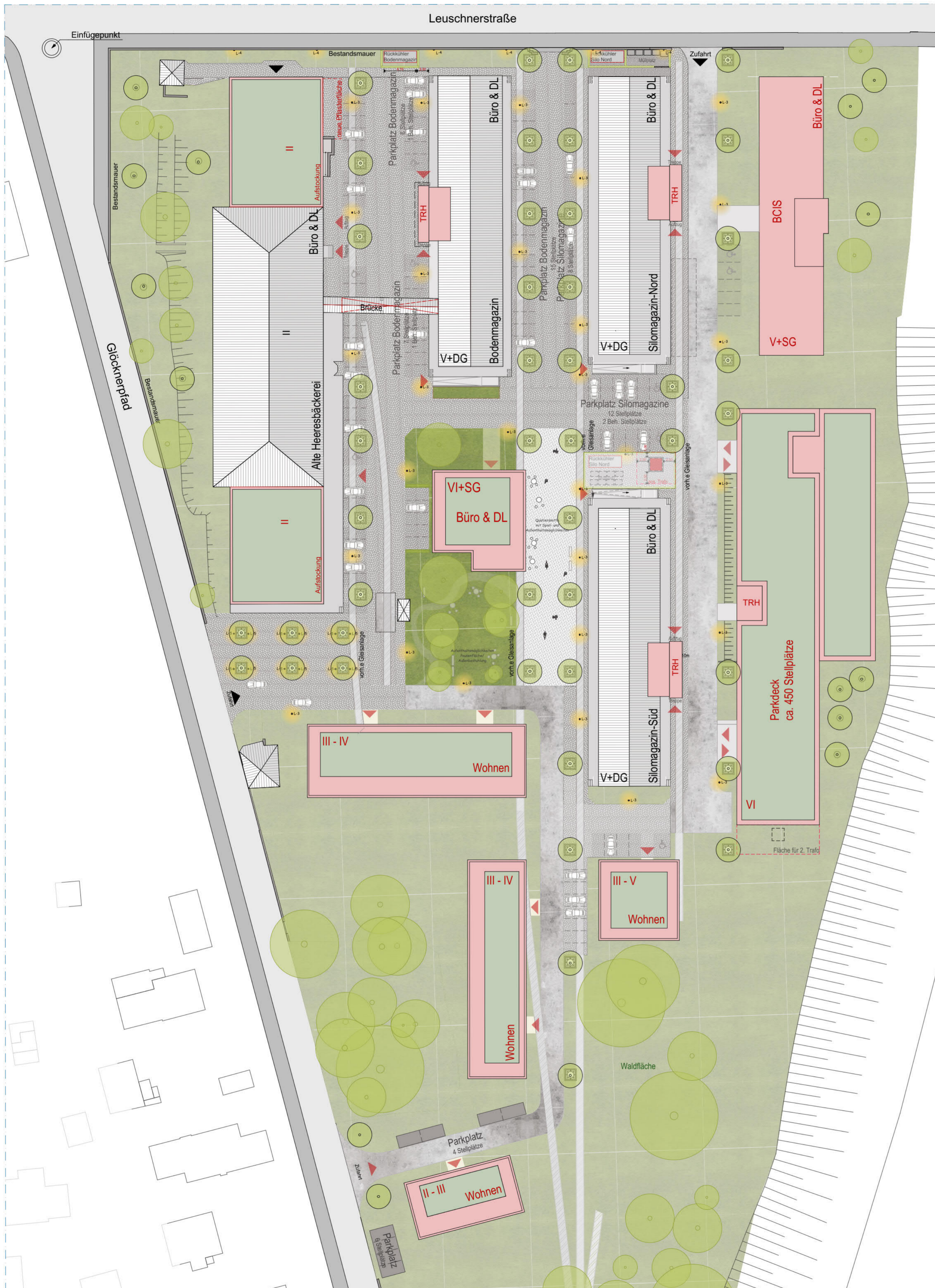
**Benutzer:**

Herr Wendelin Lenzner  
Blattwerker

**Datum:**

Mo, 27.05.2017 14:59

# Magazinhof Kassel



<p><b>BAUM- UND PFLANZENARTEN</b></p> <p>aus Pflanzliste z.B.:</p> <p>#1 Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘</p> <p>#2 Prunus serrulata ‚Pink Perfection‘</p> <p>#3 Acer campestre ‚Elsrijk‘</p>	
<p><b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b></p>	<p>zu erhaltender Baum Lage festgesetzt 40 Stk</p> <p>zu pflanzender Baum Lage festgesetzt 40 Stk</p> <p>zu pflanzender Baum Lage nicht festgesetzt 12 Stk</p>
<p><b>BAUMROSTE/ MIT BELEUCHTUNG</b></p> <p>Von schlichter und zeitloser Ästhetik, mit einer runden Mittelöffnung, die visuell die Form des Baumstammes aufnimmt. Das Konstruktions-Prinzip des Baumrosts Boston, beruhend auf mechanisch verschweißtem Stahl, erlaubt eine große Auswahl an Standard-Dimensionen und an Übergrößen.</p> <p>Seine Struktur aus Hochkant-Flachstahl bietet ein Verhältnis von Widerstandsfähigkeit zu Kosten, ohne Vergleich.</p>	<p>nur im Bereich Pflasterfläche</p>
<p><b>ZEICHENERKLÄRUNG</b></p> <p>#1 Fahrbahn/Stellplatz, gepflastert (Naturstein aus Bestand)</p> <p>#2 Fahrbahn, asphaltiert</p> <p>#3/#4 best. Gleisanlage bleibt erhalten</p> <p>#5 wassergebundene Decke/ Radweg</p>	
<p><b>AUßERBELEUCHTUNG TRILUX</b></p> <p>L-3 Steele</p> <p>L-4 Wandleuchte</p> <p>L-5 Bodeneinbauleuchte</p>	
<p><b>ZEICHENERKLÄRUNG</b></p> <p>#1 Trafostation</p> <p>#2 Hausanschlussschrank (Baugröße 60x83cm)</p> <p>#3 Neubau Gebäude</p> <p>#4 Neubau Gebäude mit Gründach</p>	
<p><b>SITZGELEGENHEIT</b></p>	
<p><b>HOCHBEET IN CORTENSTAHL MÜLLPLATZ</b></p>	