

34112 Kassel documenta Stadt

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

Kassel documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

31. Januar 2017
1 von 2

zur **10.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr lade ich ein für

**Dienstag, 7. Februar 2017, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel
Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.18.417 -**
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.18.418 -**
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.18.419 -**

4. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5
„Wasserweg 5“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.18.420 -
5. **Sozialwohnungsquote**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.18.247 - und Änderungsantrag der Fraktion Freie Wähler +
Piraten
6. **Büroplanung Victoria-Gebäude**
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.18.414 -
7. **Fernbusbahnhof**
Anfrage der AfD-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Sven Dreyer
- 101.18.423 -
8. **Schutz vor Lärm- und Schadstoffbelastung an den BAB A 44 und A 49**
Anfrage der SPD-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Patrick Hartmann
- 101.18.426 -
9. **Liniennetzreform ergänzen - Nahverkehr stärken**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.18.429 -
10. **Erstellung eines Nutzungskonzeptes von kooperativen Systemen für den
Schwerverkehr**
Antrag der SPD-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Patrick Hartmann
- 101.18.433 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift über die 10. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am **Dienstag, 7. Februar 2017, 17:00 Uhr**
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

20. Februar 2017
1 von 14

Anwesende:

Mitglieder

Petra Ullrich, 1. stellvertretende Vorsitzende, SPD
Judith-Annette Boczkowski, Mitglied, SPD
Patrick Hartmann, Mitglied, SPD
Volker Zeidler, Mitglied, SPD
Jörg Hildebrandt, Mitglied, CDU
Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU
Holger Römer, Mitglied, CDU (Vertretung für Dominique Kalb)
Joana Al Samarraie, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Steffen Müller)
Dieter Beig, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Eva Koch)
Sven René Dreyer, Mitglied, AfD
Violetta Bock, Mitglied, Kasseler Linke
Matthias Nölke, Mitglied, FDP
Dr. Bernd Hoppe, Mitglied, Freie Wähler

Teilnehmer mit beratender Stimme

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates
Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

Magistrat

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Heinz Gunter Drubel, Vertreter des Seniorenbeirates

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Dr. Stephan Gleim, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Anita Bodenbach, Bauverwaltungsamt

Tagesordnung:

- 1. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen** 101.18.417
Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude
Korbacher Straße 169“

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)	101.18.418	2 von 14
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)	101.18.419	
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 „Wasserweg 5“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)	101.18.420	
5. Sozialwohnungsquote	101.18.247	
6. Büroplanung Victoria-Gebäude	101.18.414	
7. Fernbusbahnhof	101.18.423	
8. Schutz vor Lärm- und Schadstoffbelastung an den BAB A 44 und A 49	101.18.426	
9. Liniennetzreform ergänzen - Nahverkehr stärken	101.18.429	
10. Erstellung eines Nutzungskonzeptes von kooperativen Systemen für den Schwerverkehr	101.18.433	
11. Programm für bezahlbaren Wohnraum	101.18.456	

1. stellvertretende Vorsitzende Ullrich eröffnet die mit der Einladung vom 31. Januar 2017 ordnungsgemäß einberufene 10. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Stadtverordnete Boczkowski, SPD-Fraktion, beantragt, die Tagesordnung um den als Tischvorlage verteilten Antrag der SPD-Fraktion betreffend Programm für bezahlbaren Wohnraum, 101.18.456, zu erweitern. Sie begründet die Dringlichkeit.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst gemäß § 10 (6) der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung (2/3-Mehrheit) bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: AfD, Kasseler Linke
den

Beschluss

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der Tagesordnung um den Antrag der SPD-Fraktion betreffend Programm für bezahlbaren Wohnraum, 101.18.456, wird **zugestimmt**.

Der Antrag wird als Tagesordnungspunkt 11 auf die Tagesordnung aufgenommen.

1. stellvertretende Vorsitzende Ullrich gibt bekannt, dass sie die Tagesordnungspunkte 5 und 11 wegen Sachzusammenhangs gemeinsam zur Beratung aufrufen wird. Die Abstimmung der Punkte erfolgt getrennt.

1. stellvertretende Vorsitzende Ullrich stellt die geänderte Tagesordnung fest.

1. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“

Vorlage des Magistrats
- 101.18.417 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ zwischen der Ortho-Immo GbR sowie Herrn Karsten Pfeiffer und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“, 101.18.417, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Zeidler

2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Behandlung der Anregungen und
Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.18.418 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher
Straße 169“ wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu
fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt
Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Behandlung der
Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) , 101.18.418, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Hildebrandt

3. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.18.419 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.18.419, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Beig

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 „Wasserweg 5“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Vorlage des Magistrats

- 101.18.420 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 „Wasserweg 5“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 „Wasserweg 5“ wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: AfD
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 „Wasserweg 5“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) , 101.18.420, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dreyer

1. stellvertretende Ullrich ruft nun die Tagesordnungspunkte 5 und 11 gemeinsam zur Beratung auf.

5. Sozialwohnungsquote

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.18.247 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt bei Schaffung von Baurecht und Verkauf von städtischem Grund an private Investoren eine Sozialwohnungsquote in Höhe von 30% einzuführen, die folgenden Kriterien entspricht:

- die Quote greift ab der Schaffung von 4 Wohneinheiten
- die Wohnungen sind so zu vermieten, dass sie den Sätzen der KdU nach SGB II und XII entsprechen.
- die Quote gilt unbefristet
- 10% davon sind für die Sicherung von Wohnraum für Obdachlose festgelegt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP

Enthaltung: AfD
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Sozialwohnungsquote, 101.18.247, wird **abgelehnt**.

Den Ausschussmitgliedern wurde mit der Einladung ein Änderungsantrag der Fraktion Freie Wähler + Piraten zum Antrag der Fraktion Kasseler Linke übersandt. Dieser wird von Stadtverordnetem Dr. Hoppe, Fraktion Freie Wähler + Piraten, begründet.

➤ Änderungsantrag der Fraktion Freie Wähler + Piraten

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt bei Schaffung von Baurecht und Verkauf von städtischem Grund an private Investoren eine Sozialwohnungsquote in Höhe von **20%** einzuführen, die folgenden Kriterien entspricht:

- die Quote greift ab der Schaffung von **20 Wohneinheiten bei Geschossbauten pro verkauftem Grundstück/Plangebiet, 50 Wohneinheiten bei Einfamilienhäusern.**
- die Quote gilt unbefristet.

Spiegelstrich 2 und 4 wird gestrichen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: AfD, Freie Wähler + Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, Kasseler Linke, FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Freie Wähler + Piraten zum Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Sozialwohnungsquote, 101.18.247, wird **abgelehnt**.

Stadtverordneter Beig, Fraktion B90/Grüne, begründet den als Tischvorlage verteilten Änderungsantrag seiner Fraktion zum Antrag der Fraktion Kasseler Linke.

8 von 14

➤ **Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, bei Schaffung von Baurecht und Verkauf von städtischem Grund an private Investoren **ein Konzept zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bis Mai 2017 in Höhe von 30% einzuführen, die zu erstellen und dabei folgende Kriterien zu berücksichtigen entspricht:**

- **Finanzierungs- und Umsetzungsstrategien**
- **bereits geplante Bauvorhaben**
- ~~die Quote greift ab der Schaffung von 4 Wohneinheiten~~
- ~~die Wohnungen sind so zu vermieten, dass sie den Sätze rechtlicher Rahmen zur Erfüllung der KdU nach SGB II und XII entsprechen.~~
- **Abwägung der Vor- und Nachteile einer stadtweit festgesetzten Quote vs. einer quartiersbezogenen flexiblen Quote, jeweils ab 8 Wohneinheiten**
- ~~die Quote gilt unbefristet~~ **Absicherung einer möglichst langfristigen Mietpreisbindung**
- ~~10% davon sind für die Sicherung von Wohnraum für Obdachlose festgelegt~~

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, Freie Wähler + Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, FDP

Enthaltung: AfD, Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne zum Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Sozialwohnungsquote, 101.18.247, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Bock

11. Programm für bezahlbaren Wohnraum

Antrag der SPD-Fraktion

- 101.18.456 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten darzustellen, wie die Stadt die Schaffung von preiswertem Wohnraum unterstützt und künftig noch stärker fördern kann. Dem Bau von Wohnraum für junge Familien kommt dabei besondere Bedeutung zu. Neben der GWG sind dabei auch andere Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investoren einzubeziehen.

Der Magistrat wird aufgefordert, insbesondere auch über die Erfahrungen anderer Städte wie Bremen, Hamburg, Freiburg, Marburg, Frankfurt u.a. zu berichten, und auch darüber, welche anderen Städte solche Programme planen. In diesem Zusammenhang soll auch der Stellenwert einer - ggf. regional oder objektbezogenen - sog. Sozialquote bewertet werden, mit dem Ziel, dass in den nächsten Jahren neue Sozialwohnungen geschaffen werden können.

Das Ergebnis soll bis Mai 2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Stadtverordnete Boczkowski, SPD-Fraktion, begründet den Antrag ihrer Fraktion.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der SPD-Fraktion betr. Programm für bezahlbaren Wohnraum, 101.18.456, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Nölke

6. Büroplanung Victoria-Gebäude
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke
- 101.18.414 -

10 von 14

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Für wann ist der Umzug der Verwaltung in das Victoria-Gebäude geplant?
2. Welche Ämter werden dorthin umziehen?
3. Welche Sanierungsarbeiten sind vor Bezug vorgesehen?
4. Wie werden die MitarbeiterInnen in die Planung der neuen Büros mit einbezogen?
5. Welche Büroräume sind dort vorgesehen (Großraumbüros etc.)?
6. Wie viele Sozialräume wird es dort geben?
7. Welche Schadstoffmessungen wurden dort durchgeführt?
8. Welche Maßnahmen sind gegen die Schadstoffe geplant?
9. Wie hoch ist die Schadstoffbelastung im Victoria-Gebäude?
10. Welche Nutzung ist für die Tiefgarage vorgesehen und welche Sanierungsmaßnahmen sind geplant?
11. Welche langfristige Nutzung ist für das Victoria-Gebäude vorgesehen?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage sowie die Nachfragen der Ausschussmitglieder. Er sagt die schriftliche Antwort als Anlage zur Niederschrift zu.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt 1. stellvertretende Vorsitzende Ullrich die Anfrage für erledigt.

7. Fernbusbahnhof
Anfrage der AfD-Fraktion
- 101.18.423 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

Bitte nennen Sie namentlich den von Ihnen, in der Präsentation zur Standortuntersuchung des Fernbusbahnhofs vom 29.09.2016, zitierten Gutachter.

In der protokollierten Präsentation wird als Quelle des Schaubilds auf Seite 22 nur „Bewertungsmodell Gutachter“ genannt, des Weiteren als durchführendes Planungsbüro StadtLandBahn aus Boppard.

Durch Übersendung der schriftlichen Antwort des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes wird die Anfrage als erledigt erklärt (siehe Anlage zur Niederschrift).

11 von 14

8. Schutz vor Lärm- und Schadstoffbelastung an den BAB A 44 und A 49

Anfrage der SPD-Fraktion

- 101.18.426 -

Abgesetzt

9. Liniennetzreform ergänzen - Nahverkehr stärken

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.18.429 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Liniennetzreform in der überarbeiteten KVG Version vom 21.10.2016 wird mit folgenden Ergänzungen umgesetzt:
 - Ihringshäuser Str.: Linie 6 (zusätzlich zur Linie 3) 30 min Takt auch werktags von 20:00 bis 24:00 Uhr und samstags auch von 7:00 bis 10:00 und sonntags ab 9:00 bis 24:00 Uhr (wie andere Netzebene 1).
 - Linie 7: Samstags von 7:00 bis 20:00 und sonntags von 9:00 bis 20:00 bis Bhf. Wilhelmshöhe
 - Verdichteter Takt auf Netzebene 1: samstags bereits mindestens ab 7:00 Uhr (statt ab 8:00 Uhr) und sonntags bereits ab 09:00 Uhr (statt ab 10:00)
 - Erschließung der oberen Wilhelmshöher Allee (ab Bahnhof Wilhelmshöhe) samstags und sonntags bereits ab 6:00 Uhr im 30 min Takt
 - Erschließung des Lindenberges mit Bus: Führung der Linie 35 über Ochshäuser Straße zum Leipziger Platz und Nachbesserung am Abend und am Sonntag
 - Barrierefreies Anbot für die AST en; 90er ASTen: sonntags Angebot von 10:00 bis 24:00 Uhr
2. Als Einstieg in den Ausbau des Kasseler ÖPNV ergeht an die KVG der Planungsauftrag für eine Straßenbahnverbindung im Korridor Rothenditmold-Harleshäuser.
3. Die KVG wird von der Stadt Kassel als Eigentümerin finanziell in notwendigem Maße ausgestattet, um ein entsprechend der vorstehenden Vorgaben gestaltetes Liniennetz betreiben zu können.

Stadtverordneter Dr. Hoppe, Fraktion Freie Wähler + Piraten, macht einen Änderungsvorschlag, der von Stadtverordneter Bock, Fraktion Kasseler Linke, übernommen wird.

➤ **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Liniennetzreform in der überarbeiteten KVG Version vom 21.10.2016 wird mit folgenden Ergänzungen umgesetzt:
 - Ihringshäuser Str.: Linie 6 (zusätzlich zur Linie 3) 30 min Takt auch werktags von 20:00 bis 24:00 Uhr und samstags auch von 7:00 bis 10:00 und sonntags ab 9:00 bis 24:00 Uhr (wie andere Netzebene 1).
 - Linie 7: Samstags von 7:00 bis 20:00 und sonntags von 9:00 bis 20:00 bis Bhf. Wilhelmshöhe
 - Verdichteter Takt auf Netzebene 1: samstags bereits mindestens ab 7:00 Uhr (statt ab 8:00 Uhr) und sonntags bereits ab 09:00 Uhr (statt ab 10:00)
 - Erschließung der oberen Wilhelmshöher Allee (ab Bahnhof Wilhelmshöhe) samstags und sonntags bereits ab 6:00 Uhr im 30 min Takt
 - Erschließung des Lindenberg mit Bus: Führung der Linie 35 über Ochshäuser Straße zum Leipziger Platz und Nachbesserung am Abend und am Sonntag
 - Barrierefreies Anbot für die AST en; 90er ASTen: sonntags Angebot von 10:00 bis 24:00 Uhr
 - **Das AST 94 wird durch eine Buslinie ersetzt**
2. Als Einstieg in den Ausbau des Kasseler ÖPNV ergeht an die KVG der Planungsauftrag für eine Straßenbahnverbindung im Korridor Rothenditmold-Harleshäuser.
3. Die KVG wird von der Stadt Kassel als Eigentümerin finanziell in notwendigem Maße ausgestattet, um ein entsprechend der vorstehenden Vorgaben gestaltetes Liniennetz betreiben zu können.

Stadtverordneter Dreyer, AfD-Fraktion, beantragt Punkt 2 getrennt abzustimmen.

Ziffer 2 des Antrages wird einzeln zur Abstimmung gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: AfD, Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, FDP

Enthaltung: B90/Grüne
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Punkt 1 und 3 des geänderten Antrages der Fraktion Kasseler Linke betr. Liniennetzreform ergänzen - Nahverkehr stärken, 101.18.429, wird **abgelehnt**.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten

Ablehnung: SPD, CDU, FDP

Enthaltung: B90/Grüne, AfD
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Punkt 2 des geänderten Antrages der Fraktion Kasseler Linke betr. Liniennetzreform ergänzen - Nahverkehr stärken, 101.18.429, wird **abgelehnt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dr. Hoppe

10. Erstellung eines Nutzungskonzeptes von kooperativen Systemen für den Schwerverkehr

Antrag der SPD-Fraktion

- 101.18.433 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, ein Nutzungskonzept von kooperativen Systemen für den Schwerverkehr zu erstellen. Durch die technischen Möglichkeiten soll das sogenannte vernetzte Fahren dazu beitragen, negative Umweltwirkungen

des Verkehrs zu reduzieren und die Infrastruktur effizienter auszunutzen.
Mögliche Projektziele sollen sein:

14 von 14

1. Eine Verknüpfung mit dem Autobahnleitsystem, um Verkehr in der Stadt zu vermeiden.
2. Eine dynamische Optimierung der LKW-Routenführung zur Verminderung von Lärm- und Schadstoffbelastung.
3. Eine automatische Erkennung von LKW-Pulks an Ampelanlagen, um die Schaltung anzupassen und zu optimieren.
4. Eine Kooperation mit den Logistik- und Wirtschaftsunternehmen und deren Interessenvertretungen am Standort.

Das Konzept soll im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Stadtverordneter Hartmann, SPD-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion.
Stadtbaurat Nolda nimmt gemeinsam mit Herrn Dr. Förster, Leiter Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, Stellung zu dem Antrag.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linken

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der SPD-Fraktion betr. Erstellung eines Nutzungskonzeptes von kooperativen Systemen für den Schwerverkehr, 101.18.433, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Boczkowski

Ende der Sitzung: 18:58 Uhr

Petra Ullrich
1. stellvertretende Vorsitzende

Andrea Herschelmann
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.18.417

9. Januar 2017
1 von 1

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ zwischen der Ortho-Immo GbR sowie
Herrn Karsten Pfeiffer und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Durchführungsvertrag (Anlage 2)
sind beigelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am
14. Dezember 2016 und 9. Januar 2017 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“**

Begründung der Vorlage

Auf Antrag der Vorhabenträger, der Ortho-Immo GbR sowie Herrn Karsten Pfeiffer, vom 13.10.2015 wird zur Realisierung eines Praxisgebäudes inkl. der notwendigen Erschließungen auf dem Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Praxisgebäude soll als Diagnostik- und Therapiezentrum (u.a. Physiotherapie, Orthopädie) betrieben werden und somit einer nachhaltigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auch der Durchführungsvertrag. Im Rahmen dieses Vertrages haben sich die Vorhabenträger zur Übernahme aller notwendigen Erschließungs- und Planungskosten verpflichtet. Weiterhin ist die Art und Weise der Umsetzung der Begrünungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie dezidierte Regelungen zum Umgang artenschutzrechtlicher Belange im Vertragswerk verbindlich geregelt.

Das Projekt soll zeitnah realisiert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher im vorliegenden Vertrag, spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von vierundzwanzig Monaten fertig stellen.

gez.
Mohr

Kassel, 24. November 2016

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“
gemäß § 12 Baugesetzbuch

Zwischen

Stadt Kassel

vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8,
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Ortho-Immo GbR

Am Hospital 11
34560 Fritzlar
vertreten durch Dr. Marco Spielmann

- nachfolgend „Vorhabenträger 1“ genannt -

und

Karsten Pfeiffer

Am Mühlenwinkel 5
34132 Kassel
vertreten durch Karsten Pfeiffer

- nachfolgend „Vorhabenträger 2“ genannt -

Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 werden nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

Präambel

Die Vorhabenträger beabsichtigen auf dem ca. 1.775 m² großen Grundstück an der Korbacher Straße, Gemarkung Oberzwehren, Flur 2, Flurstücke 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64 sowie 137/64, die Voraussetzungen zur Errichtung eines Praxisgebäudes mit privater Erschließungsstraße am Orts- eingang von Nordshausen zu schaffen. Zu diesem Zweck haben die Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wurde am 12.09.2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages sind die Planung und die Durchführung des Vorhabens Neubau eines Praxisgebäudes mit zwei- bzw. drei Vollgeschossen, die Erschließung des Grundstückes, (soweit nicht bereits vorhanden) und die Herstellung von 24 Stellplätzen auf dem Grundstück sowie die Anlage und Gestaltung der Außenflächen. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Präambel dieses Vertrags genannten Flurstücke, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.11.2016 (Anlage 1) und
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2016 (Anlage 2).

§ 3

Bebauungsplan

Die Vorhabenträger werden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ auf ihre Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträger verpflichtet sich auf dem Grundstück Korbacher Straße 169 ein zwei- bzw. dreigeschossiges Praxisgebäude mit Flachdach zu errichten. 15 Kfz-Stellplätze werden im westlichen und 9 Kfz-Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich untergebracht. Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laubbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Die Zufahrt zum Grundstück wird über eine private Erschließung mit Anschluss an die Korbacher Straße gesichert, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die südlich vorhandenen Anliegergrundstücke belegt wird.

Das Gebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

§ 5

Begrünungsmaßnahmen

1. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens).
3. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
4. Die Vorhabenträger verpflichten sich, eine gesonderte Nutzungsvereinbarung bezüglich der Inanspruchnahme der etwa 77 m² großen Teilfläche der städtischen Straßenparzelle Flurstück 69/4, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren durch Rasenansaat, Gehölzanpflanzungen, für die Gehwegbefestigung und Herstellung der fußläufigen Hauserschließung (, Fahrradstellplätze am Eingang und dgl.) sowie zur Regelung notwendiger Pflegemaßnahmen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel abzuschließen. Die Teilfläche des Flurstücks 69/4 muss auch weiterhin für öffentliche Verkehrszwecke zur Verfügung stehen.

§ 6

Bodenordnung

1. Sollte die Teilfläche der städtischen Straßenparzelle Flurstück 69/4, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren nicht mehr für öffentliche Verkehrszwecke benötigt werden, verständigt sich der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Korbacher Straße 169 mit der Stadt Kassel über eine eigentumsrechtliche Regelung oder den Abschluss einer Vereinbarung über die dauerhafte Nutzung dieser Fläche.
2. Sollten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ an der Korbacher Straße Lage- bzw. Querschnittsänderungen erforderlich werden, sind eigentumsrechtliche Regelungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Korbacher Straße 169 erforderlich.
3. Für das Vordach, das in einer Tiefe von 80 cm in die städtische Straßenparzelle Flurstück 69/4 auskragt, ist mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel ein Gestattungsvertrag entsprechend der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel abzuschließen.

§ 7

Artenschutz

Die Vorhabenträger verpflichten sich, in Anlehnung an Kapitel 8.3 des Artenschutzbeitrages zum Vorhaben "Praxisgebäude Korbacher Straße 169", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 12.05.2016, folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Ausbringen von 14 Nistkästen (4 Groß- und 4 Kleinmeisen- sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen, 2 Gartenbaumläuferkästen und 2 Kleiberkästen).
2. Entfernung der innerhalb der Pflanzbindungsfläche (Festsetzung Nr. 1.6) vorhandenen Spitzhorn-Baumsämlinge sowie der Liguster-Gehölze.
3. Nachpflanzung von Heckenstrukturen innerhalb der Fläche mit Bindung zum Anpflanzung (siehe Festsetzung Nr. 1.6.1), z.T. als Mischung zwischen einer sofort nutzbaren Totholzhecke (Benjeshecke) und gezielten Anpflanzungen von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten entsprechend des Hinweises Nr. 10 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
4. Die aufgeführten CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze folgenden Brut-saison wirksam sein und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 8

Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

1. Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an die öffentliche Verkehrsfläche notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Der Bestand ist zu dokumentieren.
2. Die Zufahrt zur Korbacher Straße ist so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Abschnitt 6.3.9) auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden.
3. Die zukünftige Zufahrt ist nach RASt (RASt, Bild 115, Gehwegüberfahrt) so auszubilden, dass der Gehweg Vorrang hat.
4. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

§ 9

Nutzungsregelung

Die Vorhabenträger verpflichten sich eine Nutzungsregelung bezüglich der privaten Nutzung der etwa 77 m² großen Teilfläche der städtischen Straßenparzelle Flurstück 69/4, Flur 2, Gemarkung Oberzwehren, insbesondere im Hinblick vorgesehener Pflanzungen und Einbauten (, Fahrradständer) im Straßengrundstück, mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel abzuschließen. Die Teilfläche des Flurstücks 69/4 muss auch weiterhin für öffentliche Verkehrszwecke zur Verfügung stehen.

