

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. V / 5
1. Änderung "Staufenbergstraße 2A"

30. Oktober 2019

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

BIL Büro für Ingenieurbiologie
und Landschaftsplanung
Marktgasse 10
37213 Witzenhausen
Tel.: 05542 / 71321

INHALT

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionale und kommunale Entwicklungsplanung	5
2.1.1	Regionalplan	5
2.1.2	Flächennutzungsplan	5
2.2	Schutzgebiete	6
2.3	Satzungen	6
2.4	Voruntersuchungen und Gutachten	8
2.5	Altlasten	8
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel	8
3	BESTAND	9
3.1	Nutzung und Bebauung	9
3.2	Städtebauliche Situation	10
3.3	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	11
3.4	Sonstige Infrastruktur	11
4	PLANUNGSZIEL UND -KONZEPT	11
4.1	Städtebauliche Entwicklung	11
4.2	Vorhabenbeschreibung	12
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	14
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.2	Bauweise	15
5.1.3	KfZ-Stellplätze	15
5.1.4	Anpflanzungen	16
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO	16
5.2.1	Dachflächen	16
5.2.2	Freiflächen, Stellplätze	16
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
6.2	Auswirkungen auf den Artenschutz	17
6.3	Auswirkungen auf den Bodenschutz	18
6.4	Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes	18
7	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	19
8	FLÄCHENBILANZ	20
9	KOSTEN	20
10	RECHTSGRUNDLAGEN	21

Anlagen: - Vorhaben- und Erschließungsplan mit 4 Grundrissen und 2 Querschnitten

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der private Investor Sven Göbel aus Espenau-Hohenkirchen plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses „Am Philippinenhof“ in Kassel. Vor dem Hintergrund zunehmender Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt sollen so sechs neue, zusätzliche Wohneinheiten im mittleren Preissegment angeboten werden. Vorgesehen sind 3-4-Zimmerwohnungen mit durchschnittlichen Größen zwischen 70 und 90 m². Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt, u.a. durch Nachverdichtungen zusätzliche Flächenreserven zu aktivieren.

Das vorgesehene Baugrundstück ist derzeit mit mehreren Garagen bestanden, es ist im gültigen Bebauungsplan Nr. V / 5 Teil der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bauflächen. Wegen der ergänzenden zeichnerischen Festlegung als ‚Fläche für Stellplätze oder Garagen‘ ist die angestrebte hochbauliche Nutzung auf dieser Grundlage aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig. Für die Errichtung des Mehrfamilienhauses müssen die Garagen abgerissen werden. Baurechtliche Voraussetzung für die Neubebauung ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. V / 5. Es handelt sich hierbei um die 1. Änderung dieses Bebauungsplans, die ergänzend die Bezeichnung ‚Staufenbergstraße 2A‘ erhält. Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens gestellt.

Bei dem zu beplanenden Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück im Kreuzungsbereich dreier innerstädtischer Straßen. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet der Stadt die Möglichkeit, für dieses exponierte Grundstück eine städtebaulich angemessene Lösung hinsichtlich Größe, Lage und sonstiger baulicher Ausführung des Gebäudes in Abstimmung zwischen Investor und Stadt als Träger der Bauleitplanung zu finden.

1.2 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt, es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans. Die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a-Verfahrens wurden geprüft – insbesondere wird die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 706 m².

Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall, dass diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ebenso von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Zusammenfassenden Erklärung. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden in Kap. 6.2 behandelt.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. V / 5 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB, der diesem B-Plan als Anlage beigefügt ist. Weiterer Bestandteil ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1, in dem die zeitliche und inhaltliche Umsetzung des Vorhabens zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt wird.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden wie folgt durchgeführt:

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 08.07.2019 bis 16.08.2019.

In etwa demselben Zeitraum wurden auch die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind und welche redaktionelle Anpassungen/ Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen hervorgerufen haben, nicht aber inhaltliche Änderungen an den Festsetzungsinhalten. Einzelne Aspekte haben zu verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag geführt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen/Bürgern sind nicht eingegangen.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (aus: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation HVBG)

Die Planungsfläche liegt inmitten des Stadtteils Philippinenhof – Warteberg am nördlichen Stadtrand von Kassel. Die aus dem Tal der Ahne bergauf führende Straße Philippinenhöfer Weg knickt am Abzweig zur Staufenbergstraße nach Nordost ab, in dem gebildeten Straßendreieck liegt die Planungsfläche als Eckgrundstück.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Grenzen des Grundstücks Flur 42 Flurstück 5/164 gebildet. Das Flurstück weist eine Größe von ca. 706 m² auf.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionale und kommunale Entwicklungsplanung

2.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen 2019 weist die Planungsfläche als Siedlungsfläche-Bestand aus. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/5 stimmt damit mit den Zielen der Regionalplanung überein.