§ 10

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Die Vorhabenträger verpflichten sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie werden spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von vierundzwanzig Monaten fertig stellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

§ 11

Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewahrt ist. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

§ 12

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die heutigen Vorhabenträger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Ein Wechsel der Vorhabenträger bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.

§ 13

Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigen, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15

Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft.

Kassel, den

Kassel, den

gez.

gez.

.....

.....

Dr. Marco Spielmann
Ortho-Immo GbR

Karsten Pfeiffer

Kassel, den

Kassel, den

.....
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel - Magistrat

.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel - Magistrat

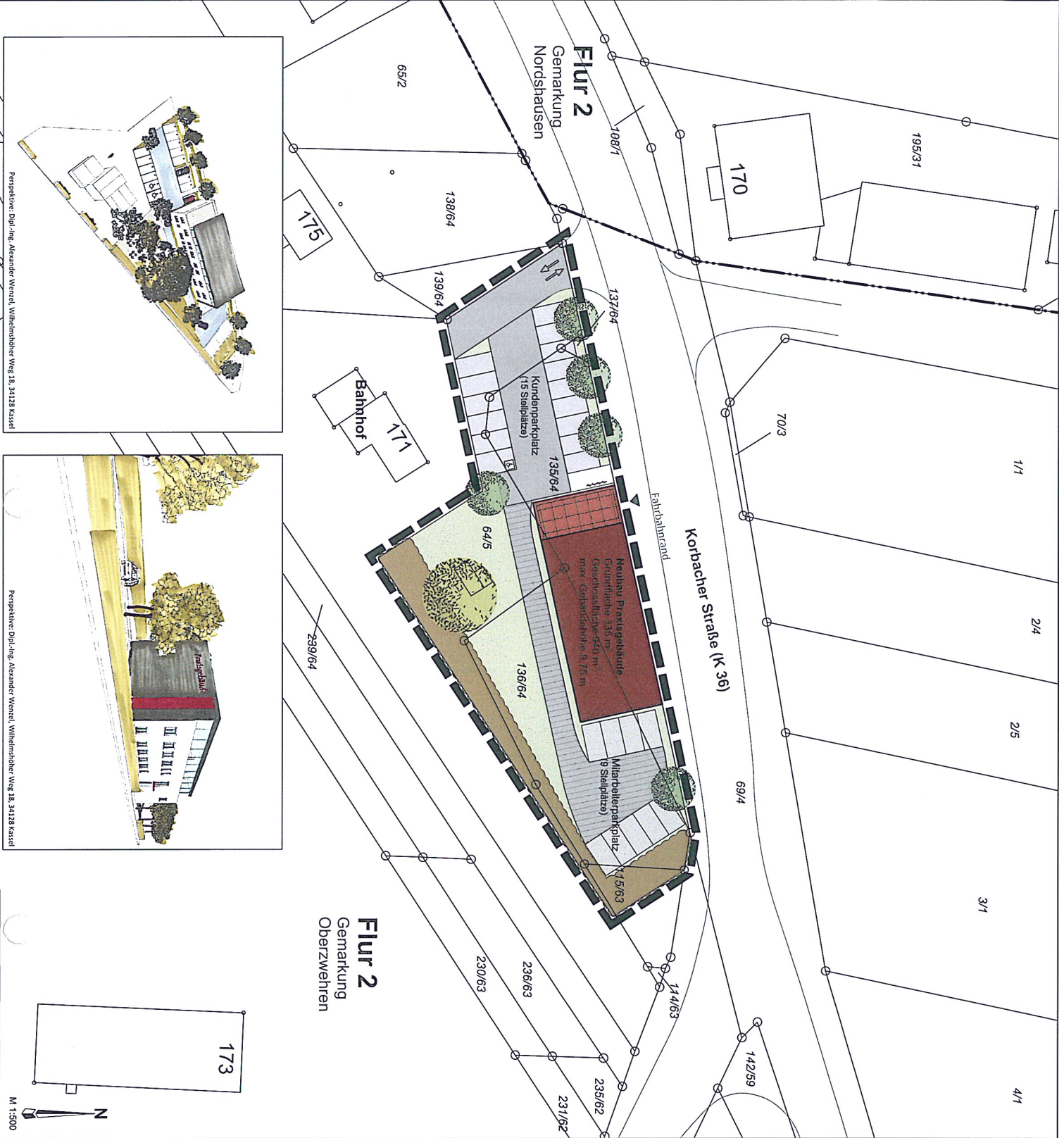
Mohr
(-63-)

Büsscher
(-631-)

Anlagen:
















Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.11.2016

Nr. 2 vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2016



Flur 2
Gemarkung
Oberwehren

Zeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Praxisgebäude (2-geschossig / 3-geschossig)
-  Dachterrasse
-  Grünfläche - gärtnerisch gestaltete Grundstücksfläche
-  Gehölzsaum / lebende Einfriedung
-  Laubbaum - Planung / Bestand
-  Fahrbahn, Umrännung - befestigte Oberfläche
-  Stellplätze - gepflastert, wasserdurchlässig
-  (Haupt-) Eingang
-  behindertengerechter Stellplatz
-  Ein- und Ausfahrt
-  Fahrradstellplätze
-  Gemarkungsgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücknummer

**VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Stand: 22. November 2016

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/16

"Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Gemarkung: Oberwehren
Flur: 2
Flurstücke: 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64, 137/64

Vorhabenträger:

Ortho - Immo Gbr
Am Hospital 11
34560 Fitzlar

Karsten Pfeiffer
Am Mühlenwinkel 5
34132 Kassel

Bebauungsplan:

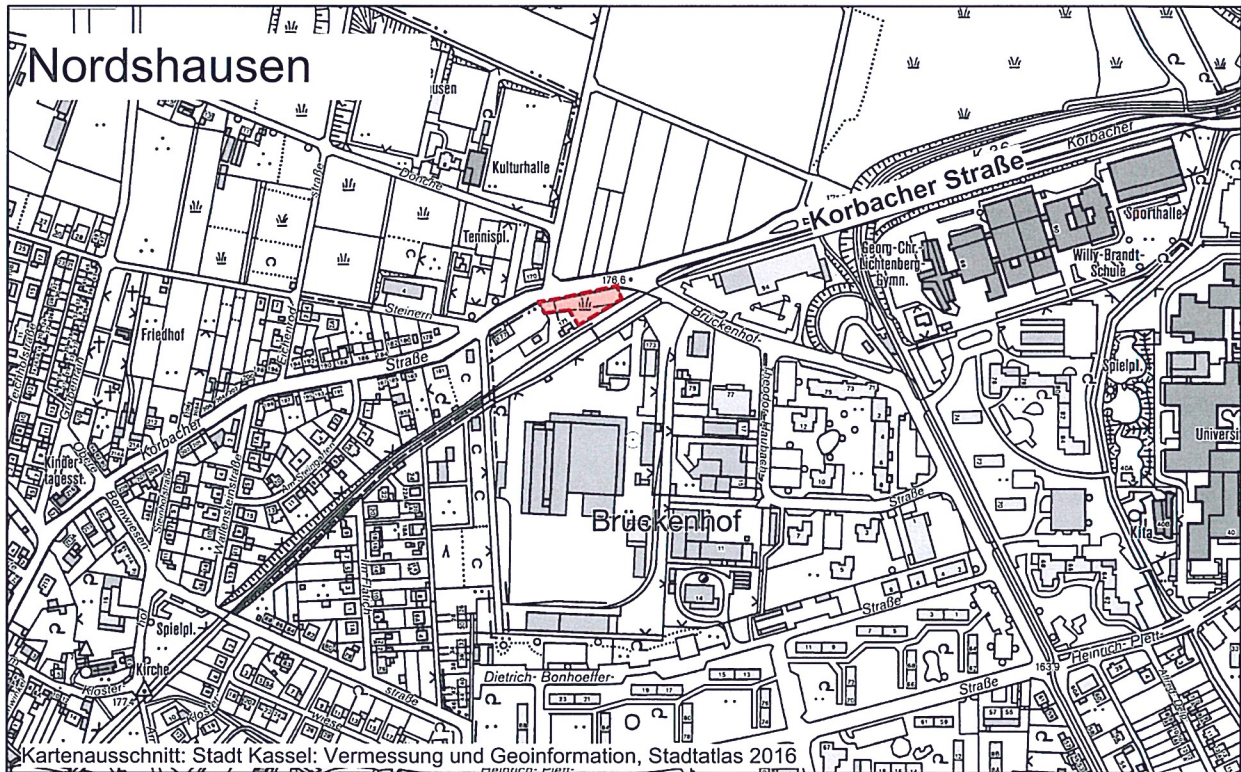


Pfeiffer Wenzel Fritzsche
Helmholtzstraße 39 • 34119 Kassel
Fax: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
www.pwf-architekten.de

Respektive Dipl.-Ing. Alexander Wenzel, Wilhelmshofer Weg 18, 34128 Kassel

Respektive Dipl.-Ing. Alexander Wenzel, Wilhelmshofer Weg 18, 34128 Kassel

M 1:300



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

Maßstab: 1 : 500

Datum: 22.11.2016



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

GRZ

Maximale Grundflächenzahl

GFZ

Maximale Geschossflächenzahl

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH

maximale Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone



Baugrenze

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe Teil a (Teil b)	Dachform



zu erhaltender Laubbaum



anzupflanzender Laubbaum



Umgrenzung der Flächen für ebenerdige Stellplätze



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



Ein- und Ausfahrtsbereich

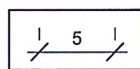


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

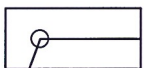
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gemarkungsgrenze



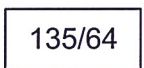
Vermaßung in Metern



Flurstücksgrenze



Heilquellenschutzgebiet



Flurstücksnummer



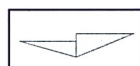
Bergwerksfeld (siehe Hinweis 4)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE



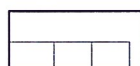
geplantes Praxisgebäude



Sichtfeld gem. RAST (siehe Hinweis 14)



Gebäudezugang



Wege, Stellplätze, Umfahrungen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Praxisgebäudes zulässig.

1.1.2 Im Baugebiet "Praxisgebäude" wird die max. Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 und die max. Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

1.1.3 Im Baugebiet sind innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches 2 Vollgeschosse sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches auf 7,50 m sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches auf 9,75 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die maximale Höhe der baulichen Anlage wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) der Korbacher Straße.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,50 m zulässig.

1.1.5 Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen.

1.2 Stellplätze

1.2.1 Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Anpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Im Geltungsbereich sind mindestens acht Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, Mindeststammumfang 12-14 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Geltungsbereich vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume sind anrechenbar.

1.4.2 Für die drei im Nordwesten des Plangebietes, zwischen Neubau Praxisgebäude und der Grundstückszufahrt, zeichnerisch festgesetzten Laubbäume gelten bezüglich der zu verwendenden Laubbaumart und der Anpflanzzeit gesonderte Regelungen im Durchführungsvertrag.

1.4.3 Für Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis 12) zu wählen.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Mit Ausnahme der drei im Nordwesten des Plangebietes anzupflanzenden Laubbäume sind alle Anpflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.4.6 Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.5 Erhalt von Laubbäumen

1.5.1 Der im Plan zeichnerisch dargestellte Laubbaum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.2 Der zu erhaltende Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.

1.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.6.1 Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch punktuelle Anpflanzungen von Laubgehölzen zu einem geschlossenen Gehölzsaum entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu entwickeln. Als Gehölzarten sind gebietseigene klein- und mittelgroße Sträucher, entsprechend der Pflanzliste "Laubsträucher" (siehe Hinweis 12) zu wählen.

1.6.2 Die Laubgehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Korbacher Straße Haus-Nr. 171 und Haus-Nr. 175 zu belasten und dient der Sicherung der Zugänglichkeit der privaten Grundstücke.

1.8 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Fahrbahnen sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen.

1.9 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.9.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.9.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

1.10.1 Das Plangebiet ist mit Straßen- und Schienenlärm belastet. Am 14.04.2016 wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend berücksichtigt. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet (siehe auch Hinweis 7):

zur **Korbacher Straße** orientierte Nordfassade

→ **LPB V** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)

östliche und westliche schmale Gebäudefassade

→ **LPB IV** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

zur **Bahnlinie** orientierte Südfassade

→ **LPB III** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A).

1.10.2 Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'_{w,res} für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten den Tabellen 8 und 9 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen (siehe Hinweis 7).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 30 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

C. HINWEISE

(1) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(2) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch weiterführende artenschutzrechtliche Maßnahmen (wie das Ausbringen von Nistkästen sowie die Sicherung und punktuellen Anpflanzung von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten) durchzuführen. Insbesondere dienen die Festsetzungen zum Erhalt und zur punktuellen Anpflanzung von Gehölzen (siehe 1.6.1) der Entwicklung eines Pufferstreifens, um die im Bereich des Gleisbettes vorkommende Art der Zauneidechse zu schützen. Diesbezügliche CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

(3) Baumschutzsatzung

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

(4) Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“ der Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde jedoch im Geltungsbereich kein Bergbau betrieben.

(5) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(6) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In die zu erteilende Baugenehmigung ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(7) DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

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

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

(8) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(9) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

(10) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

(11) Immissionsschutz

Die Hessische Landesbahn teilte mit Stellungnahme vom 24.10.2016 mit, dass die Eisenbahn keinerlei Maßnahmen für die Errichtung von Lärmschutzwällen oder vergleichbaren Einrichtungen ergreifen wird. Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gleich welcher Art gem. § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB gegen den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form. Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschl. Funkenflug entstehen, seien in jedem Fall ausgeschlossen.

(12) Pflanzlisten

Laubbäume

Ahorn (*Acer platanoides*)
 Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*, *F. ornus*)
 Eiche (*Quercus robur*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Ulme (*Ulmus lobel*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Laubsträucher

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *C. mas*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Holunder (*Sambucus spec.*)
 Schneeball (*Viburnum spec.*)

(13) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(14) Sichtfelder

Die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt auf die Korbacher Straße (K 36) sind von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,80 m über Fahrbahnniveau der K 36 freizuhalten.

(15) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(16) Versickerung von Regenwasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Hierbei sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

(17) Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

(18) Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

(19) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel
(Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).

Kassel,
Vermessungsbüro

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt,

Kassel, 12.09.2016

Der Magistrat

Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

...gez. Christof Nolda...
Stadtbaurat

.....gez. Volker Mohr.....
Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 12.09.2016.

Kassel, 16.09.2016
Die Stadtverordnetenversammlung

.....gez. Petra Friedrich.....
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016.

Kassel, 26.09.2016
Der Magistrat

...gez. Christof Nolda...
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 218 vom 17.09.2016.

Kassel, 31.10.2016
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

...gez. Martin Lindemann...
Techn. Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel,
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel,

Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel,
Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom . Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel,
Der Magistrat

.....
Stadtbaurat



Praxisgebäude	(a) = II	GFZ 0,6	FD
	(b) = III		
	GFZ 0,2		
(a)	= GH 7,50 m		
(b)	= GH 9,75 m		

Flur 2
Gemarkung Nordshausen

Flur 2
Gemarkung Oberzwehren

Kartengrundlage: buck Vermessung
Stand: 08/2015

M 1:500
(verkleinert)



Kotbacher Straße (K 36)

Fahrbahnrand

Bahnhof

B

HQ

195/31

170

138/64

175

177

173

65/1

111/3

65/2

139/64

171

64/5

237/64

229/64

239/64

108/2

108/1

70/3

1/1

2/4

2/5

3/1

4/1

69/4

114/63

115/63

136/64

137/64

135/64

135/64

139/64

138/64

139/64

138/64

139/64

230/63

236/63

231/62

235/62

61/2

142/59

234/59

M 1:500
(verkleinert)

Vorlage Nr. 101.18.418

23. Januar 2017
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher
Straße 169“ wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen
(Anlage 2), die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3),
der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) sowie die Festsetzungen des
Bebauungsplanes (Anlage 5) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Nordshausen hat die Vorlage zu seiner Sitzung am 12. Januar 2017
behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am
14. Dezember 2016 und 23. Januar 2017 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

Anlass und Ziel

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen ein Praxisgebäude inkl. der notwendigen Erschließungen zu errichten. Das Praxisgebäude soll als Diagnostik- und Therapiezentrum (u.a. Physiotherapie, Orthopädie) betrieben werden und soll somit einer nachhaltigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Das Vorhaben entspricht den Planungszielen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“. Um eine Verfahrensbeschleunigung für das Vorhaben erreichen zu können, wurde aber die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB notwendig.

Es ist eine straßenorientierte Bebauung mit einer im südlichen Grundstücksteil verbleibenden zusammenhängenden Freifläche vorgesehen. Diese kann als qualitätsvolle, vom Straßenverkehr abgewandte Außenanlagen genutzt werden und bietet zugleich weiterhin ein Mindestmaß an ökologischer Funktionalität. Darüber hinaus kann durch Rodung der Fläche und durch die vorgesehene Positionierung des Baukörpers zum einen der Blick auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude freigestellt werden zum anderen können Bahnhof und Praxisgebäude durch die Nähe städtebaulich korrespondieren, was zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen wird.

Es ist ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach geplant. Das 3. Geschoss verspringt auf der Westseite um 5,1 m, um in Richtung ehem. Nordshäuser Bahnhof zu vermitteln, und bildet eine Dachterrasse aus. Die Oberkante dieser Absturzsicherung gegenüber dem Erdreich beträgt 7,4 m. Das Dach des 3. OG ist 9,6 m über Gelände. Die Technikaufbauten ragen max. 0,75 m über das Dach hinaus. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 330,8 m²

Die Lochfassade des Kubus erhält eine leicht getönte Putzoberfläche. Das liegende L als Gestaltungselement hebt sich sowohl in der Oberflächenbeschaffenheit als auch der Farbgebung vom Kubus ab. Dies dient als Erkennungsmerkmal des gesamten Praxiskomplexes. Das zurückspringende 3. OG besteht aus einem Wechsel von hochformatigen Fenstern und ge-

schlossenen Wandscheiben. Der nördlich gelegene Eingang erhält ein leicht auskragendes Vordach.

Verfahren

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 13.10.2015 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und der erforderlichen Gutachten verpflichtet. Des Weiteren erklärten die Vorhabenträger, dass sie bereit und in der Lage sind, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben durchzuführen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Planungen zum Neubau des Praxisgebäudes wurden am 05.11.2016 sowie am 21.01.2016 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abwägung der städtebaulichen Belange erarbeitet.

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde bereits frühzeitig in seiner Sitzung am 16.10.2014 die ersten Entwurfsüberlegungen der Planung vorgestellt. Am 19.05.2016 wurde zudem der ausgearbeitete Entwurf nochmals präsentiert. Die Planung wurde positiv aufgefasst.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2016 bis einschl. 28.10.2016 beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.09.2016 bis einschl. 28.10.2016. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag. Im Rahmen dieses Vertrages haben sich die Vorhabenträger zur befristeten Durchführung des Vorhabens sowie zur Übernahme aller notwendigen Erschließungs- und Planungskosten verpflichtet. Weiterhin ist die Art und Weise der Umsetzung der Begrünungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie dezidierte Regelungen zum Umgang artenschutzrechtlicher Belange im Vertragswerk verbindlich geregelt.

gez.
Mohr

Kassel, 29. November 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Str. 169" Stadt Kassel, ST Nordshausen

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter nach § 4(2) BauGB _____ Seiten 2 bis 11

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB _____ Seiten 12 bis 23

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB _____ Seite 24

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 20.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	102 – Zukunftsbüro	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
2.	07.10.2016 23 - Liegenschaftsamt	<p>2.1: Im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen gemäß §§ 80ff BauGB bzw. vertraglichen Grunderwerbsregelungen mit der Stadt Kassel erforderlich. Aus Sicht von - 23 - bestehen zum vorliegenden Planentwurf vom 08.06.2016 grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Hinweise aus Sicht der Bodenordnung im Zusammenhang mit der Planumsetzung:</p> <p>2.2: a) Der Vorhabenträger könnte sich um den Erwerb der Flurstücke 114/63 und 115/ 63 bemühen (Eigentümerin HLB Basis AG).</p> <p>2.3: b) Sollten im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“ an der Korbacher Straße Lage - bzw. Querschnittsänderungen erforderlich werden, sind eigentumsrechtliche Regelungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Korbacher Straße 169 erforderlich.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.2: Der Anregung wurde bereits gefolgt. Der Vorhabenträger hat jene Teilfläche des Flurstückes 115/63 (Eigentümerin HLB Basis AG) erworben, welche sich im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet. Weitere Flächen, insbesondere der außerhalb des Geltungsbereiches verbliebene Teilbereich des Flurstückes 115/63 sowie das Flurstück 114/63 sind für den Bahnbetrieb unerlässlich (Sichtbereich auf Straßenkreuzung, Schrankenanlage, Versorgungsleitungen, etc.) und können nicht weiter in die Planung einbezogen werden.</p> <p>Zu 2.3: Wird zur Kenntnis genommen. Notwendige eigentumsrechtliche Regelungen, welche im Rahmen anderer Planungen zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werden, finden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Berücksichtigung.</p> <p>Zu 2.4: Wird zur Kenntnis genommen. Der not-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	27.09.2016 37 - Feuerwehr	<p>2.4: c) Für das geplante Vordach, das in einer Tiefe von 80 cm die städtische Fläche auskragt, ist der Abschluss eines entgeltlichen Gestattungsvertrages mit der Stadt Kassel erforderlich.</p> <p>Die im beigefügten Lageplan gelb dargestellte Teilfläche des städtischen Grundstücks Gemarkung Oberzwehren, Flur 2, Flurstück 69/4 mit einer Größe von etwa 77 m² soll vorhabenbezogen in die Planung einbezogen und genutzt werden. Von 66 - ist in eigener Zuständigkeit eine vertragliche Regelung (Gestattungsvertrag/ Sondernutzung) mit dem Erwerber abzuschließen.</p> <p>3.1: Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdreileiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit eigener Hausnummer zu versehen.</p>	<p>wendige Gestattungsvertrag zur Regelung der fußläufigen Zuwegung zum geplanten Gebäude bzw. bezüglich der vorgesehenen Auskragung des Vordaches wird von Seiten der Vorhabenträger mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde geschlossen.</p>
4.	28.10.2016 (per E-Mail) 51 - Jugendamt	<p>4.1: Seitens des Jugendamtes gibt es keine Einwände bezüglich des Bebauungsplan - Entwurfs Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169".</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Die brandschutztechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>
5.	22.09.2016 (per E-Mail) 60 - Bauverwaltungsamt	<p>5.1: Beitragsrechtlich habe ich zu diesem B-Plan-Entwurf keine Anmerkungen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	30.09.2016 (per E-Mail) 62 - Vermessung und Geoinformation	<p>6.1: Aus Sicht von -62- gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169".</p> <p>6.2: Wenn Sie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans verwenden, empfehlen wir, als Maßstabsangabe „ohne Maßstab“ ggf. mit dem Zusatz „(Verkleinerung aus 1:500)“ anzugeben.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 6.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 6.2: Der Hinweis wird beachtet. Zukünftig werden unmaßstäbliche Verkleinerungen des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
7.	632 - Bauaufsicht	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
8.	633 - Denkmalschutz	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
9.	07.10.2016 634 - Landschaftsplanung	<p>9.1: Die mit Schreiben vom 12.04.2016 von der Landschaftsplanung vorgebrachten Anforderungen wurden weitgehend in den Entwurf integriert. Dies betrifft die Aussagen zum Artenschutz und zur Grünordnung. Insbesondere wird die Verbreiterung des Pufferstreifens auf der südlichen Seite des Plangebietes zum Schutz der entlang der angrenzenden Bahnanlagen nachgewiesenen streng geschützten Zauneidechse begrüßt, obwohl die festgesetzte Breite von jetzt bis zu 5,0 m aus fachlicher Sicht immer noch sehr begrenzt ist.</p> <p>Die Untersuchung der Umweltbelange wurde ergänzt. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens in die Begründung aufgenommen. Die zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 notwendigen Maßnahmen aus dem Gutachten wurden unter c. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sind aus Sicht der Landschaftsplanung keine weitergehenden Anregungen zu geben.</p> <p>9.2: Im weiteren Verfahren bitten uns den Durchführungsvertrag in Kopie zukommen zu lassen bzw. zumindest die die Landschaftsplanung betreffenden Teile bzgl. Grünordnung und Artenschutz.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 9.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 9.2: Der Bitte wird entsprochen. Die im Durchführungsvertrag aufgenommenen inhaltlichen Regelungen bzgl. Grünordnung und Artenschutz werden - 634 - vorgelegt.</p>
10.	20.10.2016 66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>10.1: Die zukünftige Zufahrt (private Erschließungsstraße für Praxis, Bahnhof, Bürogebäude und der Pflanzhof) ist nach RAST (RASt, Bild 115, Gehwegüberfahrt) so auszubilden, dass der Gehweg Vorrang hat. Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkung, vorhandene Längsparkstreifen, etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 10.1: Die Anregung wird berücksichtigt und verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>10.2: Sichtdreiecke sind innerorts entsprechend der Richtlinie für Stadtstraßen - RAS - zu planen. Die in der Begründung aufgeführte Richtlinie RAS-K1 ist unseres Erachtens nach zurückgezogen. Aufgrund der Vorrangsituation für den Fußverkehr ist die ausreichende Sicht auf die Fahrbahn ab der zukünftigen Hinterkante Gehweg sicherzustellen.</p> <p>10.3: Es ist mit Hilfe von Schleppkurven der Nachweis zu erbringen, dass Verkehrsflächen so dimensioniert sind, dass die standardisierten Bemessungsfahrzeuge, definiert nach den deutschen Richtlinien und Empfehlungen für den Straßenentwurf, alle notwendigen Bereiche erreichen können und dass während der Kurvenfahrt ausschließlich diejenigen Flächen überfahren werden, die dafür geeignet sind. Die Wahl der Schleppkurven ist so zu gestalten, dass die maßgebenden Fahrzeugarten abgedeckt sind. Die Befahrbarkeit der vorgesehenen Stellplätze sollte ebenfalls mit einem Schleppkurvennachweis nachgewiesen werden. Wir empfehlen die Abmessung der privaten Stellplätze im Sinne der Nutzbarkeit mit einer Aufstelltiefe von 5 m auszubilden und die Durchfahrtsbreite zum hinteren Stellplatzbereich zwischen der südwestlichen Gebäudecke und den Stellplätzen zu verbreitern bzw. übersichtlicher zu gestalten, damit die Durchfahrt verkehrssicherer möglich ist.</p> <p>10.4: Pflanzungen und Einbauten (Vordächer, Fahrradständer) im Straßengrundstück sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Ansprechperson für Sondernutzungen und vertragliche Regelungen ist Herr Kanngießer (Tel.: 787 -6229) und für die Radverkehrsanlagen Frau Grimm (Tel.: 787 -6003).</p> <p>10.5: Nach allgemeinen Empfehlungen für Baumpflanzungen sollte für eine Baumscheibe 8 m² und 12 m³ vorgesehen werden. Die Baumstandorte unmittelbar an der Grundstücksgrenze in einem 1 m breiten Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Stellplätze sind, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der geplante Umbau der Kreuzung Korbacher Straße/ Brückenhofstraße nicht realisiert der vorhandene Gehweg in seiner heutigen Lage verbleibt, kritisch zu bewerten. Es besteht bei derart schmalen</p>	<p>Zu 10.2: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Bezeichnung in der Begründung korrigiert wird. Das im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Sichtfeld berücksichtigt bereits mehr als den derzeitigen Umfang des Gehweges. In wie fern zukünftige Wegeführung verlaufen ist derzeit unbekannt.</p> <p>Zu 10.3: Die Anregungen werden nicht beachtet. Begründung: Die vorgesehenen Verkehrs- und Erschließungsflächen im Plangebiet sind auf dem Privatgrundstück und stellen keine öffentlichen Verkehrsflächen dar, für die die genannten Nachweise zu erbringen sind. Die Flächenbemessungen orientieren sich an der gültigen Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Kassel.</p> <p>Zu 10.4: Der Hinweis bezüglich zu erbringender Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Zu 10.5: Die Anregung wurde bereits beachtet. Die vorgesehenen Anpflanzungen durch Laubbäume entlang der Korbacher Straße sind städtebaulich erwünscht, um einerseits dem Leitziel des <i>Grünen Ortseinganges</i> der Entwicklungsplanung für den Ortsrand von Nordshausen gerecht zu werden und andererseits die Ortslage und den Straßenraum – analog der bereits vorhandenen Baum-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Grünstreifen die Gefahr, dass die Wurzeln den Gehweg mit dem Tiefbordstein anheben, die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird und später Unterhaltungsschäden verursachen. Daher lehnen wir die Baumstandorte ab.</p> <p>10.6: Sofern Anmerkungen zur Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erfolgen, ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für den Radverkehr ein höheres Angebot notwendig ist. Eine pauschale Aussage, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gilt, ist zu vermeiden.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft, lediglich in der Kurzbegründung auf Seite 7, eine Aussage über Radabstellplätze. Die Anzahl und die Lage/Qualität sind hierbei nicht festgesetzt. Um der Nahmobilität gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzung durch den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) gerecht zu werden und weil die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nur eine geringe Anzahl an Fahrradabstellplätzen vorsieht, ist eine ergänzende textliche Festsetzung der Fahrradabstellplätze bzw. die Darstellung der Lage und Anzahl der Radabstellplätze im Bebauungsplan erforderlich. Eine Vielzahl von Untersuchungen zeigt einen deutlichen Trend zum höheren Fahrradbesitz auf. Im B-Plan sollte der Hinweis stehen (S. 20), dass abweichend von der „Satzung</p>	<p>reihen in der Korbacher Straße – aufzuwerten. Darüber hinaus stehen den geplanten Einzelbäumen ein 1,30 m breiter Pflanzstreifen auf dem Grundstück zur Verfügung. Weiterhin steht im Bestand ein Verkehrsleitgrün entlang der Korbacher Straße von weiteren 3 m zur Verfügung, sodass nicht davon ausgegangen wird, dass die Wurzeln den Gehweg mit dem Tiefbordstein anheben werden.</p> <p>Des Weiteren wurde durch Festsetzung sichergestellt, dass für die drei im Nordwesten des Plangebietes zeichnerisch festgesetzten Laubbäume bezüglich der zu verwendenden Laubbaumart und der Anpflanzzeit gesonderte Regelungen im Durchführungsvertrag gelten. Hierdurch werden städtebauliche Konflikte mit einer möglicherweise zukünftig geänderten Verkehrsführung im Rahmen des geplanten Umbaus der Kreuzung Korbacher Straße/ Brückenhofstraße vermieden.</p> <p>Zu 10.6: Den Empfehlungen wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> In einem Bebauungsplan sind nur solche Festsetzungen zulässig, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. Es gibt keine Rechtsgrundlage für Befestigungs- und Sicherungsmaßnahmen etc. für Fahrräder. Erweiterungen, die den bodenrechtlichen Regelungsrahmen von Festsetzungen überschreiten, sind nicht zulässig. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) anzuwenden. Anzahl, Größe und Gestaltung der herzustellenden Kfz-Stellplätze und auch der Fahrradabstellplätze sind entsprechend der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Stellplatzsatzung zu ermitteln und nachzuweisen. Überdies besteht keine Notwendigkeit von der</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Kassel" entsprechend dem Bedarf mehr Fahrradabstellplätze geschaffen werden müssen.</p> <p>Entsprechend den Regelwerken (Empfehlungen für den ruhenden Verkehr, Hinweise zum Fahrradparken) sind für die Beschäftigten 0,3 Radabstellplätze je Beschäftigten anzusetzen (witterungs- und ggf. diebstahlgeschützt). Die Zahl der Radabstellplätze für die Kunden ermittelt sich bei Arztpraxen über die Nutzfläche - mit 1 Radabstellplatz je 70 m² Nutzfläche, wobei es mindestens 4 Radabstellplätze sein sollen (Anlehnbügel, eingangsnah). Die Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Die Radabstellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel nicht zu empfehlen.</p> <p>10.9: Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im Planungsbereich Leitungstrassen (Midai-Wingas) verlaufen.</p>	<p>nachzuweisenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen abzuweichen.</p> <p>Im vorliegenden Planvorhaben ist der Neubau einer orthopädischen/physiotherapeutischen Praxis vorgesehen, für deren Mobilitätseingeschränkten Patienten das Fahrrad als Verkehrsmittel zurückstehen dürfte. Ebenso ist ein Bezug der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze in Verbindung mit der tatsächlichen Nutzfläche unzweckmäßig. Die reale Größe der Praxisräume gibt keinerlei begründeten Rückschluss auf die tatsächliche Anzahl der Nutzer. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabensplanung Fahrradabstellplätze Eingangsnah vorsieht.</p> <p>Zu 10.9: Wird zur Kenntnis genommen. Die städtischen Werke Netz+Service GmbH wurden im Verfahren beteiligt.</p>
11.	<p>27.10.2016 67 – Umwelt- und Gartenamt</p>	<p>Verwaltungsabteilung - 670- 11.1: Keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p>Freiraumplanung - 671- 11.2: Keine Hinweise.</p> <p>Umwelt- und Immissionsschutz (- 6721-) 11.3: Lärmschutz Leider ist die Stellungnahme von -6721 - vom 26. April 2016 nicht berücksichtigt worden. Deshalb bitten wir nochmals, folgenden Text in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: "Folgende Festsetzungen sind aus dem Schalltechnischen Gutachten Nr. 7986 der TÜV Hessen GmbH vom 14. April 2016 entnommen. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 11.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 11.2: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 11.3: Die Anregung wurde bereits beachtet. Die zitierten Immissionsschutzrechtlichen Festlegungen wurden unter 1.10.1 sowie 1.10.2 in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfes aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Nordfassade befindet sich nach DIN 4109:1989-11 im Lärmpegelbereich V, die Ost - und die Westfassade im Lärmpegelbereich IV und die Südfassade des Gebäudes liegt im Lärmpegelbereich III. • Das erforderliche resultierende Schalldämm -Maß erf. R'w, res für die Außenbauteile der einzelnen Fassadenseiten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errechnet sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 in DIN 4109 vom November 1989. <p>11.4: • Für Behandlungsräume, die nur über Fenster auf den nördlichen, westlichen und östlichen Fassadenseiten im Lärmpegelbereich IV und V belüftet werden können, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter), Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm -Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.</p> <p>11.5: Grünflächen - 673- Keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p>Klimaschutz und Energieeffizienz (- 675 -) Im vorliegenden Begründungsentwurf wird erläutert, dass für die energetische Ertüchtigung eine hinreichende Regelung durch das Energiefachrecht erfolgt. Dazu folgende Stellungnahme:</p> <p>11.6: 1. Es handelt sich um Neubauten, eine energetische Ertüchtigung erfolgt also nicht.</p> <p>11.7: 2. Der Bezug von Energie wird nicht erwähnt. Wie sollen die Gebäude zukünftig versorgt werden? 3. Warum hier nur Minimumstandards des Energiefachrechts</p>	<p>Zu 11.4: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: In Abstimmung mit dem Lärmschutzgutachter wurde auf eine Übernahme dieser Festsetzungsempfehlung verzichtet, da Behandlungsräume nicht als Räumlichkeiten, in denen der dauerhafte Aufenthalt stattfindet, angesehen werden.</p> <p>Zu 11.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 11.6: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass die Begrifflichkeit „energetische Ertüchtigung“ in fachtechnische Energieplanung geändert wird.</p> <p>Zu 11.7: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Art und Weise der energetischen Versorgung des Gebäudes wird auf Ebene der Ausführungsplanung im Zusammenhang mit den</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>angesetzt werden, ist nicht begründet, die Festsetzung ist also haltlos. Eine Begründung ist daher zwingend anzufügen, z.B. in Form einer Wirtschaftlichkeitskalkulation.</p> <p>Insgesamt entspricht der Begründungsentwurf weder den Vorgaben des BauGB, noch dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts und dem Auftrag an den Magistrat, energetische Gesichtspunkte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Fachplanungen zur technischen Gebäudeausrüstung erarbeitet.</p> <p>Die angesprochenen energetischen Belange können im Rahmen von Bauleitplanverfahren nur be- dingt zweckmäßig berücksichtigt werden. Eine planungsrechtlich verbindliche Aufnahme von Re- gelungen zu Energieeffizienzstandard, zur Ener- gieversorgung u. ä. im Rahmen von unbefristet geltenden Bebauungsplänen würde in absehbarer Zeit zu konfliktträchtigen Regelungen mit den fort- schreitenden Novellierungen der bundesweit ver- bindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG führen. Darüber hinaus sind Festset- zungen zur Verwendung (oder Ausschluss) spezifi- scher Energieträger in Bauleitplanverfahren juris- tisch bedenklich und u. U. angreifbar.</p> <p>Im Sinne des § 1 a V BauGB sowie § 1 VI Nr. 7f BauGB können jedoch energetische Belange bzw. Maßnahmen im Hinblick des Klimaschutzes als abwägungsrelevanter Sachverhalt gemäß § 1 Ab- satz 7 in Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden. Dem entsprechend wird, soweit städtebau- lich nicht gegenteilig notwendig, der Verweis auf die bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG als hinreichend erachtet.</p> <p>Eine Konkretisierung des energetischen Konzeptes sowie der gebäudebezogene Energieplanungen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens umfassend berücksichtigt.</p> <p>In Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass ge- mäß dem Wortlaut der Gesetzgebung planungs- rechtliche Festsetzungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 23a BauGB nur für <u>Gebiete</u> getroffen werden; dies schließt gleichartige Regelungen inhaltlich sowie im Sinne der Gesetzgebung für ein einzelnes Grundstück aus.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
12.	23.09.2016 70 - Die Stadtreiniger Kassel	<p>12.1: Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger keine Bedenken.</p> <p>12.2: Hinweise für die Errichtung von Abfallbehälterstandorten sind in § 18 "Standorte von Abfallbehältern" der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung aufgeführt.</p> <p>12.3: Bei der geplanten Straßenfläche ist eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,0 m für die Benutzung von Entsorgungsfahrzeugen bzw. 3,00 m für Winterdienstfahrzeuge zu gewährleisten.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 12.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 12.2: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 12.3: Wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsflächen im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen sind.</p>
13.	04.10.2016 71 - KASSELWASSER	<p>13.1: Seitens KASSELWASSER bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Entwurf zu o. gen. Bebauungsplan.</p> <p>13.2: Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Während das Schmutzwasser über eine private Hebeanlage an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der "Korbacher Straße" im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt anzuschließen ist, kann das anfallende Regenwasser in die vorhandene Verrohrung des Gewässers "Vorfluter Dönche" im gegenüberliegenden Gehweg der "Korbacher Straße" eingeleitet werden. Durch die Anordnung von Retentionsräumen, Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen im Bereich der Verkehrsflächen oder ähnliche geeignete Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass die in das Gewässer eingeleitete Wassermenge den maximalen Abfluss der vorhandenen unbefestigten Fläche nicht überschreitet. Hinsichtlich der qualitativen Gewässerbelastung ist die Unbedenklichkeit des eingeleiteten Niederschlagswassers entsprechend DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 13.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 13.2: Der Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes werden in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der Entwässerungsplanung beachtet.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		13.3: In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH direkt zu beteiligen.	Zu 13.3: Der Anregung wurde gefolgt. Die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH wurde im Verfahren beteiligt.
14.	13.10.2016 wfk – Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	14.1: Der B-Plan ermöglicht den Neubau eines Praxisgebäudes für ein Diagnose- und Therapiezentrum und wird von uns befürwortet. Im Weiteren gehen wir davon aus, dass der B-Plan in enger Abstimmung mit dem Bauherrn bearbeitet wurde, wir haben darüber hinaus keine Anmerkungen.	Beschlussempfehlung: Zu 14.1: Wird zur Kenntnis genommen.
15.	VF - Frauenbüro	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 20.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
16.	BUND Kreisgeschäftsstelle Wilhelmsstraße 2, 34117 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
18.	27.09.2016 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main	18.1: Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht. 18.2: Die benachbarte Eisenbahnstrecke wird von der Hessischen Landesbahn GmbH betrieben. Ich rege an, diese Stelle in diesem Bauleitplanverfahren zu beteiligen (Anschrift: Hessische Landesbahn GmbH, Am Hauptbahnhof 18, 60329 Frankfurt am Main).	Beschlussempfehlung: Zu 18.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 18.2: Der Anregung wurde gefolgt. Die Hessische Landesbahn GmbH wurde am Verfahren beteiligt.
19.	HESEN FORST, Forstamt Wolfhagen Schützeberger Str. 74, 34466 Wolfhagen	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
20.	25.10.2016 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Untere Königsstr. 95 34117 Kassel	20.1: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. VIII/ 16 umfasst das Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen im Einmündungsbereich der "Brückenhofstraße" in die "Korbacher Straße" (K 36). Die Baulast der K 36 im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich in ihrer Zuständigkeit. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Praxisgebäudes inklusive der notwendigen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über einen privaten Erschlieungsstich mit Anbindung an die "Korbacher Straße" (K 36) vorgesehen. Die Erschließung berücksichtigt bereits eine Planung Ihrer Stadt zum Umbau des	Beschlussempfehlung: Zu 20.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
21.	24.10.2016 Hessische Landesbahn GmbH Am Hauptbahnhof 18, 60329 Frankfurt am Main	<p>21.1: Gegen die uns vorgelegten Unterlagen bestehen in eisenbahn-technischer und nachbarschaftsrechtlicher Hinsicht, bei Beachtung der folgenden Auflagen, keine Bedenken:</p> <p>21.2: Das Grundstück muss zur Eisenbahn hin, im Interesse der öffentlichen Sicherheit- auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen – derart eingefriedet sein, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von den Anliegern und ihren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupftüren in den Zaun eingebaut werden.</p> <p>Bahneigenes Gelände darf weder über, noch unter Terrain in Anspruch genommen werden. Arbeiten im Gefahrenbereich der Bahn dürfen auch während der Bauphase nicht stattfinden bzw. müssen rechtzeitig bei der Bahnmeisterei angekündigt werden.</p> <p>Dem Bahngelände einschl. Bahnseitengräben dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.</p> <p>21.3: Eventuelle Bepflanzungen durch Bäume und Büsche sind so weit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, dass deren Äste nicht über die Grundstücksgrenze ragen. Der Antragsteller hat für den Rückschnitt der Äste zu sorgen.</p> <p>21.4: Der Antragsteller muss sich darüber im Klaren sein, dass von dem Betrieb der Eisenbahn Lärm ausgeht. Die Eisenbahn wird für die Errichtung von Lärmschutzwällen oder vergleichbaren Einrichtungen keinerlei Maßnahmen ergreifen. Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gleich welcher Art gem. §1004 BGB in Verbindung mit § 906</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 21.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 21.2: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Zu 21.3: Der Anregung wird gefolgt. Notwendige Neuanpflanzungen sowie Pflegemaßnahmen im Zuge des Erhalts der Grüneinbindung entlang der Bahntrasse erfolgen unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Belange. Der Sachverhalt wird ergänzend in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Zu 21.4: Die Anregung wird beachtet und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die durch den Betrieb der Eisenbahn einhergehenden Immissionen (hierbei i. B. Lärm) wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend dargestellt, durch ein Lärmschutzgutachten bewert-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>BGB gegen den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form. Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschl. Funkenflug entstehen, sind in jedem Fall ausgeschlossen.</p> <p>Die vorgenannten Forderungen sind auf spätere Rechtsnachfolger zu übertragen. Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen und jegliche Art von Ersatzansprüchen gegenüber dem Bahnbetreiber müssen ausgeschlossen werden.</p> <p>21.7: Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/14 "Nördlicher Ortsrand Nordshausen" vom 29.06.2016 (siehe Anlage).</p> <p>Anlage</p> <p>die betriebsnotwendigen Grundstücke werden wir weiterhin für die Durchführung des Eisenbahnverkehrs betreiben. Die nicht betriebsnotwendigen Grundstücksflächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofes Kassel-Nordshausen stehen zum Verkauf. Wir haben bereits ein Freistellungsverfahren nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz beim Regierungspräsidium in Kassel beantragt.</p> <p>Der geplante Kreisel hat direkten Einfluss auf den Bahnübergang "Brückenhofstraße". Die Planungen für den Kreisel müssen berücksichtigen, dass wartepflichtige Fahrzeuge auf der Brückenhofstraße den Bahnübergang rechtzeitig bei Herannahen eines Zuges verlassen können. Durch die bei Neubau eines Kreisels veränderte Verkehrssituation muss die vorhandene technische Bahnübergangssicherung Signalanlage angepasst, vermutlich sogar komplett erneuert werden.</p> <p>Hierfür muss, mit ausreichender Vorlaufzeit, ein Kreuzungsvertrag nach Eisenbahnkreuzungsgesetz zwischen Eisenbahn und Straßenbaulastträger geschlossen werden.</p>	<p>tet und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Zu 21.7: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.	19.10.2016 Kasseler Verkehrs- Gesellschaft AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	22.1: Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände.	<p>Beschlussempfehlung: Zu 22.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
23.	27.10.2016 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadt- entwicklung Kurfürstenstraße 9, 34117 Kassel	23.1: Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Beschlussempfehlung: Zu 23.1: Wird zur Kenntnis genommen.
24.	02.11.2016 Landesamt für Denkmal- pflege Hessen, Außenstelle Marburg Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn	24.1: aus der Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben. Der hiesigen Abteilung hessenARCHÄOLOGIE bleibt eine gesonderte Stellungnahme vorbehalten.	Beschlussempfehlung: Zu 24.1: Wird zur Kenntnis genommen.-
25.	Naturschutzbund Deutsch- land, LV Hessen e.V. Friedenstr.26, 35578 Wetzlar	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
26.	28.09.2016 Regierungspräsidium Kas- sel Dez. 21/2 Regionalpla- nung, Siedlungswesen Steinweg 6, 34117 Kassel	26.1: Der vorgelegten Planung stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.	Beschlussempfehlung: Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen.
27.	11.10.2016 Regierungspräsidium Kas- sel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel	27.1: Das Vorhaben befindet sich zwar im Innenbereich, dennoch wird von dem geplanten Neubau eines Praxisgebäudes "Wald" betroffen bzw. beeinträchtigt. Es ist beabsichtigt, etwa 1.100 qm von insgesamt 1.630 qm Waldfläche zu roden. Das Plan- gebiet ist waldartig mit Laubgehölzen davon 3 Großgehölze, Koniferen sowie durchgewachsenen Heckenbeständen be- setzt. Bezüglich der "Thematik Wald" ist die Stellungnahme der oberen Forstbehörde zu beachten. Das zur Bebauung vorge- sehene Grundstück an der Korbacher Str. 169 wird ringsum von Verkehrswegen (Bahn im Süden, K 36 im Norden) umge- ben, sodass die naturschutzfachliche Bedeutsamkeit durch die Inseilage insgesamt reduziert zu betrachten ist. 27.2: Mit Verweis auf § 15 (1) BNatSchG ist jedoch trotzdem zu prü- fen, ob nicht alle drei markanten Laubgehölze im Süden des Plangebietes erhalten werden können. Entsprechend der ge- setzlichen Regelung im § 15 (1) BNatSchG ist der Antragsteller verpflichtet, zumutbare Alternativen die mit geringerer Eingriffs- schwere verbunden sind, zu realisieren. Da der geplante Neu-	Beschlussempfehlung: Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen. Der Vor- haben-träger steht im Rahmen der Genehmigungs- planung bereits im Austausch mit der zuständigen Forstbehörde HessenForst um den Eingriffssum- fang sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen. Zu 27.2: Die Anregung wurde bereits gefolgt. Die markanten Großbäume im Süden des Plangebie- tes sind integrativer Bestandteil der Außenanla- genplanung des Vorhabens. Die aufgrund der Größe, Vitalität und städtebauli- chen Wirksamkeit markante Winterlinde wurde