2.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Kassel stellt die Planungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Die Errichtung des Wohnhauses entspricht damit den Aussagen des gültigen Flächennutzungsplans.

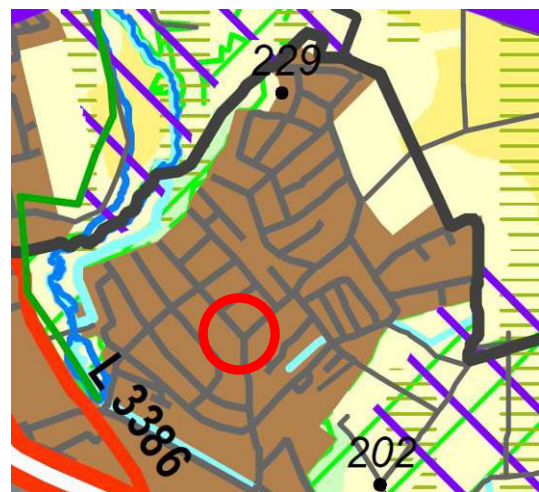


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (links) und dem Regionalplan Nordhessen 2009

2.2 Schutzgebiete

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht sowie außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

2.3 Satzungen

Bebauungsplan

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. V / 5 "für das Gebiet zwischen Staufenbergstraße, Am Warteberg, Hohenkirchener Straße, Philippinenhöfer Weg", der am 06. Februar 1971 rechtskräftig wurde. Die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der vorliegenden Planung erfolgt als 1. Änderung dieses Bebauungsplans.

Das Plangrundstück ist Teil der entlang des Philippinenhöfer Weges in unterschiedlicher Tiefe als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Zulässig sind hier maximal zwei Vollgeschosse. Das Maß der Nutzung ist darüber hinaus mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Weiterhin sind die Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO für die offene Bauweise zu beachten.

Auf dem Eckgrundstück ist keine durch Baugrenze / Baulinie definierte überbaubare Fläche festgesetzt worden. Analog zur Bestandsituation erfolgte ‚lediglich‘ die zeichnerische Festlegung für eine Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO).

Die sich in nordöstlicher Richtung anschließenden Flächen im weiteren Verlauf der Staufenbergstraße bzw. der Caldener Straße wurden als ‚Reines Wohngebiet‘ festgesetzt. Bei ebenfalls max. zwei Vollgeschossen wurde jedoch ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt (GRZ 0,25, GFZ 0,5). Auch hier gilt die ‚offene Bauweise‘.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht keine Notwendigkeit, über das Vorhaben hinausgehende Flächen in das Änderungsverfahren einzubeziehen.

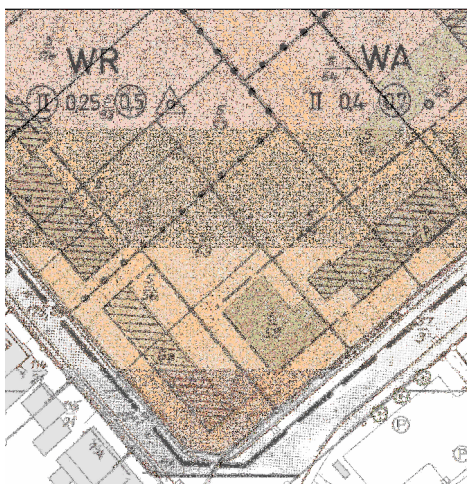


Abb. 3: B-Plan Nr. V / 5 (Ausschnitt) und aktuelles Kataster (Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem Vermessung und Geoinformation)

Stellplatzsatzung

Zu berücksichtigen ist hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 1. März 2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27. Mai 2013.

Der mit dem Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf ist entsprechend den Vorgaben der Satzung ermittelt worden. Er kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden (vgl. Kap. 4.3).