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>bau im nördlichen Plangebiet unmittelbar entlang der Korbacher Straße realisiert werden soll, besteht aus meiner Sicht nicht die direkte Notwendigkeit zwei der drei Großgehölze im südlichen Bereich des Plangebietes zu fällen. Ich bitte diesbezüglich Prüfung.</p> <p>27.3: Zur Lärmreduzierung sollte der geplante Pflanzstreifen parallel zur Bahnlinie durch die Pflanzung einzelner "größerer" Gehölze ergänzt werden.</p> <p>27.4: Auf der Entwurfsplanung mit Datum vom 08.06.2016 ist unter dem Punkt C "Hinweise" Punkt (2) Artenschutz zu korrigieren, dass die unvermeidbaren Gehölzentfernungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden dürfen. Diese zeitliche Regelung der Gehölzentfernung ergibt sich aus den Vorgaben und Regelungen des Artenschutzrechts. Im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.</p>	<p>zeichnerisch als zu erhaltender Laubbaum festgesetzt. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dieser Baum vor schädigenden Einflüssen zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf eine weitere Festsetzung zum planungsrechtlichen Erhalt der übrigen Laubbäume wurde verzichtet, da diese einerseits bereits abgängig sind und andererseits im Rahmen der derzeitigen Bauleitplanung nicht sichergestellt werden kann, in wie fern diese durch die baulichen Eingriffe tatsächlich erhalten werden können. Dies ist erst im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung erkennbar. Darüber hinaus unterliegen die Bäume bereits aufgrund ihres Stammumfanges der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel und können daher nur begründet durch einen entsprechenden Fällantrag entfernt werden.</p> <p>Zu 27.3: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Einzelbäume oder Gehölzgruppen entfalten keine wirksame Lärminderung. Des Weiteren hat die Hessische Landesbahn GmbH als Betreiber der Bahnlinie mitgeteilt, dass entlang der Grundstücksgrenze Pflanzungen nur in der Art vorzunehmen sind, dass keine Äste u.dgl. über die Grundstücksgrenze ragen. Daher wird auf die Anpflanzung größerer Gehölze verzichtet.</p> <p>Zu 27.4: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde durch die zuständige Forstbehörde das Plangebiet als „Waldfläche“ klassifiziert, sodass Rodungen und Gehölzbeseitigungen zu jeder Jahreszeit zulässig sind. Dennoch sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG zu beachten. Der Hinweis C - Punkt (2) Artenschutz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt dies und empfiehlt daher die Gehölzentnahme im genannten Zeitraum durchzuführen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
28.	11.10.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	<p>27.4: Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsergung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>27.5: Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.</p> <p>28.1: Für den Bereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.1 in Bezug auf o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>28.2: Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.</p> <p>28.3: In Bezug auf den Bodenschutz fällt in der Flächenbilanz der große Bedarf an befestigten Flächen für Wege und Stellplätze auf. Um die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu minimieren wird dringend empfohlen, den Versiegelungsgrad zu mindern und die Flächen wasserdurchlässig auszuführen.</p>	<p>Zu 27.4: Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 27.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 28.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 28.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 28.3: Die Anregung wurde bereits beachtet. Das Maß der Oberflächenbefestigung entspricht dem notwendigen Mindestmaß der Vorhabenplanung und ist durch bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Mindestdurchgrünung von 30 % der Grundstücksfläche gesichert. Weiterhin wurde bereits planungsrechtlich festgesetzt, dass, mit Ausnahme der Fahrbahnen, notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen sind.</p>
29.	11.10.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	<p>29.1: Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 29.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
30.	11.10.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe	<p>30.1: Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>30.2: Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 30.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussesempfehlung zu den Stellungnahmen
31.	Steinweg 6, 34117 Kassel 06.10.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 33.1 Immissions- und Strahlenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt. 31.1: Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zu dem o. g. Bauleitplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Beschlussesempfehlung: Zu 31.1: Wird zur Kenntnis genommen.
32.	04.10.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld	32.1: Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen stehen vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" nicht entgegen. 32.2: Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das betroffene Gebiet von einer Berechtigung auf Braunkohle der E.ON Kraftwerk und Bergbau, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu beteiligen.	Beschlussesempfehlung: Zu 32.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 32.2: Der Anregung wurde gefolgt und die zuständige Bergwerkseigentümerin <i>Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2 in 34582 Borken</i> am Verfahren beteiligt.
33.	28.10.2016 (per e-mail) Städtische Werke Netz + Service GmbH Königstor 3-13, 34117 Kassel	33.1: Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat generell keine Einwände. 33.2: Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass sich im Flurbereich 135/64 und 136/64 unsere Gas HD-Leitung befindet, die weder überbaut noch überpflanzt werden darf und gesichert werden muss. Des Weiteren sind von der geplanten Bebauung der Wasser- und Stromhausanschluss der Korbacher Straße 171 betroffen. Hier müssen noch Gestattungsverträge und Grunddienstbarkeiten für unsere Trassen geschlossen werden. Weiterhin befindet sich im Flurbereich 115/63-114/63 eine LWL-Trasse der WINGAS. 33.3: Seitens der Städtische Werke Energie + Wärme GmbH bestehen keine Einwände.	Beschlussesempfehlung: Zu 33.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 33.2: Die Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen werden in die Begründung aufgenommen. Weitergehende Regelungen bezüglich zu sichern-der Leitungsstrassen, einzuhaltender Schutzbestimmungen sowie Regelungen im Rahmen der Bauausführung sind gesondert zwischen den Vorhabenträgern und den betroffenen Versorgungs-trägern zu treffen. Zu 33.3: Wird zur Kenntnis genommen.
34.	28.10.2016 Umwelt- und Gartenamt UNB / UWB	Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722 -): 34.1: Wir bitten, Teil C Hinweis, Ziffer 14, erster Satz, wie folgt zu verfassen, damit nicht die falsche Meinung entsteht, dass die Untere Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis automatisch erteilt:	Beschlussesempfehlung: Zu 34.1: Dem Hinweis wird gefolgt. Der Teil C Hinweis, Ziffer 14 des Bebauungsplans wird entsprechend redaktionell angepasst.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>„Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Hierbei sind das DWA-Arbeitsblatt...“ weiter wie gehabt.</p> <p>34.2: Gemäß § 1 HAItBodSchG sind Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen. Daher sollten in einem B-Plan, bei dessen Umsetzung 1.100 m² von 1.600 m² versickerungsfähigem Boden (Waldfläche) versiegelt bzw. befestigt werden, unbedingt Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz des verbleibenden Bodengefüges festgesetzt werden. Zukünftige Grünflächen können z.B. durch folgende Maßnahmen bei der Erschließung und Bauausführung vor Verdichtung geschützt werden: - Ausweisen von Tabuflächen (Baustelleneinrichtungsplan mit Baubedarfs – und Tabuflächen) - Ausführung der Baumaßnahme soweit möglich bei trockener Witterung und mit bodenschonender Technik - Fachliche Begleitung der Maßnahme durch eine Bodenkundliche Baubegleitung</p> <p>Unteren Naturschutzbehörde (-6725-):</p> <p>Grundsätzliche Aussage zum Vorhaben und der damit verbundenen Erschließung 34.3: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.04.2016 und bemängeln erneut die weitreichende Erschließung des Areals durch Zuwegungen und Stellplätze. Während die im Vorfeld befürwortete Variante 1 nur eine Erschließung des vorderen Bereiches vorsah, wird nun der gesamte Bereich erschlossen. Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich dadurch auf das maximal zulässige Maß von 0,7 (GRZ).</p> <p>6. Das Vorhaben Freiflächen und Bepflanzung Im Text wird auf S. 7 auf einen zu erhaltenden Solitärbaum verwiesen, bei dem es sich um eine Winterlinde handeln soll. Auf S.</p>	<p>Zu 34.2: Der Anregung wurde bereits gefolgt. Im Bebauungsplan sind planungsrechtliche Festsetzungen zur Kompensation der durch die Planung bedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden festgesetzt. Insbesondere wird hierbei auf die Festsetzung zur Verwendung von Oberflächenmaterialien, zur Einschränkung der Versiegelung durch Überbauung sowie durch Vorgabe einer Mindestdurchgrünung verwiesen. Des Weiteren können die aufgeführten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung durch qualitative Festlegungen nicht festgesetzt werden. Deren Umsetzung oder Einhaltung ist im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen und wird empfehlend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 34.3: Wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Rahmen der vorlaufenden Ämterabstimmung erörtert, ist die Lage des Neubaukörpers das Ergebnis aus den Abwägungen städtebaulicher sowie denkmalrechtlicher Belange und wurde zudem mit dem Gestaltbeirat erarbeitet. Die hierdurch bedingten Eingriffserweiterungen zur Erschließung des Grundstückes werden zu Gunsten der Vorhabenplanung toleriert.</p> <p>Zu 34.4: Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Bezeichnung des zu erhaltenen Baumes als „Winterlinde“ in den Bebauungsplanunterlagen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>21 unter „Anpflanzung und Erhalt von Laubbäumen“ wird der Baum hingegen als Bergahorn bezeichnet.</p> <p>34.5: Die Pflanzung von lediglich fünf Bäumen zum Erhalt des Alleencharakters entlang der nördlichen Korbacher Straße wird als nicht ausreichend erachtet. Eine abschirmende und einbindende Wirkung gegenüber dem Gebäude von der Straßenseite aus wird durch diese einzelnen Bäume nicht erreicht. Die reduzierte Pflanzung steht im Widerspruch zu den im Landschaftsplan geforderten Maßnahmen zur Aufwertung der Freiraumqualität der Quartiersstraßen.</p> <p>Darüber hinaus wird die festgesetzte Pflanzstreifenbreite von 1,5 m für die Bäume als zu gering bewertet. Der Streifen sollte auf mindestens 2 m Breite erweitert werden, damit die Bäume ein stabiles und vitales Wurzelwerk entwickeln können.</p> <p>34.6: Im Kurzgutachten zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Vorhabens wurde im Bereich des Schotterbettes entlang des Bahndammes sowie in den angrenzenden Säumen die Zaunedeckse nachgewiesen. Diese Säume werden in der aktuellen Planung beseitigt und durch einen Gehölzsaum ersetzt, der nach Osten hin nur 2m breit ist. Aus Sicht des Artenschutzes sollte der Pufferstreifen durchgängig 5 m breit sein, um dessen nachhaltige Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Ein Stellplatz für die Mitarbeiter würde dadurch entfallen.</p> <p>34.7: 8.2 Untersuchung der Umweltbelange Entgegen der Einschätzung der Begründung zum B-Plan werden die Beeinträchtigungen für die Umwelt als erheblich betrachtet. Eine bisher zu 6% versiegelte Fläche wird durch den Bau der Praxisgebäude zu 70% versiegelt, wodurch wertvolle Lebensräume verlorengehen und stark in das Schutzgut Boden eingegriffen wird.</p>	<p>berichtigt wird.</p> <p>Zu 34.5: Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Die vorgesehenen Anpflanzungen durch Laubbäume entlang der Korbacher Straße sind städtebaulich erwünscht, um einerseits dem Leitziel des Grünen Ortseinganges der Entwicklungsplanung für den Ortsrand von Nordshausen gerecht zu werden und andererseits die Ortslage und den Straßensraum – analog der bereits vorhandenen Baumreihen in der Korbacher Straße – aufzuwerten. Darüber hinaus stehen den geplanten Einzelbäumen ein 1,30 m breiter Pflanzstreifen auf dem Grundstück zur Verfügung. Des Weiteren wurde durch Festsetzung sichergestellt, dass für die drei im Nordwesten des Plangebietes zeichnerisch festgesetzten Laubbäume bezüglich der zu verwendenden Laubbaumart und der Anpflanzzeit gesonderte Regelungen im Durchführungsvertrag gelten. Hierdurch werden städtebauliche Konflikte mit einer möglicherweise zukünftig geändernten Verkehrsführung im Rahmen des geplanten Umbaus der Kreuzung Korbacher Straße/Brückenhofstraße vermieden.</p> <p>Zu 34.6: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> In Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter wurde der in der Planung aufgenommene Gehölzsaum sowie dessen Verlauf und Breite als hinreichend erachtet, um die faunistischen Belange in der Planung zu berücksichtigen. Verbotstatbestände im Sinne der §§ 39 und 44 BNatSchG werden durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst.</p> <p>Zu 34.7: Der Anregung wird gefolgt. Kapitel 8.2 der Begründung wird bezüglich der Aussagen zur Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild inhaltlich weiter ausgeführt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>fen wird. Das bisher von waldartigen Beständen geprägte Landschaftsbild wird nachhaltig verändert und verliert seine bisherige „Eigenart und Schönheit“.</p> <p>10. Bodenordnung und Flächenbilanz</p> <p>34.8: Die Angaben zur Größe der überbauten Fläche sowie zum Grünflächenanteil widersprechen sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf S. 7 wird als Summe der „Grundfläche vom Gebäude“ 330,8 m² angegeben • auf S. 22 wird die überbaute Fläche mit 355 m² beziffert • auf S. 7 wird der Grünflächenanteil des Grundstücks mit 572m² angegeben • auf S. 22 ergibt die aus Grünflächen und waldartigem Bewuchs mit Gehölzen gebildete Summe einen Grünanteil von lediglich 532 m² (30%) <p>B. Textliche Festsetzungen</p> <p>34.9: Aufgrund der Nähe zum FFH Gebiet „Dönche“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ sollten ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Sie stellen wertvolle Futterquellen für Schmetterlinge, Hummeln, Falter und Wildbienen dar und sichern die biologische Vielfalt. (Hinweis: Die Stadt Kassel ist Mitglied im Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ und besitzt dadurch eine Vorbildfunktion). Die Arten Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Blumenesche (Fraxinus ornus), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) und Ulme (Ulmus lobel) sollten daher durch einheimische Arten ersetzt werden.</p>	<p>Zu 34.8: Wird zur Kenntnis genommen. Während auf S. 7 die Flächenangaben anhand der Vorhabenplanung durch den Architekten Dipl.-Ing. Alexander Wenzel erfasst wurden, beziehen sich die Flächenangaben auf S. 22 auf die im Rahmen des Bebauungsplanes planungsrechtlichen Ausweisungen. Die Angaben in der Vorhabenschreibung berücksichtigen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und halten diese ein.</p> <p>Zu 34.9: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Bei den im Bebauungsplan unter C Hinweise Ziffer 10 aufgeführten Gehölzen handelt es sich um gebietseigene Pflanzempfehlungen, welche für das von Verkehrswegen (Bahn im Süden, K 36 im Norden) umgebene Grundstück sowie für die beabsichtigte Nutzung im Einklang mit arten- und naturschutzrechtlichen Belangen geeignet sind. Diese Auswahl berücksichtigt die Verbesserungen der Lebensbedingungen der vorkommenden Vogelarten, die biologische Aufwertung im Quartier, die Schaffung von weiteren bzw. alternativen Nahrungsquellen für Insekten sowie auch die ästhetischen Belange des sich neu entwickelnden Ortsbildes. Auch im Abgleich mit dem europaweit anerkannten Standardwerk „BRUNS Pflanzen - Sortimentskatalog 2015/2016“ wird aufgeführt, dass einerseits die zitierten Arten <i>Amberbaum</i> und <i>Hopfenbuche</i> im Sinne ihrer Verbreitung zwar keine einheimischen Gehölze darstellen, diese jedoch aufgrund von Wuchsform, Anforderungen an die Bodenbeschaffenheit sowie ihrer stadtklimaverträglichen Ansprüchen für den Standort besonders geeignet sind und</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>34.11: Der zwar einheimische aber ökologisch weniger wertvolle Liguster sollte durch Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) ersetzt werden.</p> <p>C. Hinweise</p> <p>34.12: Die Anlage des Pufferstreifens mit einheimischen Sträuchern sowie das Aufhängen der Nistkästen sind unter Absatz (2) als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (CEF - Maßnahme) zu definieren. Sie sind im Durchführungsvertrag zu konkretisieren und mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf durchzuführen.</p>	<p>auch eine ökologische Nachhaltigkeit entfalten; Insbesondere durch Blütenausbildung und Fruchtansatz. Auch werden Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch die Schmutzwirkung dieser Bäume (Laubfärbung, Blütenausbildung und Wuchsform) minimiert. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die zitierten Bäume <i>Blumenesche</i> und <i>Ulm</i>e eingebürgerte bzw. einheimische Gehölze darstellen. Des Weiteren gehört die Ulme, neben der Linde, bereits seit dem Mittelalter, zu den verbreitetsten und bekanntesten Großbäumen in Europa, welche den Charakter der heimischen Landschaften prägten. Aus der intensiven Resistenzzüchtung sind mehrere Unterarten hervorgegangen, sodass die Baumart, nach dem seit 1919 anhaltenden Ulmensterben, zur Wiederausbringung empfohlen werden kann.</p> <p>Zu 34.11: Der Anregung wird gefolgt. Der Liguster wird durch den Faulbaum in der Pflanzliste ersetzt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Liguster innerhalb der Pflanzbindungsfläche langfristig entfernt und durch artenschutzrechtlich geeignetere Gehölze ersetzt wird. Dies wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.</p> <p>Zu 34.12: Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis konkretisiert und im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich aufgenommen.</p>
35.	<p>16.11.2016 Uniper Kraftwerke GmbH Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen)</p>	<p>35.1: nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerkfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“. Im benannten Gebiet wurde, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 35.1: Der Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Bergwerkfeldes wird unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen sowie nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
36.	12.10.2016 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Postf.10 20 28, 34020 Kassel	36.1: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Beschlussempfehlung: Zu 36.1: Wird zur Kenntnis genommen.
37.	12.10.2016 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	37.1: Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Bereich, auf den sich der o.g. Bauleitplan bezieht "Gemischte Bauflächen" und "Bahnanlagen" dar. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Wege der Bebauungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst. Die Berichtigung soll in "Gemischte Bauflächen" erfolgen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird positiv zur Kenntnis genommen. Durch den Bau des Praxisgebäudes an dieser markanten Stelle wird der Eingang die Ortslage betont. Auch die geplanten Baumpflanzungen im Straßentraum werten den Standort auf. 37.2: Zurzeit ist der Standort mit Bäumen bestanden, die nach Aussagen des Bebauungsplanes und des Forstes Wald ist. In dem ausführlichen Umweltbericht wird deutlich gemacht, wie mit dieser Situation umgegangen werden soll, neben dem Schutz der Zauneidchse (GEF-Maßnahme) sollen auch einige Bäume südlich des Gebäudes erhalten werden. Wir gehen davon aus, dass die naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, wie sie in Kapitel 8 dargestellt ist, umgesetzt werden wird. 37.3: Wir möchten weiterhin anregen, dass aufgrund des geplanten Umbaus Korbacher Straße/ Brückenhofstraße zu einem Kreisverkehrsplatz die Radverkehrsbeauftragte der Stadt Kassel zum Planentwurf gehört werden soll.	Beschlussempfehlung: Zu 37.1: Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweis zur vorgesehenen Berichtigung des Flächennutzungsplans i.S.d. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in "Gemischte Bauflächen" wird in die Begründung aufgenommen. Zu 37.2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Grünordnungsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen sind in Zusammenarbeit mit den Naturschutzbehörden erarbeitet und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie durch die Inhalte des Durchführungsvertrages verbindlich gesichert. Zu 37.3: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Begründung: Die Planungen zur Neuordnung des Kreuzungsbereiches Korbacher Straße/ Brückenhofstraße zu einem Kreisverkehrsplatz ist nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung, sodass in diesem Zusammenhang die Einbindung der Radverkehrsbeauftragten der Stadt Kassel auf Ebene der eigenständigen Erschließungsplanung erfolgt.
37.4:		37.4: Weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Zu 37.4: Wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Beteiligung vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Nr. VIII/16

"Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Nordshausen

Stand: 29.11.2016

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE	4
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	6
5.2	Realnutzung	6
6	DAS VORHABEN	7
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	9
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009	9
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	9
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	9
7.4	Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘	10
7.5	Heilquellenschutzgebiet	10
7.6	Hessisches Waldgesetz.....	10
7.7	Altlasten	10
7.8	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	10
7.9	Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7986 vom 14.04.2016	11
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	14
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	14
8.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	14
8.3	Artenschutz.....	15
8.4	Eingriffsregelung	18
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze	19
9.2	Erschließung / Stellplätze	20
9.3	Ver- und Entsorgung	21
9.4	Grünordnung, Naturschutzmaßnahmen	21
9.5	Hinweise	22
9.6	Durchführungsvertrag	22
10	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	23
11	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	23
12	KOSTEN	23

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vorhabenträger Ortho-Immo GbR, Am Hospital 11, 34560 Fritzlar sowie die Physiotherapeutische Praxis Karsten Pfeiffer, Am Mühlenwinkel 5, 34132 Kassel beabsichtigen, auf dem Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen ein Praxisgebäude inkl. der notwendigen Erschließungen zu errichten. Das Praxisgebäude soll als Diagnostik- und Therapiezentrum (u.a. Physiotherapie, Orthopädie) betrieben werden und soll somit einer nachhaltigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Praxisgebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 wird dem Bedarf an Investitionen zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Bauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m²
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Be-

baungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.775 m², so dass der vorgenannte Prüfwert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

Verfahrensdurchführung

▪ Einleitungsantrag

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 13.10.2015 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und für eventuell erforderliche Gutachten verpflichtet. Desweiteren erklärten die Vorhabenträger, dass sie bereit und in der Lage sind, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben durchzuführen.

▪ Gestaltbeirat der Stadt Kassel

Die Planungen zum Neubau des Praxisgebäudes wurden am 05.11.2015 sowie am 21.01.2016 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abwägung der städtebaulichen Belange erarbeitet und dient gleichzeitig als Grundlage für die Ausführungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

▪ Ortsbeirat Nordshausen

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde bereits frühzeitig in seiner Sitzung am 16.10.2014 die ersten Entwurfsüberlegungen der Planung vorgestellt. Am 19.05.2016 wurde zudem der ausgearbeitete Entwurf nochmals präsentiert. Die Planung wurde positiv aufgefasst.

▪ Veränderungssperre

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Veränderungssperre „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“. Diese wird gemäß § 17 Abs. 5 BauGB für den Teilbereich aufgehoben, wenn die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

▪ Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss/Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 12.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange/Öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2016 bis einschl. 28.10.2016 beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.09.2016 bis einschl. 28.10.2016. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1.775 m² große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Nordshausen und liegt an der Korbacher Straße, nordöstlich des alten Bahnhofgeländes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64/7, 64/8, 135/64, 136/64, 137/64 in der Flur 2, Gemarkung Oberzwehren.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2016



5.2 Realnutzung

Das unbebaute Grundstück ist waldartig von Laubbaumhochstämmen, Koniferen und hoch aufgewachsenen Laubsträuchern durchsetzt. Im Süden des Plangebietes stehen drei markante Laubbaumhochstämmen, die teilweise abgängig sind. Des Weiteren steht parallel der Gleisanlagen eine dicht aufgewachsene Baumhecke, die nach Osten hin in geschlossene Heckenbereiche ausläuft.

HessenForst teilte in einer Anfrage mit, dass die Fläche auf Grund ihrer Ausprägung und Größe forstrechlich als "Wald" im Sinne des § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz zu klassifizieren ist.

Im Westen des Plangebietes besteht eine nur teilbefestigte Zufahrt, über die das Bahnhofsgebäude sowie das Hinterliegergrundstück "Korbacher Straße 175" erschlossen werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Westen der Pflanzenhof Nordshausen.

6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Projektbeschreibung (überwiegend Auszüge, verfasst von **Dipl.-Ing. Alexander Wenzel**) wird auf Kapitel 6.1 "Vorhaben- und Erschließungsplan" verwiesen.

Entwurfsansatz

Unter einem gekippten L wird ein 2-geschossiger Kubus geschoben. Der Kubus ragt um 5,1 m über die L-Form in Richtung Westen hinaus, somit wird das Gebäude in Richtung Ortskern Nordshausen abgestuft. Der Zwischenraum von Kubus zu L bildet das 3. Geschoss. Das 3. OG ist beidseits um rd. 30 cm gegenüber der aufgehenden Längsfassade des Kubus nach innen versetzt. Das Dach kragt auf der Westseite um 1,0 m über die Fassade des 3. OG hinaus.

Gebäude

Die Grundfläche vom Gebäude mit 29,80 m x 11,10 m beträgt 330,8 m² und ist direkt an die nördlichen Grundstücksgrenze gerückt. Es ist ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen. Das 3. Geschoss verspringt auf der Westseite um 5,1 m, um in Richtung ehem. Nordshäuser Bahnhof zu vermitteln. Die hierdurch entstehende Dachterrasse erhält eine Attikamauer von 1,0 m Höhe als Absturzsicherung. Die Oberkante dieser Absturzsicherung gegenüber dem Erdreich beträgt 7,4 m. Das Dach des 3. OG ist ca. 9,6 m über Gelände. Die Technikaufbauten ragen max. 0,75 m über das Dach hinaus.

Gestaltung

Die Lochfassade des Kubus erhält eine leicht getönte Putzoberfläche. Das liegende L als Gestaltungselement hebt sich in Oberflächenbeschaffenheit wie Farbgebung vom Kubus ab. Dies dient als Erkennungsmerkmal des gesamten Praxiskomplexes. Das zurückspringende 3. OG besteht aus einem Wechsel von hochformatigen Fenstern und geschlossenen Wandscheiben. Der nördlich gelegene Eingang erhält ein leicht auskragendes Vordach.

Das Grundstück

Das Grundstück wird über die heutige Zufahrt zum Nordshäuser Bahnhofsgebäude von der Korbacher Straße aus Westrichtung erschlossen. Die Zufahrt ist im Einmündungsbereich zur Korbacher Straße mit einer Breite von 6,5m geplant. Auf dem Grundstück werden insgesamt 24 Stellplätze (15 Kundenparkplätze westlich und 9 Mitarbeiterparkplätze östlich des Gebäudes) in Reihenaufstellung vorgesehen. Nordwestlich des Gebäudes befindet sich die Fahrradabstellmöglichkeit im Übergang zur öffentlichen Fläche.

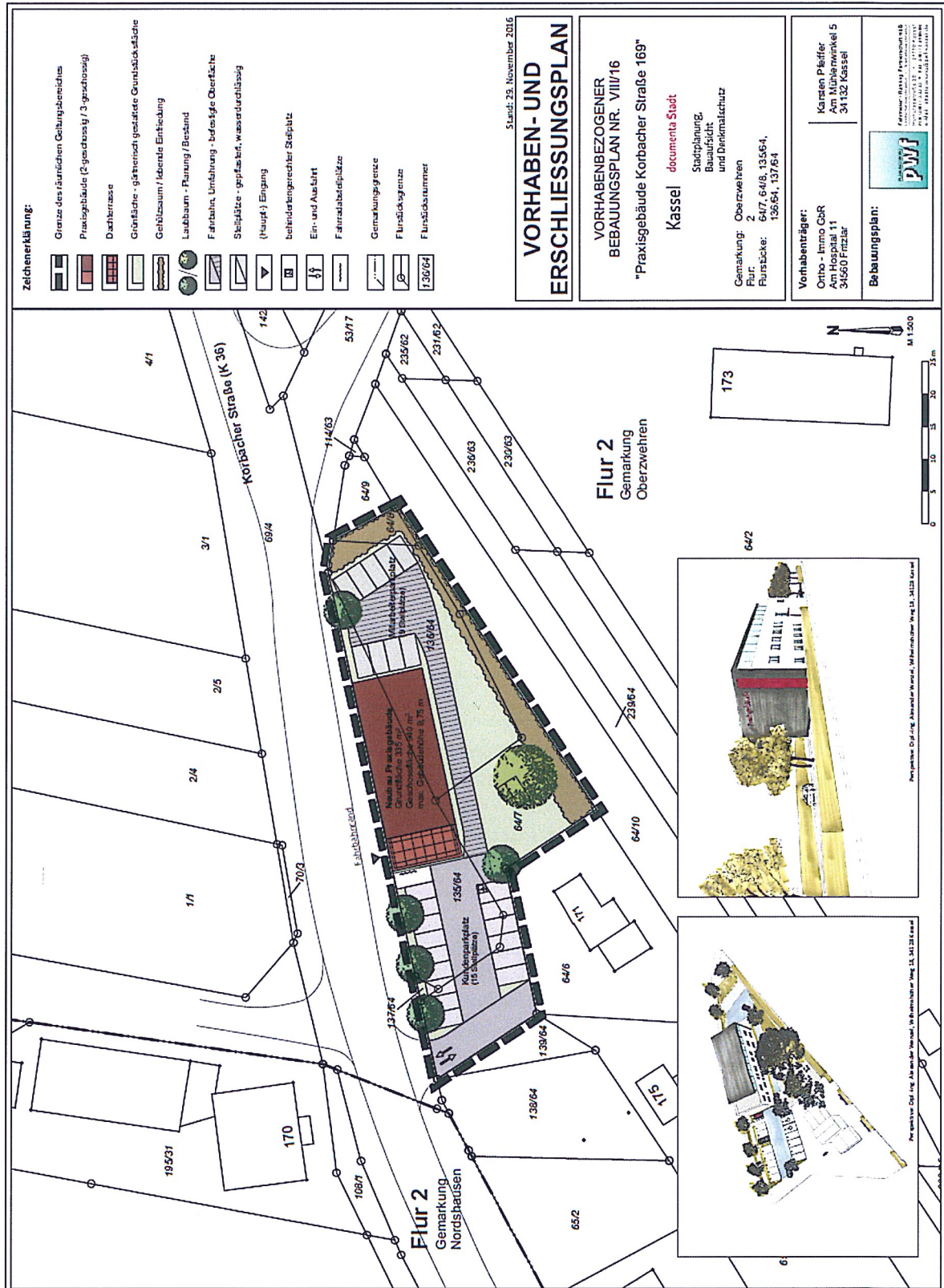
Freiflächen/Bepflanzung

Der Grünflächenanteil des Grundstücks beträgt 32% = rd. 572 m². Auf dem Planungsgrundstück wird ein Solitärbaum erhalten (Winterlinde). Der Allee-Charakter entlang der nördlichen Korbacher Straße wird durch Neupflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze in einem 1,5m breiten Pflanzstreifen im Bereich der Stellplätze aufgenommen. Parallel zum Gleiskörper ist eine lebende Einfriedung mit Zaun als Begrenzung vorgesehen, die entlang des östlichen Grundstücksverlaufs bis zum Gebäude fortgeführt wird. Auf der Ostseite wird ein Solitärgehölz geplant.

Einfriedung/Nachbarrechtliche Belange

Bzgl. der vorgesehenen Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze zum Gleiskörper teilte die Hessische Landesbahn GmbH mit Stellungnahme vom 24.10.2016 mit, dass im Interesse der öffentlichen Sicherheit das Grundstück sichergestellt sein muss, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von den Anliegern und ihren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupftüren in den Zaun eingebaut werden. Bahneigenes Gelände darf weder über, noch unter Terrain in Anspruch genommen werden. Arbeiten im Gefahrenbereich der Bahn dürfen auch während der Bauphase nicht stattfinden bzw. müssen rechtzeitig bei der Bahnmeisterei angekündigt werden. Dem Bahngelände einschl. Bahnseitengräben dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan



7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

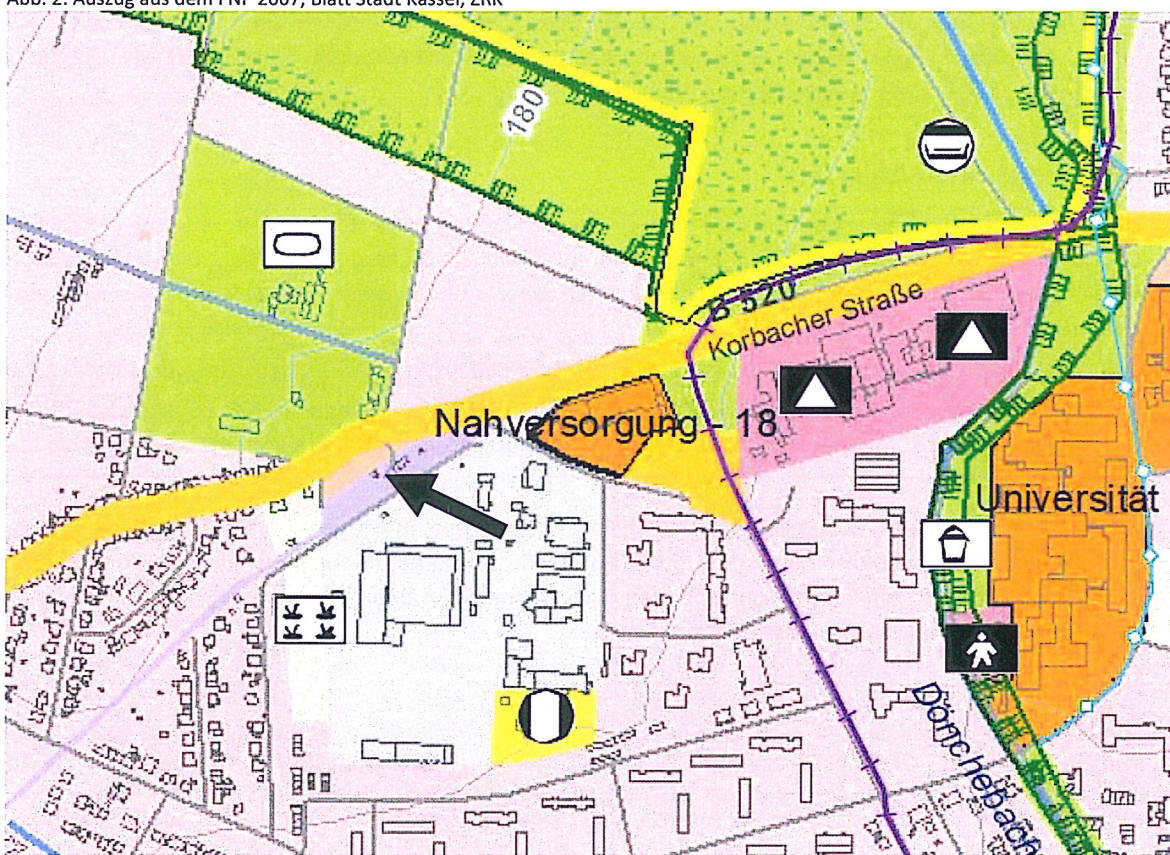
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Gemischte Bauflächen sowie einen südlichen Teilbereich als Fläche für Bahnanlagen dar. Die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Korbacher Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Das Vorhaben sieht den Bau eines Praxisgebäudes inkl. der Errichtung einer Parkplatzanlage vor. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit Stellungnahme vom 12.10.2016 teilte der Zweckverband Raum Kassels mit, dass im Zuge der Berichtigung das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen werden soll.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 143 "Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen" und sind in der Realnutzungskarte als "Fläche für Sonderkulturen; Erwerbsgartenbau" mit der zweckbestimmten Festlegung "Grünfläche, Wiese" dargestellt.

Als landschaftsraumbezogene Maßnahme wird u.a. die "Aufwertung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, insbesondere an der Korbacher Straße am Ostrand von Nordshausen" benannt.

7.4 Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘

Das Plangebiet liegt innerhalb des von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2011 zur Kenntnis genommenen Rahmenplans "Nördlicher Ortsrand Nordshausen". In dem Planwerk zur zukünftigen Siedlungsentwicklung wird u.a. für den Verkehrsknotenpunkt Korbacher Straße / Brückenhofstraße und "Auf der Dönche" die Anlage eines Kreisverkehrs empfohlen. Hierbei soll der begrünte, vegetationsreiche Ortseingangsbereich seine Charakteristik beibehalten.

Auf Grundlage dieses Planwerkes hat die Stadt Kassel im Jahr 2014 für den gesamten nördlichen Ortsrand zwei Aufstellungsbeschlüsse (BPlan Nr. VIII/14 und VIII/15) zur Realisierung einer Wohnbebauung gegeben. Hier sollen in den nächsten Jahren Flächen für mehr als 150 Wohneinheiten geschaffen werden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde die Grundstücksaufteilung dahingehend berücksichtigt, dass eine zukünftige verkehrliche Ausgestaltung dieses Knotenpunktes möglich ist. Die begrünte Ortscharakteristik wird durch den Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie in Abwägung mit städtebaulichen Interessen teilweise durch Neupflanzungen gewahrt.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7.6 Hessisches Waldgesetz

Im Zuge der Vorabstimmungen zur vorliegenden Bauleitplanung teilte HessenForst mit, dass die Fläche auf Grund ihrer Ausprägung und Größe forstrechtlich als "Wald" im Sinne des § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz zu klassifizieren ist. Eine Rodung ist auch vor dem 01. Oktober möglich, wenn nachweislich keine Tiere getötet oder gestört werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsflächen sowie der gemäß der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzten Flächen zum Erhalt vorhandener Gehölze verbleiben rd. 990 m² klassifizierte Waldfläche, für die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Walderhaltungsabgabe zu leisten ist.

Für die Entfernung der Gehölze auf dem Grundstück ist zu prüfen, in wie fern eine Rodungsgenehmigung zu beantragen ist. Diese könnte durch die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Untere Forstbehörde in Aussicht gestellt werden. Für die freistehenden Großbäume ist im Bedarfsfall eine gesonderte Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung zu beantragen.

7.7 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

7.8 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin 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. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 wird u.a. die Neuerrichtung eines Praxisgebäudes planungsrechtlich geregelt. Die fachtechnische Energieplanung des Gebäudes ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

7.9 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7986 vom 14.04.2016

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die Vorhabenträger beauftragten zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Zielführend war hierbei, die bestehende Lärmsituation am Standort zu ermitteln, welcher auf Grund seiner Nähe zu umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Korbacher Straße und Brückenhofstraße) sowie der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie durch Lärmeinträge aus den Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 14. April 2016 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

*"Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr an dem geplanten Praxisgebäude an der Korbacher Straße in Kassel untersucht (siehe auch Pläne in den Anlagen 1 und 2). Die Ergebnisse für die Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr können der Tabelle 8 entnommen werden. Dabei liegt der Geräuschanteil durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße K 36 an dem geplanten Praxisgebäude um bis zu **20 dB(A)** oberhalb des Anteils für den Bahnverkehr. Nur auf der der Straße abgewandten Südfassade sind die Geräusche durch den Schienenverkehr um rund **4 dB(A)** höher als durch den Straßenverkehr.*

Tabelle 8: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und Belastung durch den Straßen- und Schienenverkehr in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort (Fassadenseite)			
	Nord	Ost	Süd	West
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)				
Immissionswerte				
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	60	60	60	60
- 16. BImSchV	64	64	64	64
Verkehrsgeräusche				
- Straßenverkehr	68,8	64,1	48,6	64,4
- Schienenverkehr	39,2	51,2	52,8	47,3
- Summe	69	65	55	65

Somit werden in der Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche in Mischgebieten (MI) von 60 dB(A) um bis zu **9 dB(A) überschritten** und der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV in Mischgebieten von 64 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der vorliegenden Untersuchung beläuft sich im Hinblick auf das Fahrzeugaufkommen auf der Straße und den Schienen abschätzungsweise auf ± 3 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund des geringen Abstandes und der Bauhöhe des Praxisgebäudes zur Kreisstraße K 36 führt ein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden im vorliegenden Fall mit vertretbarem Aufwand nicht zu den gewünschten Lärminderungseffekten. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 zu empfehlen (vgl. mit Kapitel 9).

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche, des Anlagenlärms nach TA Lärm sowie des Sportlärms erhält man für die verschiedenen Fassaden des untersuchten Praxisgebäudes die in Tabelle 9 angegebenen „maßgeblichen Außenlärmpegel“.

Tabelle 9: „maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort			
	Nord	Ost	Süd	West
„maßgeblicher Außenlärmpegel“				
- Verkehrsgeräusche	72	68	58	68
- TA Lärm	60	60	60	60
- Sportlärm	60	60	60	60
- Summe	73	70	64	70
Lärmpegelbereich	V	IV	III	IV

Somit befindet sich die Nordfassade des geplanten Praxisgebäudes im **Lärmpegelbereich V** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 71 und 75 dB(A), während die Ost- und die Westfassade im **Lärmpegelbereich IV** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 66 und 70 dB(A) liegen. Die von der Korbacher Straße abgewandte Südfassade befindet sich im **Lärmpegelbereich III** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 61 und 65 dB(A) liegt.

Vorschlag für die textliche Festsetzungen im B-Plan

Im Rahmen des B-Planes kann das erforderliche Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile der Gebäude mit Wohnungen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aus dem Lärmpegelbereichen wie folgt festgelegt werden:

„Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Nordfassade befindet sich nach DIN 4109:1989-11 im Lärmpegelbereich V, die Ost- und die Westfassade im Lärmpegelbereich IV und die Südfassade des Gebäudes liegt im Lärmpegelbereich III.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile der einzelnen Fassadenseiten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errechnet sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 in DIN 4109 vom November 1989.
- Für Behandlungsräume, die nur über Fenster auf den nördlichen, westlichen und östlichen Fassadenseiten im Lärmpegelbereich IV und V belüftet werden können, sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter).
- Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.“

Es wird empfohlen, die Tabelle 8 und Tabelle 9 in DIN 4109:1989-11 auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubilden und diese Norm bei der Offenlage zur Verfügung zu stellen.“¹

¹ Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7986 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Verkehr und Gewerbe in 34132 Kassel-Nordshausen. Frankfurt a.M., 14.04.2016, S. 16ff.

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan überführt. Ebenso wurden die Tabellen 8 und 9 der DIN 4109:1989-11 in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf eine planungsrechtliche Vorgabe zur Verwendung von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen wurde im vorliegenden Planfall verzichtet, da einerseits die Behandlungsräume nicht als Räumlichkeiten, in denen der dauerhafte Aufenthalt stattfindet, angesehen werden und andererseits nicht abgeschätzt werden kann, in wie weit die Vorgaben der novellierten EnEV durch den Einsatz von in Fensterrahmen integrierten Schall-dämmlüfter erfüllt werden können.

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist.

Wie im Kapitel 5.2 dargelegt, ist ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches, mit Ausnahme einer nur teilbefestigten Zufahrt im Westen des Plangebietes waldartig von Laubbaumhochstämmen, Koniferen und hoch aufgewachsenen Laubsträuchern durchsetzt.

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung werden etwa 990 m² "Waldfläche" gerodet, um auf dem Grundstück die Errichtung eines Praxisgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 335 m² und den zugehörigen Erschließungsflächen zu ermöglichen. Des Weiteren wird ein insgesamt 235 m² großer Bereich (Gehölzsaum entlang der Bahnlinie sowie im Osten des Plangebietes) grünordnerisch gesichert. Die hier vorhandenen Gehölze werden erhalten und punktuell ergänzt.

Im Zuge der Realisierung besteht ein hoher Eingriff in die Schutzgüter Fauna und Flora, der jedoch durch den Erhalt von Gehölzsäumen und Großbäumen im Süden und Osten des Plangebietes sowie durch Anpflanzungen von Laubbäumen minimiert werden kann. Im Zuge der Errichtung des Praxisgebäudes sowie der Anlage notwendiger Erschließungsflächen wird bisher offener, versickerungsfähiger Boden im großen Umfang (für das bisher fast vollständig unversiegelte Plangebiet verbleiben mindestens 30% offene, unversiegelte Flächen) beansprucht. Hierdurch ergeben sich planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden, welche durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung durch Hochbauten und Umfahrungen sowie durch Vorgabe zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf das notwendige Maß des Vorhabens beschränkt werden können.

Darüber hinaus wird sich das Landschafts- und Ortsbild nachhaltig ändern. Das bisher nur geringfügig versiegelte und waldartig bewachsene Grundstück wird im Rahmen der Planung dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebiet zugeordnet. Eine Eingriffsminimierung findet durch Vorgaben zu Erhalt bzw. durch Anpflanzungen statt. Diesbezüglich wurden anzupflanzende Arten vorgegeben, durch die eine artenschutzrechtliche und biologische Aufwertung im Quartier sowie im Hinblick des „begrüntem“ Ortsbildes erfolgt.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere führen die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Neuanpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen, die Ausweisung eines stark am Neubau orientierten Baufeldes sowie die Vorgaben zur Mindestdurchgrünung des Baugrundstückes i.V.m. den Vorgaben zur Verwendung von Oberflächenmaterialien zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Flora. Darüber hinaus wurde durch ein artenschutzrechtliches Gutachten festgestellt, dass "Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ... für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden..." kann.

Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde empfiehlt in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2016, dass das Schutzgut Boden bei der Erschließung und Bauausführung durch folgende beispielhaften Maßnahmen vor Verdichtung geschützt werden kann:

- Ausweisen von Tabuflächen (z.B. Baustelleneinrichtungsplan)
- Ausführung der Baumaßnahme soweit möglich bei trockener Witterung und mit bodenschonender Technik
- Fachliche Begleitung der Maßnahme durch eine bodenkundliche Baubegleitung

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wurde unter Kenntnis der Lärmvorbelastung des Plangebietes ein schalltechnisches Gutachten erstellt, mit dessen Hilfe passive Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet und zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse als verbindliche Vorgaben in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild merkt das Umwelt- und Gartenamt als Untere Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 28.10.2016 an, dass das bisher von waldartigen Beständen geprägte Landschaftsbild nachhaltig verändert wird und seine bisherige „Eigenart und Schönheit" verliert

8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von den Vorhabenträgern eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 12.05.2016 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Untere Naturschutzbehörde vor.