Die Stellplatzsatzung umfasst neben den Vorgaben zum Umfang des Stellplatznachweises auch gestalterische Vorgaben für die Anordnung und die Gestaltung. Unter anderem heißt es in § 4 Abs. 3 Satz 1:

„In Vorgärten sind im Bereich von 5,00 m Tiefe entlang der Straßenbegrenzung Stellplätze grundsätzlich nicht zulässig, sofern ein Bebauungsplan oder eine andere Rechtsvorschrift nicht eine andere Regelung vorsieht.“ Weil die geplante Anordnung der Kfz-Stellplätze nicht dieser grundsätzlichen Intention der Satzung entspricht (Satz 2 enthält eine entsprechende Ausnahmeregelung), wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Vorgarten-Anordnung aufgenommen.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 11. Dezember 2017 ist für den Stadtteil Philippenhof-Warteberg bindend. Durch die Satzung geschützt sind

„...Laubbäume und Ginkgobäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 50 cm.“

Die derzeit auf der Planungsfläche stehenden Gehölze fallen aufgrund ihres Ziergehölzcharakters sowie ihrer Größe nicht unter die Satzung. Bei zukünftig angepflanzten Bäumen ist die Satzung jedoch zu beachten.

Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung

Für die Bewohner bzw. Eigentümer der neuen Wohnungen besteht gemäß der anzuwendenden Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung die Pflicht, insbesondere Restabfall, Bioabfall, Sperrmüll, Grünabfall, Sonderabfälle (Kleinmengen), Wertstoffe, Altkleider und Altpapier der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen (Anschlusspflicht).

Für die von der Städtischen Abfallentsorgung gestellten Abfallbehälter gilt, dass der Abstellplatz für Abfallgefäße nicht mehr als 15 m von der Fahrbahn entfernt sein darf. Dies ist für den geplanten Neubau gewährleistet, die Behälter werden im Bereich der Zuwegung zum Hauseingang auf wasserdurchlässig befestigten Flächen abgestellt.

2.4 Voruntersuchungen und Gutachten

Die geplante Neubebauung fügt sich in die bestehende Wohnbebauung ein, die neu hinzukommenden sechs Wohneinheiten sind im vorhandenen Bestand als untergeordnet anzusehen.

Ergänzende Gutachten, z.B. zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen, sind nicht erforderlich.

2.5 Altlasten

Für die Planungsfläche sind derzeit keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel

Im integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel vom November 2012 sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/5 wird die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses planungsrechtlich geregelt. Die fachtechnische Energieplanung des Gebäudes sieht die Installation einer Gasheizung für die zentrale Wärme- und Warmwassererzeugung vor, wobei die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) eingehalten werden. Die entsprechenden Gasleitungen für den Gasanschluss sind im Plangebiet vorhanden.

Darüber hinaus prüft der Investor, für jeden Stellplatz eine Ladestation für Elektrofahrzeuge zu installieren.

3 Bestand

3.1 Nutzung und Bebauung

Der Standort des neuen Mehrfamilienhauses ist derzeit mit einem Komplex aus 12 in Massivbauweise errichteten Garagen bestanden (Abb. 4). Der Komplex erstreckt sich längs der Staufenbergstraße bis zur Einmündung auf den Philippinenhöfer Weg. Die Zufahrt erfolgt von der nördlichen Seite von der Staufenbergstraße, die Garageneinfahrten liegen auf der straßenabgewandten Seite. Zwischen dem Baukörper und der Straße liegt eine mit Rasen begrünte leichte Böschung, die mit einigen Ziergehölzen bestanden ist. Den Abschluss bildet eine Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun.

Die angrenzende Bebauung entlang der Staufenbergstraße und am Philippinenhöfer Weg wird durch 2-geschossige, überwiegend als Doppelhäuser gebaute Mehrfamilienhäuser gebildet, deren Satteldächer überwiegend mit roter Ziegelbedachung und Gauben versehen sind (Abb. 5 links). Die Häuser sind in einer strengen Bauflucht angeordnet mit ca. 3 m oder 6 m breiten Vorgärten.



Abb. 4: Garagenkomplex entlang Staufenbergstraße

Abweichend hiervon wurden in den 1970er Jahren entlang des Philippinenhöfer Weges und gegenüber dem Garagenkomplex Wohnhochhäuser gebaut (Abb. 4 links).

Auch durch das direkt angrenzende Nachbarhaus Philippinenhöfer Weg Nr. 63 (Abb. 5 rechts) wird die recht einheitliche Bebauung etwas durchbrochen, da das Gebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Vorgartengestaltung (hier als Stellplätze) sowie der seitlichen statt frontalen Eingangssituation vom umgebenden Bestand abweicht.