Auszug aus dem "Artenschutzbeitrag zum Vorhaben "Praxisgebäude Korbacher Straße 169", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 12.05.2016:

Auf Basis der vorliegenden Daten sind folgende Aussagen zu treffen.

○ **Fledermäuse**

Es sind die entsprechenden Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus und eine der Bartfledermausarten (sehr wahrscheinlich die Kleine Bartfledermaus) nachgewiesen worden. Diese nutzen das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche. Gleiches gilt auch für den nachgewiesenen Großen Abendsegler. Für die Nutzungsform als Nahrungsraum kann das Vorhaben als unkritisch angesehen werden, v.a. da ein ausreichender Teil der vorhandenen Gehölze als Leitlinien für die Jagd erhalten bleiben bzw. nicht vom Vorhaben betroffen sind (v.a. Schutzstreifen zur Bahn hin sowie die Gehölze im Bereich des Flurstücks des Bahnhofsgebäudes). Weiterhin sind auch in direkter Umgebung genügend Ausweichbiotope vorhanden (NSG Dönche, bahnbegleitende Gehölze, angrenzende Siedlung mit Gehölzstrukturen).

Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen der Hauptuntersuchung zwar gefunden werden, eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse wurde aber nicht nachgewiesen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermaus-Quartiere vom Vorhaben betroffen sind. Bei Ausflugbeobachtungen am alten Bahnhofsgebäude konnten darüber hinaus auch keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse gefunden werden. Ein Begang des Gebäudes wurde jedoch nicht durchgeführt, da das Gebäude sich nicht im Bereich des Plangebietes befindet und damit nicht vom Vorhaben betroffen ist.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Fledermausfauna durchgängig mit nein beantwortet werden.

○ **Vögel**

Trotz vorhandener adäquater Strukturen konnten eher wenig Vogelarten bzw. Individuen im Plangebiet festgestellt werden. Dies kann evtl. an der hohen Vorbelastung seitens der direkt angrenzenden Bahnstrecke und Straße begründet werden. Darüber hinaus scheinen im Umfeld (umgebende Siedlung, NSG Dönche) deutlich bessere Biotope für Vogelarten vorhanden zu sein, sodass das betroffene Gelände entsprechend geringer genutzt wird. Gefunden wurden hauptsächlich in „gehölzreichen“ Siedlungen vorkommende Arten wie z.B. Amsel, Buchfink, Haussperling, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Zilpzalp und verschiedene Meisenarten.

Alle genannten Vogelarten sind als "europäische Brutvogelarten" in der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und somit im Artenschutz zu berücksichtigen. Für die reinen Nahrungsgäste und überfliegenden Tiere gilt jedoch, dass nur essentielle Nahrungshabitate bzw. etablierte Zugrouten im Artenschutz zu berücksichtigen sind. Dies betrifft im vorliegenden Projekt keine der genannten Arten. Für die reinen Nahrungssucher, die im vorliegenden Vorhaben vmtl. überwiegend an den Menschen gewöhnte Arten bzw. Individuen sind, ist neben dem Ausweichen in angrenzende Nahrungsflächen auch eine Nutzung der in der Planung als zum Erhalt festgesetzten Gehölze sowie der für die Umsetzung vorgesehenen Grün- und Gehölzflächen möglich.

Für die Gehölzbrüter hingegen sind aus Artenschutzsicht entsprechende Maßnahmen nötig (hier Anlage / Nachpflanzung von Heckenstrukturen sowie das Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Gartenbaumläufer und das Rotkehlchen sowie für die Gebüschbrüter Heckenbraunelle und Mönchgrasmücke). Für die relativ wenigen betroffenen Freibrüter wird von einem möglichen Ausweichen in benachbarte Biotope (gehölzreiche Parzelle des Bahnhofsgebäudes, gehölzreiche Siedlungsgrundstücke, NSG Dönche) ausgegangen, zumal ein 2-5m breiter gehölzreicher Pufferstreifen zur Bahn hin auch als Ausweichsaum erhalten bleibt.

Durch die im Folgenden dargestellten Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Brutvogelarten vermieden werden. Folgende Maßnahmen müssen eingeplant werden:

- Ausbringen von Nistkästen (jeweils 4 Groß- und 4 Kleinmeisen sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen, 2 Gartenbaumläuferkästen und 2 Kleiberkästen)
- Nachpflanzung von Heckenstrukturen im gesamten markierten Pufferstreifen z.T. als Mischung zwischen einer sofort nutzbaren Totholzhecke (Benjeshecke) und gezielten Anpflanzungen von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten wie Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Holunder, Schneeball, Liguster und Traubenkirsche sowie verschiedene Heckenrosenarten

Die aufgeführten CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze folgenden Brutsaison wirksam sein.

Um die Tötung von Individuen ausschließen zu können, müssen die betroffenen Gehölze außerhalb der Brutzeit der genannten Vogelarten – also von Oktober bis Februar – entfernt werden.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Avifauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung, Baufeldräumung und bei Etablierung der CEF-Maßnahmen - durchgängig mit nein beantwortet werden.

○ **Amphibien und Reptilien**

Erwartungsgemäß konnte die Zauneidechse im Bereich des Bahndammes gefunden werden. Es wurden aber nur 2 Tiere an zwei Terminen gefunden, sodass von einer sehr kleinen Population und damit auch von einem geringen Raumbedarf ausgegangen werden kann. Auf Grund der Entfernung des direkten Eingriffsgebietes zum Gleiskörper kann für die wenigen Individuen dieser standorttreuen Art eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Vor allem da an der Südgrenze des Planungsraumes zusätzlich ein 2-5 m breiter Pufferstreifen vorgesehen ist, der auch mögliche Winterquartierbereiche mit einschließt. Dieser Schutzstreifen ist während der Bauarbeiten entsprechend zu sichern. Weitere Reptilienarten konnten trotz des Einsatzes von künstlichen Verstecken nicht gefunden werden.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Reptilienfauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung - durchgängig mit nein beantwortet werden.

Artenschutzrelevante Amphibienarten können auf Grund des Fehlens geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist aus Sicht der Amphibien als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Eremit und andere relevante Totholzkäfer**

Trotz Vorhandensein von Mulmhöhlen in den zu erhaltenden Altbäumen konnten keine Hinweise entsprechende Arten gefunden werden. Die vom Vorhaben betroffenen jüngeren Gehölze bieten für die genannten Arten keine adäquaten Lebensräume.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Haselmaus**

Es konnten keine Hinweise auf Haselmausvorkommen im Plangebiet gefunden bzw. eruiert werden. Zumal die Optimalhabitate dieser Art (große zusammenhängende Waldgebiete) erst in größerer Entfernung zum Plangebiet vorkommen.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Weitere Insektenarten**

Es konnten keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante weitere Käfer-, Libellen- oder Schmetterlingsarten wie z.B. die Ameisenbläulingsarten gefunden bzw. eruiert werden. So wurde z.B. das Vorkommen vom Großen Wiesenknopf, der Raupennährpflanze des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (FFH-Anh.II&IV) im von den Eingriffen betroffenen Bereich des Planungsraumes ausgeschlossen.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie**

Alle weiteren in Hessen vorkommenden relevanten FFH-Anhangsarten wie Fischotter (FFH-Anh.II&IV), Biber (FFH-Anh.II&IV), Feldhamster (FFH-Anh.IV), Luchs (FFH-Anh.II&IV) oder Wolf (FFH-Anh.IV) sowie die relevanten Farn- und Blütenpflanzen sind auf Grund ihrer aktuellen Verbreitung bzw. Ökologie sowie der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten.

Für die genannten Arten ist das geplante Vorhaben daher als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Zusammenfassung**

Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

- a) Fledermäuse: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- b) Avifauna: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- c) Amphibien & Reptilien: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- d) Eremit: Das Vorhaben ist aus Sicht der Haselmaus als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.
- e) Haselmaus: Das Vorhaben ist aus Sicht der Haselmaus als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.
- f) & g) weitere Insektenarten und weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie: Das Vorhaben ist aus Sicht dieser Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. Projekt abgearbeitet. **Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden.** Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Da keine Verbotstatbestände eintreten, ist eine Prüfung der Ausnahmeveroraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht notwendig.

8.4 Eingriffsregelung

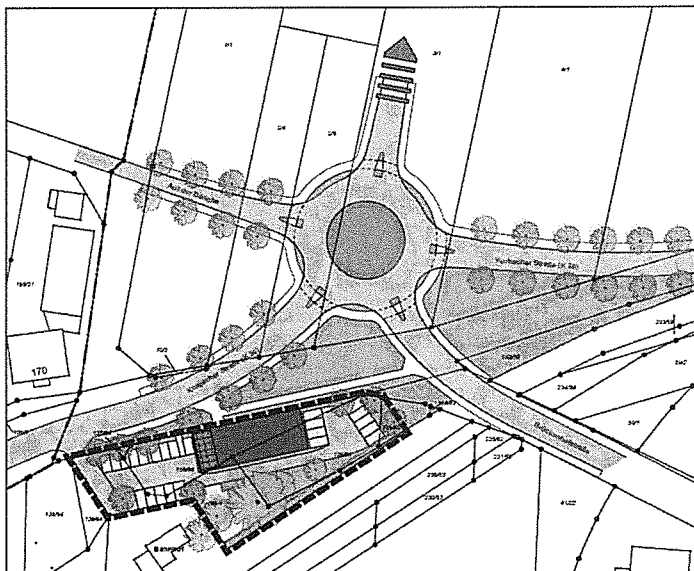
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil des Bebauungsplanes ist der zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern abzuschließende Durchführungsvertrag. Zur Sicherung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen.

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht auf dem überwiegend waldartig bewachsenen Grundstück die Neuerrichtung eines Praxisgebäudes vor. Die Lage und Positionierung des Baukörpers entstand nach Erarbeitung und Überprüfung von Alternativen in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel sowie unter Abwägung städtebaulicher Belange. Im Ergebnis ist vorgesehen, den Neubau direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Korbacher Straße zu errichten. Hierdurch ergibt sich einerseits eine straßenorientierte Bebauung und andererseits verbleiben im südlichen Grundstücksteil zusammenhängende Freiflächen. Diese können als qualitätsvolle, vom Straßenverkehr abgewandte Außenanlagen genutzt werden und bieten zugleich weiterhin ein Mindestmaß an ökologischer Funktionalität. Darüber hinaus kann durch Rodung der Fläche und durch die vorgesehene Positionierung des Baukörpers zum einen der Blick auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude freigestellt werden zum anderen können Bahnhof und Praxisgebäude durch die Nähe städtebaulich korrespondieren, was zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen wird. Abschließend ist die vorliegende Bauleitplanung auch im Zusammenhang mit der geplanten Gesamtentwicklung des Ortsrandes von Nordshausen (Vgl. Kap. 7.4) zu bewerten, für dessen Erschließung u. a. ein Umbau des Kreuzungsbereiches Korbacher Straße / Brückenhofstraße zum Kreisverkehr verfolgt wird.



Hieraus ergibt sich voraussichtlich eine umfangreiche Veränderung des Straßenverlaufes der Korbacher Straße. Um zu verhindern, dass der Praxisneubau zukünftig seinen Bezug zur Straße verliert und um den dichten Gehölzsaum im Osten des Plangebietes zu erhalten, wurde auf eine weitere Verschiebung des Gebäudes nach Osten verzichtet. Die nebenstehende Abbildung (informelle Darstellung, Planungsbüro pwf) verdeutlicht die beschriebene Situation, wobei der Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches keine abgestimmte oder ausgearbeitete Erschließungsplanung zu Grunde liegt, sondern dem Rahmenplan Nördlicher Ortsrand Nordshausen (2011) entnommen wurde.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,7, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträger und der Zielsetzung einer verträglichen Ausnutzung am Standort. Die zulässige Überbauung steht zugleich im Verhältnis zur umgebenden Bebauungsdichte der benachbarten Grundstücke. Zur Absicherung der Planungsabsicht wurden zudem gebäudebezogene Baugrenzen definiert, welche sich eng an dem Planvorhaben orientieren. Zur weiteren Differenzierung wurde das Baufeld in zwei Teilbereiche untergliedert.

9.2 Erschließung / Stellplätze

Auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Zufahrt erfolgt über eine Privaterschließung mit Anbindung an die Korbacher Straße (K 36) und dient zugleich der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke Korbacher Straße 171 (Bahnhof) sowie Korbacher Straße 175, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung deren Zugänglichkeit in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit nicht bereits vorhanden, grundbuchlich und über eine Baulast zu sichern. Zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit der Verkehre auf der Korbacher Straße sind Ein- und Ausfahrten nur innerhalb des gekennzeichneten, etwa 6,40 m breiten Bereiches zulässig. Zur Verkehrssicherung sind im Einmündungsbereich auf die Korbacher Straße die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche einzuhalten. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin weist das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt darauf hin, dass der zukünftige Einmündungsbereich nach RAST (RASt, Bild 115, Gehwegsüberfahrt) so auszubilden ist, dass der vorhandene Gehweg Vorrang hat. Auf Grund von Verkehrssicherheit und Gefahr von Rückstau auf den öffentlichen Verkehrsraum ist bei der Anordnung von Zufahrtregulierungsanlagen nach §3 Abs. 2 GaVO ein Stauraum für wartende Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen. In diesem Zusammenhang ist eine möglichst senkrechte Anbindung der Zufahrt an die Korbacher Straße vorzusehen, um ein Einschwenken von Fahrzeugen in den Gegenverkehr nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Unterbringung der ruhenden, motorisierten Verkehre erfolgt auf dem Grundstück. Hierzu sind insgesamt 24 Stellplätze vorgesehen, die aufgrund der Positionierung des Neubaus in zwei separierte Parkplätze aufgeteilt sind. Ein eigenständiger Mitarbeiterparkplatz im Osten des Plangebietes sowie ein eigenständiger Parkplatz für Patienten und Besucher der Praxis im Nahbereich der Grundstückszufahrt sollen unnötige Fahrtbewegungen (Parkplatzsuche) vermeiden. Unterstützend wird empfohlen, die beiden Parkplatzbereiche durch Materialitätswechsel hervorzuheben.

Auf der Länge des Neubaus ist eine interne Erschließung zwischen den beiden Parkplätzen mit einer Breite von ca. 3 m vorgesehen. Auf diesem Abschnitt ist keine Begegnung zwischen zwei Kraftfahrzeugen möglich. Eine Verbreiterung der Fahrbahn in diesen Bereich ist nicht gewünscht, um einerseits weitere Versiegelungen des Grundstückes zu vermeiden, und andererseits nicht weiter in die Wurzelräume der im südlichen Grundstücksteil vorhandenen Großbäume einzugreifen. Zur Verkehrsführung wird daher empfohlen, die Zufahrt auf den Mitarbeiterparkplatz durch Verkehrsleitsysteme (Beschilderung, Beschränkung, Lichtsignale o. ä.) zu regulieren.

Die für den Radverkehr notwendigen Fahrradabstellplätze sind gemäß den Ausführungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel nachzuweisen und auf dem Grundstück unterzubringen. Es wird empfohlen, Fahrradabstellplätze eingangsnah anzubieten, und diesbezüglich auf Vorderradklemmbügel zu verzichten, da diese i.d.R. eine nur unzureichende Stabilität gewährleisten, häufig Ursache für Beschädigungen am Rad durch seitliches Wegkippen sind und einen nur unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel gewähren.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Die fachtechnische Energieplanung des Neubaus erfolgt gemäß der gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist wünschenswert, aber derzeit für ein einzelnes Grundstück nicht wirtschaftlich darstellbar. Ggf. ergeben sich in naher Zukunft im Zusammenhang mit der geplanten Ortsrandentwicklung von Nordshausen günstigere Voraussetzungen für eine Fortführung des Fernwärmenetzes, sodass das Plangebiet perspektivisch mit angebunden werden kann. Darüber hinaus wird der Bau und Betrieb von Anlagen zur regenerativen Energienutzung durch qualifizierte Festsetzungen ermöglicht. Weitergehende detaillierte Aussagen zur energetischen Versorgung des Gebäudes bestehen derzeit nicht, und werden erst im Rahmen der noch ausstehenden Erschließungs- und Ausführungsplanung erarbeitet.

KASSELWASSER teilte mit Stellungnahme vom 04.10.2016 mit, dass das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern ist. Während das Schmutzwasser an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der "Korbacher Straße" (ggf. über eine private Hebeanlage) im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt anzuschließen ist, kann das anfallende Regenwasser in die vorhandene Verrohrung des Gewässers "Vorfluter Dönche" im gegenüberliegenden Gehweg der "Korbacher Straße" eingeleitet werden. Durch die Anordnung von Retentionsräumen, Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen im Bereich der Verkehrsflächen oder ähnliche geeignete Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass die in das Gewässer eingeleitete Wassermenge den maximalen Abfluss der vorhandenen unbefestigten Fläche nicht überschreitet. Hinsichtlich der qualitativen Gewässerbelastung ist die Unbedenklichkeit des eingeleiteten Niederschlagswassers entsprechend DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.

Weiterhin teilten die Städtischen Werke Netz + Service GmbH mit Stellungnahme vom 28.10.2016 mit, dass sich im Flurbereich 135/64 und 136/64 eine Gas Hochdruck-Leitung befindet, die weder überbaut noch überpflanzt werden darf und gesichert werden muss. Weiterhin befindet sich im Flurbereich 115/63-114/63 eine LWL-Trasse der WINGAS. Des Weiteren sind von der geplanten Bebauung der Wasser- und Stromhausanschluss der Korbacher Straße 171 betroffen. Hier müssen noch Gestattungsverträge und Grunddienstbarkeiten für die Trassen geschlossen werden. Weitergehende Regelungen bezüglich zu sichernder Leitungstrassen, einzuhaltender Schutzbestimmungen sowie Regelungen im Rahmen der Bauausführung sind gesondert zwischen den Vorhabenträgern und den betroffenen Versorgungsträgern zu treffen.

9.4 Grünordnung, Naturschutzmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine bis zu 5 m breite *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Dieser Bereich ist als naturnaher Gehölzsaum zu erhalten, dauerhaft zu entwickeln und die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Hierdurch werden die bestehenden Gehölze sowie der Lebensraum der entlang der Bahngleise vorkommenden Zauneidechse gesichert. Des Weiteren bieten die hierin vorhandenen Gehölze und Hecken einen attraktiven Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten. In Synergie mit den naturschutzfachlichen Auswirkungen, bietet der zu erhaltende Gehölzsaum gleichzeitig eine grünordnerische Einbindung des Plangebietes und unterstützt die notwendige Einfriedung des Grundstückes gegenüber den Gleisanlagen der Bahn.

Diesbezüglich teilte die Hessische Landesbahn GmbH mit Stellungnahme vom 24.12.2016 mit, dass eventuelle Bepflanzungen durch Bäume und Büsche so weit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind, dass keine Äste über die Grundstücksgrenze in den Bereich des Gleiskörpers ragen. Der Grundstückseigentümer hat unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Belange für die Einhaltung von Pflanzabständen entlang der Grundstücksgrenze sowie für den Rückschnitt der Gehölze zu sorgen.

Weiterhin hat die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der projektbezogenen Abstimmungsgespräche bzw. mit Stellungnahme vom 28.10.2016 darauf hingewiesen, dass zur artenschutzrechtlichen Aufwertung des Gehölzsaumes die vorhandenen Liguster-Gehölze, als auch die aufkommenden Baumsämlinge des Spitzahorn durch Eingriffe langfristig aus der Pflanzfläche zu entfernen sind. Dies wurde verbindlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Alle Eingriffe in dem sensiblen Bereich sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anpflanzung und Erhalt von Laubbäumen

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich mindestens acht Laubbäume nachzuweisen, wobei vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume anrechenbar sind. Diesbezüglich ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anpflanzung von fünf Laubbäumen zeichnerisch verortet. Hierbei besteht einerseits das Ziel die Parkplatzanlagen durch Baumpflanzungen gestalterisch aufzuwerten sowie andererseits das Grundstück städtebaulich durch Anlage einer Baumreihe raumwirksam zu gliedern.

Im südlichen Grundstücksbereich stehen parallel der Grundstücksgrenze, im Abstand von etwa 5 m bis 7 m vier markante, teils hoch aufgewachsene Laubbäume, von denen einer (eine Winterlinde) aufgrund seiner Größe, Vitalität und städtebaulichen Wirksamkeit zeichnerisch als zu erhaltender Laubbaum festgesetzt wurde. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dieser Baum vor schädigenden Einflüssen zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ziel der Vorhabensplanung ist, alle vier vorhandenen Laubbäume durch Rodung von umgebenden Gehölzen freizustellen und zu erhalten. Inwiefern die vorhandenen, teilweise bereits abgängigen Großbäume tatsächlich erhalten werden können, wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung klären. Zum Schutz der Bäume gilt aufgrund ihres Stammumfanges die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

9.5 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

9.6 Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

Im Rahmen dieses Vertrages haben sich die Vorhabenträger zur befristeten Durchführung des Vorhabens sowie zur Übernahme aller notwendigen Erschließungs- und Planungskosten verpflichtet. Weiterhin ist die Art und Weise der Umsetzung der Begrünungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie dezidierte Regelungen zum Umgang artenschutzrechtlicher Belange im Vertragswerk verbindlich geregelt.