Abb. 5: Angrenzende Wohnbebauung entlang der Staufenbergstraße (links) und am Philippinenhöfer Weg

3.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation ist zum einen gekennzeichnet durch die unter Kap. 3.1 beschriebene nachbarschaftlich relativ einheitliche Bebauung mit gleichen Geschossigkeiten, Gebäudehöhen, Dachgestaltungen, Anzahl an Wohneinheiten und Baufuchten. Zum anderen liegt das Baugrundstück exponiert als Eckgrundstück an der Straßengabelung zweier Erschließungsstraßen (Abb. 6 oben). Auf dem aus dem Tal kommenden Philippinenhöfer Weg fährt man aufsteigend direkt auf die Planungsfläche zu, deren Bebauung auch als visuelle Orientierung der Straßenführung angesehen werden kann.



Abb. 6: Am aufsteigenden Philippinenhöfer Weg liegt die Planungsfläche mit dem Garagenkomplex als Eckgrundstück an der Abzweigung der Staufenbergstraße (nach links)

Die Bebauung des Grundstücks setzt zunächst den optischen Schlusspunkt dieser westlichen Zufahrt zum höher gelegenen Stadtteil Philippinenhof-Warteberg. Dieser exponierten und städtebaulich prägnanten Situation konnte der Garagenkomplex in den letzten Jahrzehnten nicht gerecht werden. Die Neubebauung bietet daher nunmehr die Chance zu einer städtebaulichen Aufwertung der Kreuzungssituation.

3.3 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Philippinenhöfer Weg und die Bunsenstraße, die direkt zu den ca. 800 m südlich gelegenen Bundesstraßen 83 bzw. der östlich gelegenen B 3 führen.

Die Planungsfläche ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle Caldener Straße ca. 150 m nordöstlich am Philippinenhöfer Weg. Bis zur Straßenbahn-Haltestelle an der Holländischen Straße (Haltestelle ‚Hegelsbergstraße‘) sind es etwa 800 m.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas sind zur Versorgung der angrenzenden Bebauung vorhanden, das neue Wohngebäude kann hieran angeschlossen werden.

Die Deutsche Telekom teilte im Rahmen der Beteiligung mit, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.4 Sonstige Infrastruktur

Die Grundversorgung für alltägliche Belange ist im Stadtteil gegeben. So befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Bäckerei, ein Supermarkt ist fußläufig ca. 150 m nordöstlich am Philippinenhöfer Weg erreichbar. Als für jüngere Familien wichtige Infrastruktureinrichtung liegt die Städtische Kindertagesstätte ca. 320 m nordöstlich am Philippinenhöfer Weg. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu befindet sich auch die Grundschule.

4 Planungsziel und -konzept

4.1 Städtebauliche Entwicklung

Der Stadtteil Philippinenhof-Warteberg ist überwiegend geprägt durch Eigenheimsiedlungen und – insbesondere im Bereich des Plangebietes - durch genossenschaftlichen Mietwohnungsbau. Daneben wurden in den 1970er Jahren einige Wohnhochhäuser errichtet.

In Auftrag gegeben ist seitens der Stadt die Erarbeitung einer Konzeptstudie zur Stadtteilentwicklung. Die Stärkung und die Entwicklung der Bedeutung als Wohnstandort bilden dabei wesentliche Schwerpunkte. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs zusätzlichen Wohneinheiten auf einem derzeit anderweitig genutzten Grundstück dürfte als maßvolle Nachverdichtung den Zielen des beauftragten Konzeptes entsprechen.

4.2 Vorhabenbeschreibung

Für die nachfolgende Beschreibung wird auch auf den als Anlage zu dieser Begründung beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

Städtebau

Der Entwurf soll der städtebaulichen Situation des exponierten Eckgrundstückes durch Anlehnung an die vorhandene Bebauung gerecht werden. Die besondere Lage erlaubt aber auch maßvolle gestalterische Abweichungen, ohne den baulichen Zusammenhang aufzulösen. Hierzu gehören insbesondere die Ausbildung der Balkone und die firstseitigen Wintergarten-Anbauten mit oberem Dachgarten.

Die Anlehnung an die vorgegebene bauliche Situation erfolgt u.a. durch die 2-geschossige Bauweise mit Dachgeschoss und Gauben, die Gebäudehöhe, die Dachgestaltung mit Satteldach und 45° - Neigung, die Einhaltung der Baufluchten und die frontale, mittige Eingangssituation.

Das Grundstück wird unverändert über die Staufenbergstraße erschlossen. Von hier führt ein Fußweg zum Eingangsbereich.

Änderungen der übergeordneten Erschließung sind nicht erforderlich. Aufwendungen für notwendige Anpassungen der Bordanlagen zur Anlage der Kfz-Stellplätze oder zur Umsetzung von Verkehrsschildern werden gemäß Durchführungsvertrag vom Investor getragen.

Gebäude

Die Grundmaße des Gebäudes betragen ca. 29,0 x 9,0 m, durch die zurückgesetzten Wintergärten und eingezogenen Balkone ergibt sich eine Grundfläche von ca. 240 m².

Die Firsthöhe des Gebäudes liegt mit ca. 11,80 m gegenüber dem Erdreich im Bereich der Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnhäuser. Die Regenrinne des Hauptdaches liegt bei ca. 6,70 m und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei ca. 7,30 m.

Das Gebäude orientiert sich sowohl entlang der Staufenbergstraße als auch entlang des Philippinenhöfer Weg an den vorhandenen Baufluchten. Diese weisen zur Straßenparzelle eine Breite von ca. 6 m auf. Damit verbleibt auf der derzeit als Garageneinfahrten genutzten Rückseite des Gebäudes noch eine ca. 3 m breite, zu begrünende Freifläche.

Das Gebäude wird in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Vorgesehen sind 6 Wohneinheiten mit durchschnittlichen Größen zwischen 70 und 90 m². Für jede der beiden Wohnungen im Erdgeschoss sowie für die vier Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss ist je eine Terrasse (Erdgeschoss) bzw. ein Balkon vorgesehen. Diese verspringen ca. 1 m hinter die Fassade nach innen, wodurch sich auch für die beiden oberen Balkone eine leichte Überdachung ergibt.



Abb. 7: Abbildung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan – geplantes Mehrfamilienhaus

Auf der südöstlichen Firstseite ist ein zweigeschossiger Anbau vorgesehen, der ebenfalls je 1 m gegenüber der Hauptfassade eingerückt ist. Er endet im Dachgeschoss als Dachterrasse, deren äußerer Abschluss eine ca. 1 m hohe Attikamauer als Absturzsicherung bildet. Die nach Südosten ausgerichteten Firstseiten über und unter der Dachterrasse sind großzügig verglast, sodass eine passive Sonnenenergienutzung möglich ist.

Zwischen den beiden Balkonanlagen befindet sich mittig des Hauptbaukörpers der Eingangsbereich mit Treppenhaus, der von der Staufenbergstraße über eine kurze Zuwegung zu erreichen ist. Diese Anordnung entspricht den Eingangssituationen der angrenzenden Bebauung.

Gestaltung

Die Gestaltung des Mehrfamilienhauses ist u.a. darauf ausgerichtet, den ansonsten relativ großen Baukörper optisch aufzulockern. Die für die Balkone und die Wintergärten zurückgesetzten Fassaden tragen hierzu bei. Diesem Ziel dient auch die farbliche Absetzung der Wintergärten und der zurückgesetzten Fassade, die ansonsten im Hauptkörper mit einer weißen bis leicht getönten Putzoberfläche versehen wird. Die Balkone kragen um ca. 1,50 m aus, sie sollen mit eher transparenten Geländern wie z.B. verzinkten Stabgeländern versehen werden.

Freiflächen/Bepflanzung

Um einen möglichst geringen Flächenverbrauch auszulösen, sollen die erforderlichen Kfz-Stellplätze abweichend von den Bestimmungen der Stellplatzsatzung im Vorgartenbereich angeordnet werden. Sie werden durch lebende grüne Einfriedungen – z.B. eine Hainbuchenhecke – eingefasst. Auch die übrigen straßenseitigen Einfriedungen sind in dieser Form vorgesehen.

Die übrigen Freiflächen werden begrünt und gärtnerisch gepflegt. Auf der Fläche sollen drei heimische Laubbäume angepflanzt und dauerhaft gepflegt werden.