10 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr der Stadt Kassel teilte in ihrer Stellungnahme vom 27.09.2016 mit, dass bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben müssen, sodass der zweite Rettungsweg gewährleistet ist. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen

11 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von den Vorhabenträgern vor Baubeginn erworben und der als Bahnfläche gewidmete Teil entwidmet.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.775 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

	Bestand	Planung
Überbaute / versiegelte Flächen	-	(GRZ 0,2) 355 m ²
befestigte Flächen (Wege, Stellplätze u.ä.)	104 m ²	(bis GRZ 0,7) 888 m ²
waldartiger Bewuchs, Gehölze	1.630 m ²	235 m ²
Grünflächen	41 m ²	297 m ²
Gesamtfläche	1.775 m²	1.775 m²

12 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten tragen die Vorhabenträger.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34 119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 29.11.2016
















gez. Eger

(Martin Eger)

Kassel, den 29.11.2016

Gez. Mohr

(Volker Mohr)

-  Grenze des räumlichen Teilungsbereiches
-  Praxisgebäude (2-geschossig / 3-geschossig)
-  Dachterrasse
-  Grünfläche - gärtnerisch gestaltete Grundstücksfläche
-  Gehölzsaum / lebende Einfriedung
-  Laubbaum - Planung / Bestand
-  Fahrbahn, Umföhrung - befestigte Oberflöche
-  Stelplätze - gepflastert, wasserdurchlössig
-  (Haupt-) Eingang
-  behindertengerechter Stelplatz
-  Ein- und Ausfahrt
-  Fahrradabstellplätze
-  Gemarkungsgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücknummer

Stand: 29. November 2016

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/16

"Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauförsicht
und Denkmalschutz

Gemarkung: Oberwehren
Flur: 2
Flurstücke: 64/7, 64/8, 135/64,
136/64, 137/64

Vorhabenträger:

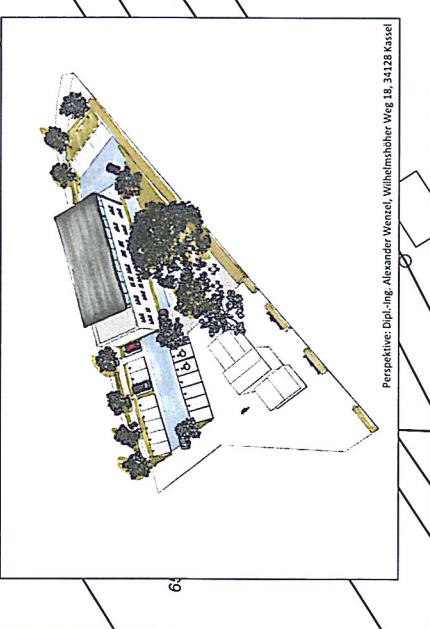
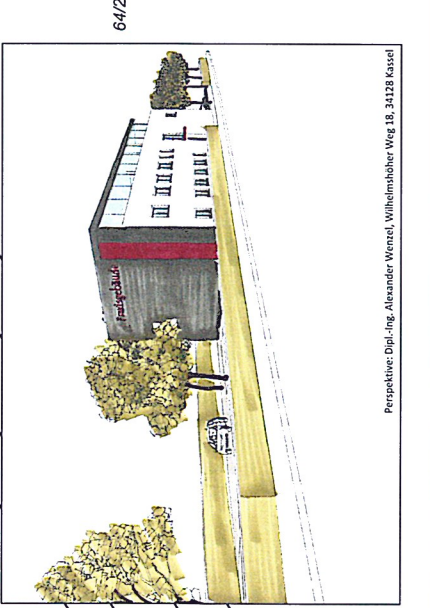
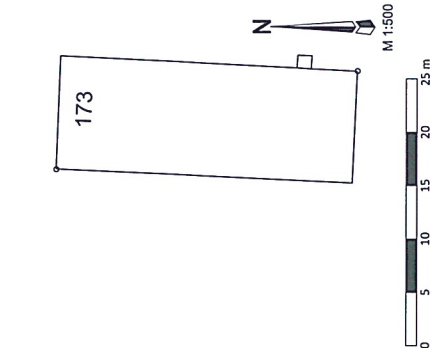
Ortho - Immo GbR
Am Hospital 11
34560 Fritzlar

Karsten Pfeiffer
Am Mühlenwinkel 5
34132 Kassel

Bebauungsplan:



Föhrer - Ribbing Partnerarchitekturbüro
Planungsgruppe PWF
Planungsgruppe PWF
Postfach 10 34119 Kassel
Telefon 0561 3100-1
e-Mail: stadplanung@pwf-kassel.de



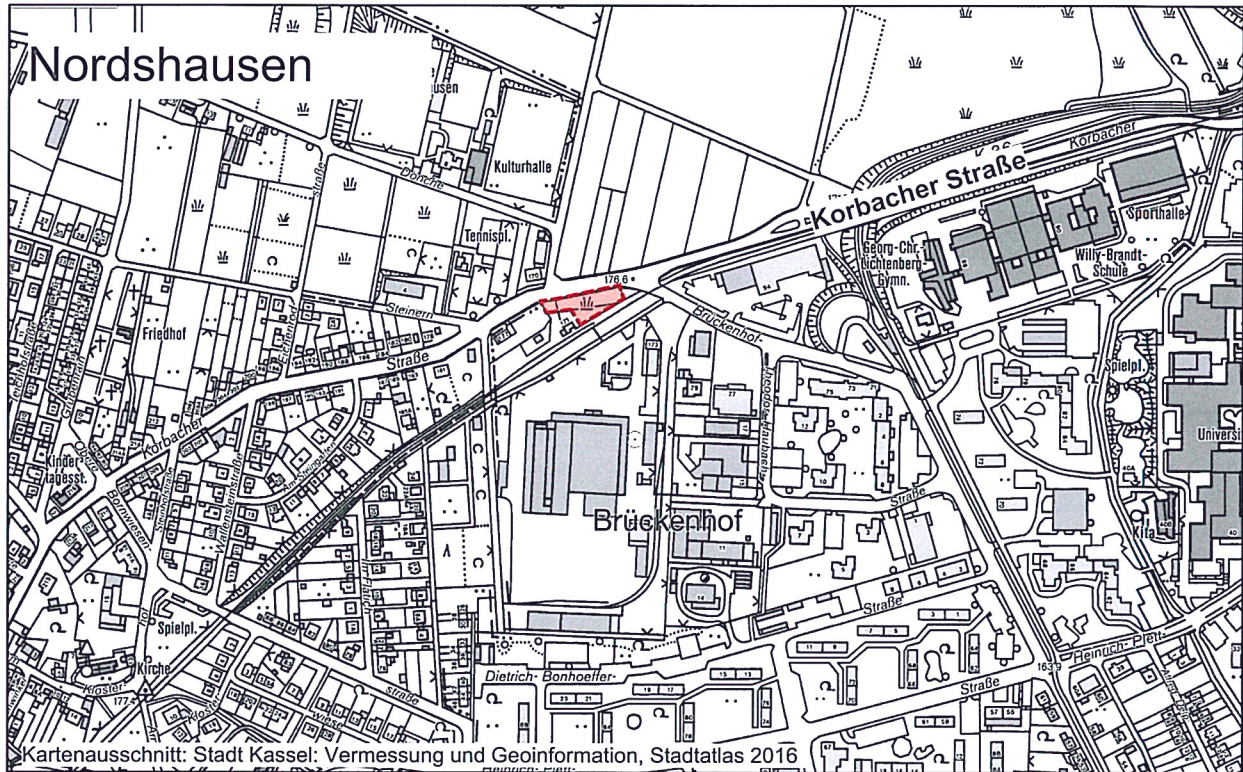
Flur 2
Gemarkung
Oberwehren

Flur 2
Gemarkung
Nordshäusen



M 1:500





Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

Maßstab: 1 : 500

Datum: 29.11.2016



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

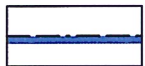
GRZ Maximale Grundflächenzahl

GFZ Maximale Geschossflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH maximale Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone



Baugrenze

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe Teil a (Teil b)	Dachform

 zu erhaltender Laubbaum

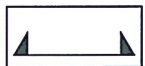
 anzupflanzender Laubbaum



Umgrenzung der Flächen für ebenerdige Stellplätze



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



Ein- und Ausfahrtsbereich

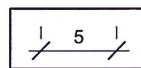


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

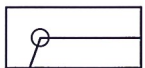
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gemarkungsgrenze



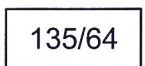
Vermaßung in Metern



Flurstücksgrenze



Heilquellenschutzgebiet



Flurstücksnummer



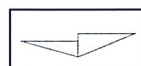
Bergwerksfeld (siehe Hinweis 4)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE



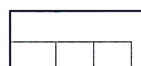
geplantes Praxisgebäude



Sichtfeld gem. RAS (siehe Hinweis 14)



Gebäudezugang



Wege, Stellplätze, Umfahrungen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Praxisgebäudes zulässig.

1.1.2 Im Baugebiet "Praxisgebäude" wird die max. Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 und die max. Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

1.1.3 Im Baugebiet sind innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches 2 Vollgeschosse sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches auf 7,50 m sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches auf 9,75 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die maximale Höhe der baulichen Anlage wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) der Korbacher Straße.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,50 m zulässig.

1.1.5 Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen.

1.2 Stellplätze

1.2.1 Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Anpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Im Geltungsbereich sind mindestens acht Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, Mindeststammumfang 12-14 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Geltungsbereich vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume sind anrechenbar.

1.4.2 Für die drei im Nordwesten des Plangebietes, zwischen Neubau Praxisgebäude und der Grundstückszufahrt, zeichnerisch festgesetzten Laubbäume gelten bezüglich der zu verwendenden Laubbaumart und der Anpflanzzeit gesonderte Regelungen im Durchführungsvertrag.

1.4.3 Für Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis 12) zu wählen.

1.4.4 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.5 Mit Ausnahme der drei im Nordwesten des Plangebietes anzupflanzenden Laubbäume sind alle Anpflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.4.6 Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.5 Erhalt von Laubbäumen

1.5.1 Der im Plan zeichnerisch dargestellte Laubbaum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.2 Der zu erhaltende Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.

1.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.6.1 Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch punktuelle Anpflanzungen von Laubgehölzen zu einem geschlossenen Gehölzsaum entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu entwickeln. Als Gehölzarten sind gebietseigene klein- und mittelgroße Sträucher, entsprechend der Pflanzliste "Laubsträucher" (siehe Hinweis 12) zu wählen.

1.6.2 Die Laubgehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Korbacher Straße Haus-Nr. 171 und Haus-Nr. 175 zu belasten und dient der Sicherung der Zugänglichkeit der privaten Grundstücke.

1.8 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Fahrbahnen sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen.

1.9 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.9.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.9.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

1.10.1 Das Plangebiet ist mit Straßen- und Schienenlärm belastet. Am 14.04.2016 wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend berücksichtigt. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebädefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet (siehe auch Hinweis 7):

zur **Korbacher Straße** orientierte Nordfassade

→ **LPB V** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)

östliche und westliche schmale Gebädefassade

→ **LPB IV** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

zur **Bahnlinie** orientierte Südfassade

→ **LPB III** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A).

1.10.2 Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'_{w, res} für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten den Tabellen 8 und 9 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen (siehe Hinweis 7).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m² zulässig.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 30 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

C. HINWEISE

(1) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(2) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch weiterführende artenschutzrechtliche Maßnahmen (wie das Ausbringen von Nistkästen sowie die Sicherung und punktuellen Anpflanzung von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten) durchzuführen. Insbesondere dienen die Festsetzungen zum Erhalt und zur punktuellen Anpflanzung von Gehölzen (siehe 1.6.1) der Entwicklung eines Pufferstreifens, um die im Bereich des Gleisbettes vorkommende Art der Zauneidechse zu schützen. Diesbezügliche CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

(3) Baumschutzsatzung

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

(4) Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“ der Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde jedoch im Geltungsbereich kein Bergbau betrieben.

(5) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(6) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In die zu erteilende Baugenehmigung ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(7) DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

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

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

(8) Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(9) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

(10) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

(11) Immissionsschutz

Die Hessische Landesbahn teilte mit Stellungnahme vom 24.10.2016 mit, dass die Eisenbahn keinerlei Maßnahmen für die Errichtung von Lärmschutzwällen oder vergleichbaren Einrichtungen ergreifen wird. Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gleich welcher Art gem. § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB gegen den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form. Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschl. Funkenflug entstehen, seien in jedem Fall ausgeschlossen.

(12) Pflanzlisten

Laubbäume

Ahorn (*Acer platanoides*)
 Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*, *F. ornus*)
 Eiche (*Quercus robur*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Ulme (*Ulmus lobel*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Laubsträucher

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *C. mas*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Holunder (*Sambucus spec.*)
 Schneeball (*Viburnum spec.*)

(13) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(14) Sichtfelder

Die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt auf die Korbacher Straße (K 36) sind von jeglicher Bebauung, sichbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,80 m über Fahrbahnniveau der K 36 freizuhalten.

(15) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(16) Versickerung von Regenwasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Hierbei sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

(17) Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

(18) Verwendung von Brennstoffen

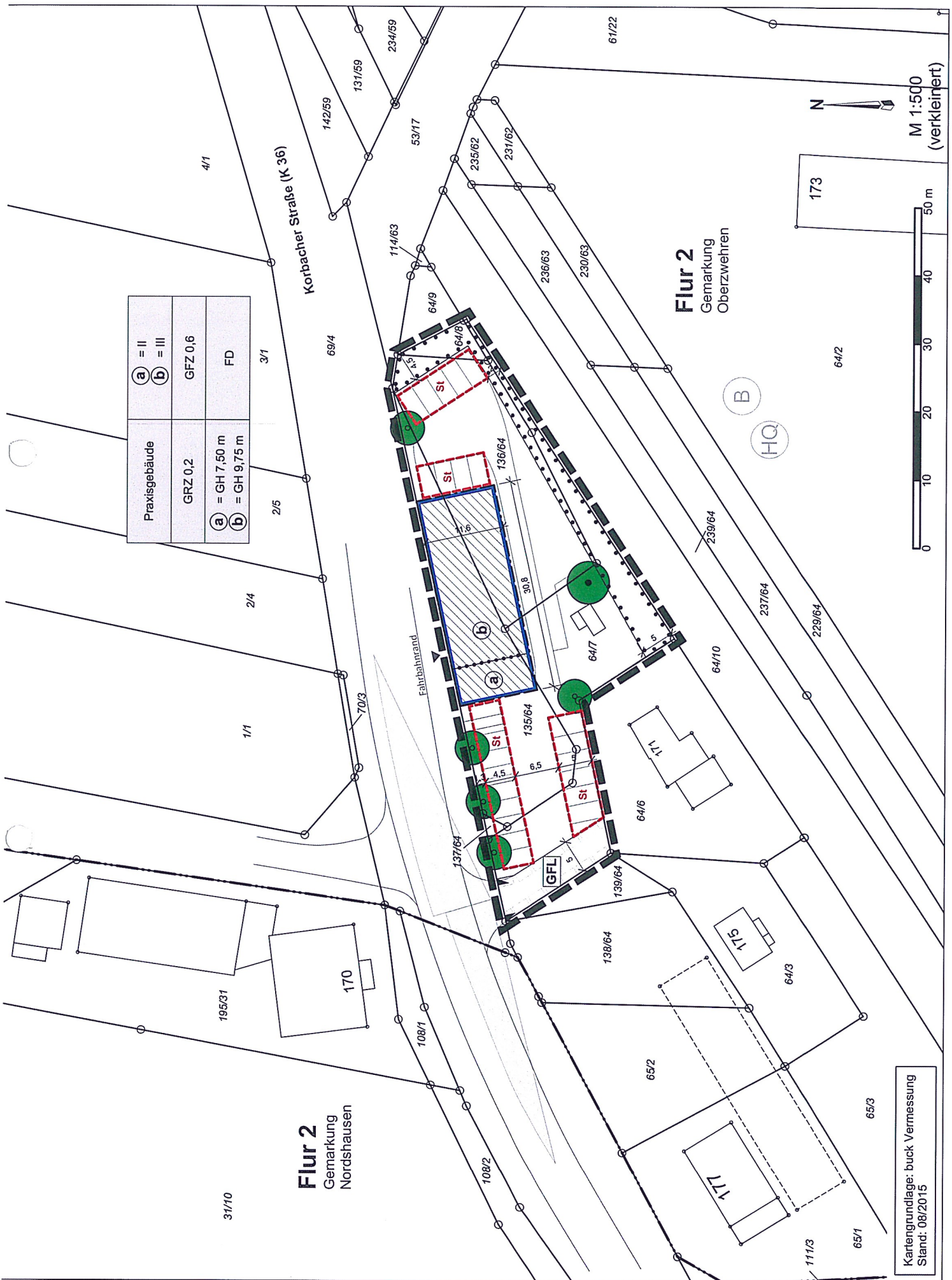
Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

(19) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, Vermessungsbüro</p> <p>..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 12.09.2016 Der Magistrat</p> <p>.....gez. Christof Nolda... Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>.....gez. Volker Mohr..... Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 12.09.2016.</p> <p>Kassel, 16.09.2016 Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>.....gez. Petra Friedrich..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016.</p> <p>Kassel, 26.09.2016 Der Magistrat</p> <p>.....gez. Christof Nolda... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 26.09.2016 bis einschließlich 28.10.2016 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 218 vom 17.09.2016.</p> <p>Kassel, 31.10.2016 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>...gez. Martin Lindemann... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p>Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>



Praxisgebäude	a = II	GFZ 0,6
	b = III	
GRZ 0,2	FD	
a = GH 7,50 m	FD	
b = GH 9,75 m	FD	

Flur 2
Gemarkung Nordshausen

Flur 2
Gemarkung Oberzwehren

Kartengrundlage: buck Vermessung
Stand: 08/2015

M 1:500
(verkleinert)



Vorlage Nr. 101.18.419

9. Januar 2017
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 5), sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) sind als Anlagen beigefügt.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Vorlage in seiner Sitzung am 15. Dezember 2016 behandelt. Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 22. November 2016 und 9. Januar 2017 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/6
„Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Der Vorhabenträger die Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18 - 20 GmbH & Co. KG aus Kassel hat die gegenwärtig durch sanierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser bebauten Grundstücke in der Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 im Frühjahr 2015 erworben. Es ist beabsichtigt, nach Abriss der beiden substanzschwachen Gebäude ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten zu errichten. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit dem 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik. Ziel dieses Bebauungsplanes war u. a., dem hier ansässigen Blaukreuz-Zentrum eine Entwicklung am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Dieses Ziel wird nicht mehr verfolgt. Eine Umwidmung des Sondergebietes zum Zweck der Wohnnutzung ist erforderlich.

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde.

Die vorgesehene dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und maximaler Firsthöhe fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Die Gebäudekubatur erzeugt eine straßenraumbildende Figur an der Landgraf-Karl-Straße, die durch die Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird. Das Dach wird mit einer Neigung von 5° als Walmdach ausgeführt.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück entsteht ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 462 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Für die Herstellung der Wege- und Erschließungsflächen sowie auf Grund der Unterbauung des Grundstückes durch die geplante Tiefgarage werden weitere 220 m² des Grundstückes in Anspruch genommen. Die drei Vollgeschosse ergeben eine Gesamtgeschossfläche von ca. 1.239 m², so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ergibt.

Damit entspricht das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeitig Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Landgraf-Karl-Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit und der Einbindung in den städtebaulichen Kontext.

Verfahren

Mit Schreiben vom 29.09.2015 hat der Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren gestellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde die beabsichtigte Planung durch den Vorhabenträger am 07.05.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und entsprechend den Empfehlungen zum Städtebau und zur Ausführung der Tiefgarage überarbeitet.

Das Projekt wurde am 15.10.2015 dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe vorgestellt, die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a (3) BauGB fand nach öffentlicher Bekanntmachung in der HNA am 22.10.2015 bis einschließlich 30.10.2015 im Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz statt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016 beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 06.02.2016 in der HNA vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen, die im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt wurden:

Im Bebauungsplan:

Planzeichnung

- Löschung der nachrichtlichen Kennzeichnung des Fahrleitungsmastes
- Ergänzung der nachrichtlichen Kennzeichnung zur Lage innerhalb eines Bergwerksfeldes

Festsetzungen

- Übernahme der passiven Lärmschutzfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan (neue Festsetzung unter 1.8)
- Ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.3.2 zur Begrünung aufgeständerter Balkonanlagen
- Konkretisierung der Zulässigkeit der Standflächen beweglicher Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Festsetzung 2.3.3 sowie 2.3.4)

Allgemein

- Konkretisierung des Hinweises „ Artenschutz“
- Neuer Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Bergwerksfeldes
- Neuer Hinweis zum passiven Lärmschutz
- Löschung des Hinweises zum Fahrleitungsmast
- Anpassung der Nummerierung der Hinweise einschließlich der Querbezüge und Verweise
- Änderung der Verfahrensvermerke für die erneute Auslegung inkl. Eintrag bisheriger Termine/Beschlüsse/Unterschriften
- Ergänzende Quellenangabe der Plankarte auf dem Plankopf

In der Begründung:

BPlan-Verfahren

Kap. 4 Seite 06 Ergänzung der Verfahrensvermerke (TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung und Auslegung)

Übergeordnete Planungen

Kap. 7.4 Seite 11 nachträgliche Erläuterung zur Sicherung des Baumbestandes auf dem Nachbargrundstück

Kap. 7.5 Seite 12 Konkretisierung Heilquellenschutzgebiet

Kap. 7.7 Seite 13 Ergänzende Erläuterung zum Umgang mit energetischen Festsetzungen im Bauleitplan

Kap. 7.8 Seite 13 Neues Kapitel „Luftreinhalte- und Aktionsplan“

Inhalte des Bebauungsplanes

Kap. 9.2 Seite 17 Verweis auf einzuhaltende Sichtfelder und notwendige Anpassungsarbeiten im Rahmen der Erschließung des Grundstückes

Allgemein

Kap. 11 Seite 19 Inhaltliche Wiedergabe von Hinweisen der TÖB bzw. Versorgungsträger, Nachtrag zur Erläuterung im Umgang mit Abfallsammelbehälter und deren Verortung

Kap. 12 Seite 20 Neues Kapitel analog zur Stellungnahme der Feuerwehr

Kap. 13 Seite 20 Ergänzung zum Umgang mit dem Flurstück 32/13

Die Ergänzungen und Änderung hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge, die in der Zeit vom 19.07.2016- 12.08.2016 stattfand. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft (s. Abwägungsergebnis 2. Offenlage). Daraus ergab sich eine Ergänzung im Kap. 13 der Begründung zur Bodenordnung, die nicht zu einer erneuten Offenlage führte. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Durchführungsvertrag

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahmen mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen enthalten. Der Durchführungsvertrag wird dem Magistrat der Stadt Kassel, vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung, vorgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 17. Oktober 2016

1. OFFENLAGE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Öffentlichkeitsinformation gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter nach § 4(2) BauGB_____	Seiten 2 bis 12
Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB_____	Seiten 13 bis 18
Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB_____	Seite 19
Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 BauGB	Seite 20 bis 22