Kfz-Stellplätze

Auf dem Grundstück werden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel 6 Kfz-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Jeweils 3 nebeneinander liegende Plätze werden vor dem Gebäude so angeordnet, dass sie von der Staufenbergstraße angefahren werden können. Die Anordnung greift auf die in § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung formulierte Ausnahmeregelung zurück:

„In Vorgärten sind im Bereich von 5,00 m Tiefe entlang der Straßenbegrenzung Stellplätze grundsätzlich nicht zulässig, sofern ein Bebauungsplan oder eine andere Rechtsvorschrift nicht eine andere Regelung vorsieht.“

Der Bebauungsplan sieht die Anlage der Kfz-Stellplätze im Vorgartenbereich vor, da eine andere Anordnung entweder zu einer geringeren Gesamtwohnfläche durch Verkleinerung des Gebäudes geführt hätte oder die Bauflucht an der Staufenbergstraße bei Anlage von Kfz-Stellplätzen hinter dem Haus nicht hätte eingehalten werden können. Die zusätzliche Zufahrt würde auch zu einer größeren Versiegelung führen. Eine Ausnahme ist auch dadurch gerechtfertigt, dass auf der betroffenen Straßenseite nur ein sehr schmaler Fußweg (Schrammbord) überfahren werden muss, der breitere, überwiegend genutzte Bürgersteig befindet sich auf der anderen Straßenseite (siehe auch Abb. 5 links). Durch die auf 2 Flächen verteilten, dem Gebäude vorgelagerten Kfz-Stellplätze mit dazwischen liegenden lebenden Einfriedungen entsteht insgesamt ein eher aufgelockertes Gesamtbild, optische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Gemäß den Forderungen der Stellplatzsatzung, dass weitestgehend ökologisch verträgliche Befestigungsarten (Schotter- oder Pflasterrasen o. ä.) verwendet werden sollen, werden die Fahrspuren der Stellplätze mit einer Decke aus Schotterrassen o.ä. versehen. Die Flächen zwischen den Fahrspuren werden begrünt. Die gebäudeseitigen und letzten 50 cm der Stellplätze sind als überparkbarer Grünstreifen vorgesehen, wodurch auch der Grünflächenanteil auf der Planungsfläche ansteigt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebenden Flächen und zur Erhaltung des Gebietscharakters erfolgt eine Ausweisung der Vorhabenfläche als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gemäß § 4 BauNVO.

Die Position und die Kubatur des Baukörpers wurden zwischen dem Investor und der Stadt Kassel nach Abwägung verschiedener Alternativen abgestimmt. Dabei wurden insbesondere die exponierte Lage des Eckgrundstückes sowie die angrenzende Bebauung berücksichtigt.

Umgesetzt werden soll so eine Planung, die einen an den Baufluchten der angrenzenden Straßen ausgerichteten Baukörper vorsieht, der zweigeschossig mit Dachgeschoss und Gauben ausgeführt werden soll. Die Trauflinie und auch die festgesetzte Dachneigung nehmen Bezug auf die sich anschließende Bebauung in der Staufenbergstraße. Durch die Orientierung an den Baufluchten wird das Grundstück weitgehend ausgenutzt.

Mit der festgesetzten Gesamthöhe des Gebäudes wird eine Kubatur ermöglicht, die sich einerseits in ihren Proportionen an die umliegende Bebauung anlehnt, die andererseits aber auch mit der Giebelansicht deutlich in den Kreuzungsbereich hineinwirkt.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,35 entspricht etwa dem Ausnutzungsgrad der angrenzenden als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzten Flächen entlang des Philippinenhöfer Weges. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Nebenflächen wie Zuwegungen, Stellplätze (Kfz und Fahrräder) und Nebenanlagen muss eine Gesamt-GRZ von 0,55 eingehalten werden. Gegenüber dem Bestand mit den Garagen und den asphaltierten Verkehrsflächen ergibt sich insgesamt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades (siehe Kap. 6.3).

5.1.2 Bauweise

Die ausgewiesenen Baugrenzen regeln verbindlich die maximale Ausdehnung und Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück. Die aus städtebaulicher Sicht prägende Bauflucht der Gebäude in der Staufenbergstraße wird aufgenommen.

Durch die Textfestsetzung 1.1.5 wird die Auskragung der auf der Straßenfassadenseite geplanten Balkone geregelt. Mit der Begrenzung der Auskragung in der Tiefe (max. 1m) und in der Gesamtlänge (max. 10 m) wird die Überschreitung auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt. Die Balkone sind dann immer noch als untergeordnete Bauteile zu bewerten.

5.1.3 Kfz-Stellplätze

Entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung werden zwei kleinere Flächen für Kfz-Stellplätze (zusammen max. 6 Kfz-Stellplätze) zeichnerisch ausgewiesen (Kap. 4.2 oben). Die von der Stellplatzsatzung abweichende Anordnung im Vorgarten erfolgt, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, andere Anordnungen würden zu einem deutlich höheren Flächenverbrauch führen.

Die Stellplätze sind - wie auch alle weiteren befestigten Freiflächen und Wege - aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Nr. 1.5 Textl. Festsetzungen). Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers wird das DWA-Arbeitsblatt 138 und das DWA-Merkblatt 153 beachtet.

5.1.4 Anpflanzungen

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel werden die Kfz-Stellplätze mit einer Hecke umfriedet und so optisch eingebunden. Aufgrund des Zuschnitts des Baugrundstücks verbleibt nur ein relativ schmaler Pflanzstreifen, auf dem aber z.B. eine Hainbuchenhecke zu realisieren ist.

Auf dem Grundstück sollen nach Fertigstellung des Gebäudes 3 Laubbäume angepflanzt werden, die ebenfalls zu einer optischen Aufwertung des Baugrundstücks führen werden. Die Anpflanzung soll auch die Beseitigung der auf dem Gelände bisher stehenden Ziergehölze kompensieren.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO

5.2.1 Dachflächen

Entsprechend dem unter Pkt 4.2 formulierten städtebaulichen Ziel einer Anlehnung des Neubaus an die vorgegebene bauliche Situation werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe und zu Baufluchten Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen getroffen. Festgesetzt wird ein Satteldach mit 45° - Neigung mit Ziegeleindeckung. Die Festsetzung roter bis rotbrauner Farbtöne für die Dachziegel gewährleistet einen ausreichenden Spielraum bei der Farbauswahl für den Bauherren.

5.2.2 Freiflächen, Stellplätze

Auf der Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 HBO und in Anlehnung an § 8 HBO sind die nicht überbauten Flächen aus Gründen des Wasser- und Bodenschutzes wasserdurchlässig zu lassen und zu begrünen. Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers wird das DWA-Arbeitsblatt 138 und das DWA-Merkblatt 153 beachtet.

Zur Reduzierung des Versiegelungsanteils auf dem Baugrundstück sollen nur die Fahrspuren der Kfz-Stellplätze in einer Tiefe von 4,5 m befestigt werden. Die verbleibende notwendige Tiefe der Stellplätze (Überhang) sowie die Flächen zwischen den Fahrspuren sollen begrünt werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die auf der Planungsfläche bisher ausgeübte Garagennutzung wird durch die Planumsetzung aufgehoben. Die Garagen sind nach Aussage des Eigentümers lastenfrei, die Pachtverträge wurden im Rahmen der privatrechtlichen Regelung gekündigt.

Die angrenzenden Bauflächen sind im gültigen Bebauungsplan als Reines oder Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Wohnbebauung entspricht diesen Festsetzungen. Das neue Wohngebäude weicht nicht von den angrenzenden Nutzungen ab. Es fügt sich auch hinsichtlich der Gebäudeproportionen (Länge, Breite, Höhe) und auch mit der geplanten Dachgestaltung in die angrenzende Bebauung maßstäblich ein. Weiterhin werden die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten, sodass Beeinträchtigungen vorhandener Nutzungen in der Nachbarschaft auszuschließen sind.

6.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

In Kap. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Gemäß dem Leitfadens des Umweltministeriums (HMUELV, 2011) werden folgende Verbotstatbestände untersucht:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Beschädigung von Lebensstätten
- Beschädigung von Pflanzen

Eingriffsbewertung:

Die Eingriffsfläche ist derzeit mit einem Garagenkomplex bebaut, weitere Teile sind für die Zufahrten asphaltiert. Zur Straße hin befindet sich eine kleine Grünfläche mit Vielschnittrasen sowie einigen Ziersträuchern.

Die vorhandenen Biotopstrukturen schließen auf dieser innerstädtischen Fläche das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten aus, entsprechende Individuen oder Populationen von Säugetieren, Vögeln Reptilien, Amphibien oder Insekten sind nicht zu erwarten. Die bestehenden Gebäude sind weiterhin als Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse nicht geeignet, dies gilt gleichfalls aufgrund der geringen Bauhöhe der Garage für Schwalben, von denen auch keine Nester vorhanden sind.

Insgesamt sind Beeinträchtigungen des Artenschutzes auszuschließen, die Verbote des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Das "Kunstwerk 7000 Eichen" wird durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

6.3 Auswirkungen auf den Bodenschutz

Durch Bebauungen gehen wertvolle Bodenfunktionen zumeist endgültig verloren. Die Planungsfläche weist im Bestand durch die Bebauung mit Garagen und asphaltierten Zuwegungen eine Flächenversiegelung von 60 % auf. Nach Umsetzung dieses Bebauungsplans wird es zu einer Vollversiegelung von ca. 34 % des Baugrundstücks sowie weiteren ca. 11 % für Stellplätze und Zuwegungen kommen, die allerdings aufgrund der vorgeschriebenen Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten nur als teilversiegelt anzusehen sind.

Neben der Festsetzung der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten sind als weitere Maßnahmen zum Bodenschutz das unter Kap. 2.3 festgesetzte Gebot, nicht überbaute Freiflächen wasserdurchlässig zu belassen, anzusehen sowie die Festsetzung unter Kap. 1.1.2, dass Überschreitungen der max. GRZ nicht zulässig sind.

Insgesamt kommt es durch die Planrealisierung gegenüber dem jetzigen Zustand zu einer Verbesserung des Bodenschutzes und zu einer Stärkung der Bodenfunktionen.

6.4 Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes

Wasser

Durch die Planung sind keine Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebiete betroffen, sodass Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Wohnbebauung auszuschließen sind. Von der Planung sind ebenfalls keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Im Hinblick auf die unter Kap. 6.3 beschriebenen eher positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auch Verbesserungen für den Wasserhaushalt aufgrund der gegenüber dem jetzigen Zustand verringerten Versiegelungsfläche zu erwarten.

Pflanzen, Tiere

Gemäß Kap. 6.2 sind besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten auf der Planungsfläche nicht betroffen. Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils sowie des Gehölzanteils gegenüber dem Bestand sind eher – wenn auch in geringem Umfang - positive Auswirkungen auf die sonstige dort vorkommende Flora und Fauna zu erwarten.

Klima

Durch die hinsichtlich ihres Umfanges geringfügige zusätzliche Bebauung sind Auswirkungen auf das innerstädtische Klima nicht zu erwarten. Positiv sind die geringere Versiegelung gegenüber dem Bestand sowie die zusätzlichen Bepflanzungen anzusehen, da hierdurch klimatisch ausgleichende Grünstrukturen geschaffen werden.

Mensch

Wie unter Kap. 2.4 beschrieben sind die neu hinzukommenden sechs Wohneinheiten im vorhandenen Bestand als untergeordnet anzusehen. Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen sind daher nicht zu erwarten.

7 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel wird im Verlauf dieses Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Es ist beabsichtigt, in den Durchführungsvertrag ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. auch Regelungen aufzunehmen zur Begrünung bzw. Bepflanzung des Grundstücks, zu den Stellplätzen (Kfz und Fahrräder) und zur Anpassung des Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

8 Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Vollversiegelte Flächen (Gebäude Asphalt)	423 m ²	240 m ²
Teilversiegelte Flächen - Zuwegung - Fahrspuren KfZ-Stellplätze - Stellplatz Abfallbehälter - Stellplätze Fahrräder - Terrassen	-	12 m ² 38 m ² 7 m ² 5 m ² 33 m ²
Unversiegelte Flächen - Grünflächen zwischen KfZ-Stellflächen - begrünter Überhang KfZ-Stellplätze - sonstige Grünflächen	283 m ²	30 m ² 8 m ² 333 m ²
Gesamte Grundstücksfläche	706 m ²	706 m ²

9 Kosten

Alle mit der Realisierung dieses Bebauungsplans verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

10 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen	Stand: Dezember 2018
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).	
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).	
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).	
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198)	
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)	
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).	
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).	
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).	
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.	
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.	

Bearbeitung:

BIL Büro für Ingenieurbiologie
und Landschaftsplanung

Marktgasse 10
37213 Witzenhausen
Tel.: 05542 / 71321

Witzenhausen, den

.....
(Rüdiger Braun)

Aufstellung:

Stadt Kassel

**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den

.....
(Volker Mohr)