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 10.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	102 – Zukunftsbüro	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
2.	09.03.2016 23 - Liegenschaftsamt	2.1: Grundsätzlich bestehen aus Sicht von – 23 – keine Einwände gegen den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf. 2.2: <u>Hinweis zu Punkt 12 der Begründung (Bodenordnung, Flächenbilanz):</u> Die im beigefügten Lageplan rot angelegt dargestellte etwa 5 m ² große Teilfläche (Flurstück 32/13, Gemarkung Wahlershausen, Flur 26) vor dem Grundstück „Landgraf-Karl-Straße 18“, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen ist, und für eine Zufahrt zum Grundstück benötigt wird, ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Einbeziehung der Fläche in das Bauvorhaben ist eine eigentumsrechtliche Regelung mit -23- und auch eine bautechnische Regelung mit -66- erforderlich. Wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, bitten wir -23- und auch -66- zu beteiligen.	Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 2.2: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Aussage zur eigentumsrechtlichen Regelung über die Teilfläche des Flurstückes 32/13, Gemarkung Wahlershausen, Flur 26 im Durchführungsvertrag unter Beteiligung von -23- sowie -66- erfolgt.
3.	16.03.2016 37 - Feuerwehr	3.1: Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: 1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt). 2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.	Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Die brandschutztechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben. 5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.	
4.	17.03.2016 (per e-mail) 51 K - Jugendamt	4.1: Von Seiten des Jugendamtes gibt es keine Einwände bezüglich des oben genannten Bebauungsplans.	Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.
5.	60 - Bauverwaltungsamt	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
6.	09.03.2016 (per e-mail) 62 - Vermessung und Geoinformation	6.1: Aus Sicht von -62- gibt es keine Einwände zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20". 6.2: Wir bitten jedoch im Übersichtsplan auf Vermessung und Geoinformation als Verfasser hinzuweisen.	Beschlussempfehlung: Zu 6.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 6.2: Der Anregung wird gefolgt. Auf das Amt Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel als Verfasser des Übersichtsplanes wird hingewiesen.
7.	6311 - Stadtplanung	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
8.	632 - Bauaufsicht	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
9.	633 - Denkmalschutz	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
10.	19.02.2016 634 - Landschaftsplanung	10.1: Aus Sicht der Abteilung Landschaftsplanung bestehen gegen die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. 10.2: Die Vorgehensweise bzgl. des besonderen Artenschutzes mit der vorlaufenden Erstellung eines Artenschutzbeitrages und Integration der Ergebnisse in den Bebauungsplan bzw. die Begründung wird begrüßt. Damit können bei Bedarf Maßnahmen	Beschlussempfehlung: Zu 10.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 10.2: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Grundlage einer konkreten Betrachtung – und nicht durch Potenzialanalysen - abgeleitet und in die Planung integriert werden.</p> <p>10.3: Wir geben lediglich folgende Anregungen zum Schutzgut Klima (Anpassung an den Klimawandel): Eine Betrachtung des Schutzgutes Klima ist im Rahmen der Untersuchung der Umweltbelange nicht erfolgt. Gemäß Klimafunktionskarte 2009 (ZRK) liegt das Plangebiet in einem zusammenhängenden Überwärmungsgebiet 1 (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) westlich des Bahnhofs Wilhelmshöhe. Durch die Planung kommt es gegenüber dem bisherigen Gebäudebestand zu einer baulichen Verdichtung. Diese ist gemäß Empfehlungen der Klimafunktionskarte bei der Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden und der Förderung von Schatten im Freiraum möglich. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist zwar die Pflanzung von mindestens sechs Laubbäumen festgesetzt bzw. ein möglicher Erhalt der vorhandenen Gehölze, eine Begrünung des Gebäudes wird nicht thematisiert.</p> <p>Aus der Begründung geht nicht hervor, dass eine Gebäudebegrünung aus anderen fachlichen Gründen nicht möglich wäre. Wir empfehlen daher aufgrund der dargestellten stadtklimatischen Situation die Festsetzung von Dachbegrünungen in einem ausreichenden Umfang (mindestens 75%).</p> <p>Zudem sollte zur Verstärkung einer kleinklimatischen Wirkung zusätzlich die Festsetzung von (punktuellem) Fassadenbegrünung erfolgen. Gemäß einer vorliegenden Untersuchung der Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie (2013) haben Fassadenbegrünungen eine erheblich positive Wirkung auf das Mikroklima in Bodennähe.</p>	<p>Zu 10.3: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine ergänzende Festsetzung zur Begrünung von aufgeständerten Balkonen in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Diese sind durch Rankpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Auf weitere Vorgaben zur Fassadenbegrünung wird zugunsten des städtebaulichen Einfügens (Ortsbild) verzichtet.</p> <p>Darüber hinaus ist für den Neubau ein flach geneigtes Walmdach vorgesehen, um den Neubau der umgebenden Dachlandschaft in Dachform und Materialität anzupassen sowie städtebaulich verträglich einzufügen. Eine Begrünung der Dachflächen wird daher nicht verfolgt.</p>
11.	23.03.2016 66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	11.1: Die Planung zum B -Plan sieht im Bereich der geplanten Zufahrt die Inanspruchnahme von städtischem Eigentum vor. Eine Engstelle im Gehweg im Bereich der Zufahrt ist zu vermeiden. Hier ist ein Gehweg von 2,50 – 3,00m lichter Breite sicherzustellen.	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Zu 11.1: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Aussage zur eigentumsrechtlichen Regelung über die Teilfläche des Flurstückes 32/13, Gemarkung Wahlershausen, Flur 26 im Durchführungsvertrag unter Beteiligung von -23- sowie -66- erfolgt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>11.2: Der im Grundstücksbereich vorhandene KVG-Mast ist zu erhalten. Andernfalls sind alle Kosten, die im Rahmen einer notwendigen Versetzung des Mastes inkl. der Straßenbeleuchtung erforderlich werden, durch den Vorhabensträger zu tragen.</p> <p>11.3: Entsprechend den Regelwerken (Empfehlungen für den ruhenden Verkehr, Hinweise zum Fahrradparken) sind pro Wohneinheit für 30 m² Wohnfläche 1 Fahrradstellplatz vorzusehen (Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden; u. a. auf S. 7). Zusätzlich sind oberirdische Besucherstellplätze (Anlehnbügel, eingangsnah) in ausreichender Anzahl vorzusehen. Hierbei ist der Ansatz von 1 Stellplatz je 200 m² Gesamtwohnfläche (pro Haus) anzusetzen (Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden).</p>	<p>Zu 11.2: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Der auf dem Grundstück vorhandene Fahrleitungsmast ist Eigentum der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG und nicht als Baulast im entsprechenden Verzeichnis eingetragen. Ob der Mast am Standort erhalten bleiben oder möglicherweise in den Bereich des Gehweges versetzt werden kann, wird derzeit technisch sowie ökonomisch geprüft. Eine endgültige Abstimmung hierzu erfolgt privatrechtlich zwischen dem Vorhabenträger und der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, die als Eigentümerin auch für die Übernahme anfallender Kosten heranzuziehen ist.</p> <p>Zu 11.3: Den Empfehlungen wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Im vorliegenden Planvorhaben ist ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit insgesamt 11 Wohnungen vorgesehen. Für das vorliegende Plangebiet gilt die verbindliche Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Ein Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen gegenüber den Regelungen der Stellplatzsatzung ist auf Grundlage der vorgesehen Wohnnutzung nicht ersichtlich. Ebenso ist ein Bezug der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze in Verbindung mit der tatsächlichen Wohnfläche unzureichend. Die reale Größe des Wohnraumes gibt keinerlei begründeten Rückschluss auf die tatsächliche Anzahl der Nutzer. Abstellplätze für Fahrräder sind in einem eigenständigen Fahrradraum im Untergeschoss des Neubaus sowie im Form von Anlehnbügeln am fußläufigen Hauseingang vorgesehen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>11.4: Auf Grund von Verkehrssicherheit und Gefahr von Rückstau auf den öffentlichen Verkehrsraum ist bei der Anordnung von Zufahrtregulierungsanlagen nach §3 Abs. 2 GaVO ein Stauraum für wartende Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen. Die Neigungen und Abmessungen der Rampe zur Tiefgarage sind entsprechend §4 GaVO vorzusehen. In den vorgelegten Unterlagen ist die Neigung/die Abmessung/die Breite der Rampenanlage nicht den ersichtlich.</p> <p>11.5: Für die Zufahrt zur Tiefgarage fällt ein Stellplatz im öffentlichen Raum weg.</p> <p>11.6: Die Abholplätze für Abfallsammelbehälter sind zu definieren.</p> <p>11.7: Die Zufahrt ist so anzuordnen, dass ausreichend große Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Abschnitt 6.3.9) auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden. Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungs-</p>	<p>Zu 11.4: Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung:</u> Die Zufahrt zur Garagenfläche im Untergeschoss hat gem. GaVo eine maximale Neigung von 15% und wird über eine Signalanlage mit Durchfahrtsanforderung mittels Induktionsschleife und/oder manueller Anforderung geregelt. Ein Stauraum für wartende Fahrzeuge kann auf Grund der stadträumlich geforderten und baulich zu berücksichtigenden Geländebeziehungen nur auf der Teilfläche des Flurstückes 32/13, Gemarkung Wahlershausen, Flur 26 erfolgen. Ob diese Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten oder eigentumsrechtlich in die private Grundstücksfläche übergeht, wird derzeit geprüft und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.</p> <p>Zu 11.5: Wird zur Kenntnis genommen. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt hat den notwendigen Rückbau zur Herstellung der Grundstückszufahrt zugestimmt. Weitere bautechnische Regelungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 11.6: Der Anregung wird gefolgt. Die Abholplätze für Abfallsammelbehälter befinden sich seitlich der fußläufigen Zuwegung zum Haupteingang des geplanten Neubaus. Des Weiteren sind die Standflächen beweglicher Abfallbehälter durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Dies wird ergänzend in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. in dessen Begründung aufgenommen. Weitergehende Bestimmungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu 11.7: Die Hinweise werden in die Begründung sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>bereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, vorhandenen Längsparkstreifen, etc.), die zur Erschließung des Vorhabens an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Sollten sich Auswirkungen auf die vorhandenen Standorte der Signalisierung (Maste und Rohrtrasse) ergeben ist dies durch den Investor zu finanzieren (vor Genehmigung prüfen).</p> <p>11.8: Die Fahrradabstellplätze für die Bewohner müssen vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden. Auch im Gebäude (z. B. Fahrradkeller) ist eine Unterbringung möglich, wenn diese barrierefrei zugänglich ist. Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel nicht zu empfehlen.</p> <p>In dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel werden auch Handlungsfelder für die Mobilität beschrieben, mit dem Ziel die CO₂Emissionen zu senken. Handlungsfelder dabei sind die systematische Förderung des Fuß- und Radverkehrs oder das Mobilitätsmanagement mit Zielsetzung der Kfz-Verkehrsvermeidung und Erhöhung der Energieeffizienz. Es ist wünschenswert, wenn das Kapitel 7.7 (S. 11) das Potential der Zielerreichung u. a. durch die ausreichende Schaffung von Radabstellplätzen erwähnt. Um der Nahmobilität gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzung durch den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) gerecht zu werden und weil die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nur eine geringe Anzahl an Fahrradabstellplätzen vorsieht, ist eine ergänzende textliche Festsetzung der Fahrradabstellplätze erforderlich. Eine Vielzahl von Untersuchungen zeigt einen deutlichen Trend zum höheren Fahrradbesitz auf. Somit wird eine regelmäßigeren Verwendung des Fahrrades entsprechend den veränderten und zukünftigen Verkehrsver-</p>	<p>Zu 11.8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Regelungen für Fahrradabstellplätze, welche über die Vorgaben der Stellplatzsatzung hinaus gehen, können unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baugesetzbuches nicht begründet werden. Ebenso gibt es für Ausstattungsqualitäten keine rechtliche Grundlagen im Rahmen von Bauleitplanverfahren. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Wiedernutzbarmachung des brachliegenden Grundstückes sowie die Schaffung von neuen, maßvoll konzentrierten Wohnraum in Innenstadtlage maßgeblich der zitierten Zielsetzung zur Kfz-Verkehrsvermeidung beiträgt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>halten (siehe VEP der Stadt Kassel) deutlich begünstigt (u. a. S. 15). In den textlichen Festsetzungen sind unter Stellplätzen und Garagen die Fahrradabstellplätze in ihrer Qualität und Quantität (s. Anmerkungen oben) aufzunehmen.</p> <p>11.9: Die Parkgelegenheiten sind nach den in der Garagenverordnung (GaVo) angeführten Anforderungen herzustellen.</p> <p>11.10: Auf dem Grundstück sind Stellplätze für Kraftfahrzeugführer und Mobilitätsbeeinträchtigte, nach der zum Datum der Ausführung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel („Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“) vorzusehen.</p>	<p>Zu 11.9: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 11.10: Die Anregung wurde bereits beachtet. Auf die einzuhaltende Stellplatzsatzung wurde bereits unter (C) Hinweise des Bebauungsplanes verwiesen.</p>
12.	18.03.2016 67- Umwelt und Gartenamt	<p>Verwaltungsabteilung -670- 12.1: Keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p>Freiraumplanung -671- 12.2: Zu Planungsrechtliche Festsetzungen: 1.4.1: „Die verwendete Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.“ Vor Unterzeichnung des Vertrages ist bei -671- ein Freiflächenplan vorzulegen, damit die Baumarten festgelegt werden können.</p> <p>Umwelt- und Immissionsschutz (-6721-) 12.3: Keine Hinweise.</p> <p>Grünflächen -673- 12.4: Keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p>Klimaschutz und Energieeffizienz (-675-) 12.5: Wiederholt stellen wir fest: Im vorliegenden Begründungsentwurf ist das Thema Klimaschutz und Energieeffizienz nicht berücksichtigt worden. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die „energetische Erächtigung“ - genaueres wird nicht beschrieben - ausreichend durch die EnEV bzw. das EEWärmeG geregelt wird. Zur Festsetzung von Brennstoffen und Heizungsarten wird nur auf die</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 12.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 12.2: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen und die Pflanzungen nach dessen Vorgaben im Rahmen der Ausführungsplanung zu realisieren.</p> <p>Zu 12.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 12.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 12.5: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Die angesprochenen energetischen Belange können im Rahmen von Bauleitplanverfahren nur bedingt zweckmäßig berücksichtigt werden. Eine planungsrechtlich verbindliche Aufnahme von Regelungen zu Energieeffizienzstandard, zur Energieversorgung u. ä. im Rahmen von</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>1. BImSchV verwiesen. Es gibt keinerlei Beschreibung zum geplanten Energieeffizienzstandard und zur Energieversorgung des neu zu errichtenden Gebäudes, obwohl die Planungen offenbar schon sehr weit fortgeschritten sind. Damit wird weder den gesetzlichen Anforderungen des BauGB, noch des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel OKKK Rechnung getragen.</p> <p>Gemäß § 1 a V BauGB und § 1 VI Nr. 7f BauGB <u>dürfen</u> Möglichkeiten zum globalen Klimaschutz im Bauleitplanverfahren <u>nicht außer Acht gelassen werden</u>. Die Planungsentscheidung erfolgt nach Maßgabe des Abwägungsgebots. Dies beinhaltet, dass alle Belange zu Energieeffizienz und Energiebereitstellung mit dem Ziel einer Abwägung beschrieben werden müssen.</p> <p>Unseres Erachtens reicht es nicht aus, nur auf die regulierende Wirkung der bundesweiten ordnungsrechtlichen Minimalvorgaben der EnEV und des EEWärmeG hinzuweisen, da besonders den Kommunen durch die Novelle des BauGB und die darin enthaltene explizite Aufnahme von Belangen des globalen Klimaschutzes, der Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung und der Erneuerbaren Energien umfassende Möglichkeiten gegeben werden, aktiv gestalterisch tätig zu werden. Das gilt besonders dann, wenn ein zur Umsetzung verabschiedetes kommunales Klimaschutzkonzept mit entsprechenden Maßnahmen in der Bauleitplanung vorliegt. Dies ist in der Stadt Kassel der Fall (Handlungsfeld H7 iKKK 2012). Da ein Fernwärmeanschluss gewährleistet werden kann, sollte diese Option in Anlehnung an Handlungsfeld H 10 des iKKK 2012 als primäre Wärmeversorgungsstrategie berücksichtigt werden. Alternativ sind Wärmeversorgungsstrategien auf Basis von Solarthermie, Biomasse, Wärmepumpen (Achtung: Geothermie ist hier nur sehr eingeschränkt realisierbar) oder lokaler KWK das Mittel der Wahl. Bei Nutzung fossiler Brennstoffe in zentralen Heizkesseln stellt Erdgas aufgrund seines relativ hohen Anteils an Wasserstoff und seiner Substituierbarkeit durch reinen oder methanisierten EE-Wasserstoff eine denkbare Variante dar, die aber als nachrangige Möglichkeit gesehen werden sollte. Die Nutzung fossiler Flüssig- oder Festbrennstoffe sollte aus Gründen der hohen CO2-Emissionen ausgeschlossen werden. Bei der Positionierung des Gebäudes sollte darauf geachtet werden, dass Verschattungen auf den Dächern ausbleiben (z.B. durch Bäu-</p>	<p>unbefristet geltenden Bebauungsplänen würde in absehbarer Zeit zu konfliktträchtigen Regelungen mit den fortschreitenden Novellierungen der bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG führen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Verwendung (oder Ausschluss) spezifischer Energieträger in Bauleitplanverfahren juristisch bedenklich und u. U. angreifbar.</p> <p>Im Sinne des § 1 a V BauGB sowie § 1 VI Nr. 7f BauGB können jedoch energetische Belange bzw. Maßnahmen im Hinblick des Klimaschutzes als abwägungsrelevanter Sachverhalt gemäß § 1 Absatz 7 in Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden. Dem entsprechend wird, soweit städtebaulich nicht gegenteilig notwendig, der Verweis auf die bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG als hinreichend erachtet.</p> <p>Eine Konkretisierung des Energetischen Konzeptes sowie der gebäudebezogene Energieplanungen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens umfassend berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>me oder benachbarte Bauwerke), um hohe solarenergetische Erträge zu gewährleisten. Ob dies hier bedacht wurde, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableitbar.</p> <p>Nachtrag Stellungnahme von -6721- zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung als Ergänzung der Stellungnahme von - 67 - vom 18.03.2016</p> <p>12.6: Im Abschnitt 7 „Übergeordnete Planungen/Planerische Grundlagen“ fehlt die Erwähnung der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel und der Lärm-minderungsplanung „Straße“ und „Schiene“ für den Regie-rungsbezirk Kassel. In den Plänen sind wichtige Vorgaben und Hinweise für die Bauleitplanung enthalten.</p> <p>Lärmschutz</p> <p>12.7: In den Bebauungsplan ist der Punkt 5.3 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ zu überneh-men. In der zugehörigen Tabelle ist die letzte Zeile zu strei-chen. Aufgrund der Ergebnisse der Lärmkartierung aus dem Jahr 2012 sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: <i>„Durch den Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Landgraf-Karl-Straße wird vor allem die straßenzugewandte Fassade durch Lärm belastet. Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinder-zimmer auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu le-gen.“</i></p> <p>Luftreinhaltung</p> <p>12.8: Bereits im B - Plan 111/67 „Landgraf-Karl-Straße“, in Kraft ge-treten am 22.12.2005, wurde ein Verwendungsverbot für feste Brennstoffe ausgesprochen. Die lufthygienische Situation in Kassel hat sich seitdem nicht grundsätzlich geändert. Es be-steht deshalb kein Anlass diese Festsetzung entfallen zu las-sen. Es ist daher erforderlich, die nachfolgende textliche Fest-setzung aufzunehmen:</p> <p>„Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig. Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie of-</p>	<p>Zu 12.6. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Zusammenfassung der Aussagen aus der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel unter Kapitel 7 in die Begründung aufgenommen wird. Auf eine Darstellung der äußerst umfassenden Aussagen der Lärm-minderungsplanung mit den Teilplänen Straßen- und Schienenverkehr wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens verzichtet.</p> <p>Zu 12.7: Der Anregung wird gefolgt. Die Festset-zung 5.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum passiven Lärmschutz wird, wie angeregt, übernommen. Der zitierte Wortlaut wird zudem in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenom-men.</p> <p>Zu 12.8: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Bezüglich der Aufstellung von Heizanlagen und der Verwendung von Brennstoffen gibt es bereits maßgebliche zu beachtende Verordnungen. Desweiteren sind weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Bedeutung, insbesondere soweit sie durch maßgebliche Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, wie z.B. nach der Energieeinsparverordnung</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>fene Kamine und Kaminöfen"</p> <p>Satz 2 dient lediglich der Klarstellung um eventuelle Zweifel an der Eindeutigkeit der Festsetzung zu vermeiden. Die Europäische Kommission hat die beantragte Fristverlängerung für die Einhaltung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) für den Ballungsraum Kassel nicht akzeptiert. Die Kommission hat darauf verwiesen, dass strengere Minderungsmaßnahmen in die entsprechenden Luftqualitätspläne aufzunehmen sind. Ein entsprechendes Vertragsverletzungsverfahren wurde durch die EU-Kommission im Juni 2015 eingeleitet. Die deshalb notwendig gewordene 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel befindet sich zurzeit in der Aufstellung." Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung" festgelegt. Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel fordert Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Dieses ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Festsetzung richtet sich in erster Linie gegen die Verwendung von Holz als Brennstoff in Heizanlagen und Einzelfeuerungen wie Öfen und Kaminen. Die Feinstaubemissionen der Holzheizungen betragen ein Vielfaches der Emissionen der Öl- und Gasheizungen, obwohl die Holzenergie einen viel geringeren Anteil zur Wärmeerzeugung beiträgt. Sie sind mit Abstand die größte Quelle für Feinstaub-Emissionen aus der Verbrennung. Nach dem Emissionskataster Hessen trägt die Gebäudeheizung im Jahresmittel in Kassel 19 % zu dem Feinstaubemissionen bei, hiervon werden über 90 % von den Holzheizungen verursacht, während der Anteil an der Wärmebereitstellung nur 3 bis 4 % ausmacht. Bei den wegen andauernder Grenzwertüberschreitungen besonders problematischen Stickoxiden wird das 7 bis 24-fache im Vergleich zur Erdgasheizung mit Brennwertnutzung emittiert. Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen als in der Vergangenheit Trotz des</p>	<p>oder Bundesimmissionsschutzverordnung. Eine zusätzliche planungsrechtliche Festsetzung zum Verbrennungsverbot wird an dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten. Die Vorgabe zur Einhaltung besonderer Emissionsgrenzwerte oder zur Verwendung bestimmter Feuerungstechnologien bedarf einer eigenständigen Ortssatzung, die jedoch von der Fachbehörde bisher nicht vorgelegt wurde. Die Erkenntnis, dass insbesondere Einzelraumfeuerungsanlagen wie Kaminöfen besonders zur PM10-Belastung in einem Gebiet beitragen, haben dazu geführt, dass im Rahmen der letzten Novelle der 1. BImSchV im Januar 2010 strenge Anforderungen an die Staub- und Kohlenmonoxidemissionen selbst kleiner Anlagen ab 4 kW gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Übergangsfristen zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte bei vorhandenen Anlagen ist davon auszugehen, dass ab 2015 die Staub- bzw. PM10-Emissionen dieser Anlagen im Bundesgebiet deutlich rückläufig sein dürften.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>positiven Beitrages ist die 1. BImSchV nur ein bundesweiter Mindeststandard, der für eine Stadt wie Kassel mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. Sie dient in erster Linie dazu die negativen Folgen einer zunehmenden Holzverbrennung abzumildern. Problematisch sind nicht nur schadstoff-intensive alte Öfen, sondern auch viele moderne Kaminöfen. In Wohngebieten dominieren Holzöfen die Belastungssituation. Es sind deshalb-weitergehende Beschränkungen erforderlich. Die Beschränkung der Holzheizung in der Bauleitplanung ist eine der wenigen Möglichkeiten für die Stadt Kassel selbst aktiv zur Verringerung von Emissionen beizutragen. Das seit Jahrzehnten in Kassel verfolgte Konzept zur Zurückdrängung der Holzheizungen im Rahmen der Bauleitplanung sollte deshalb auch in diesem B-Plan fortgesetzt werden.</p>	
13.	16.02.2016 70 - Die Stadtreiniger Kassel	13.1: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Zu 13.1: Wird zur Kenntnis genommen.
14.	09.03.2016 71 - KASSELWASSER	<p>14.1: Zum o.g. Bebauungsplan bestehen seitens KASSELWASSER grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>14.2 Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Trennsystems. Die für einen Anschluss zur Verfügung stehenden öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich jedoch in der stadteinwärtigen Fahrspur der Landgraf-Karl-Straße, d.h. die Gleisanlage der Tram muss gekreuzt werden. Inwieweit vorhandene Anschlüsse genutzt werden können, ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages zu beurteilen.</p> <p>14.3: Die auf der Seite 15 der Begründung formulierten Regelungen zum Niederschlagswasser werden aus der Sicht von KASSELWASSER ausdrücklich begrüßt.</p> <p>14.4: Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wasserversorgung, bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 14.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 14.2: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 14.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 14.4: Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH wurde am Verfahren beteiligt.</p>
15.	16.03.2016 VF - Frauenbüro	15.1: Es gibt vom Frauenbüro aus keine Einwände oder Nachfragen zum o. g. Bebauungsplan.	Beschlussempfehlung: Zu 15.1: Wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 10.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
16.	BUND Kreisgeschäftsstelle Wilhelmsstraße 2, 34117 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
17.	23.03.2016 Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	17.1: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Das Gebiet ist bereits versorgt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom bei der T NL Südwest, mailto: Planauskunft.Mitte@telekom.de über die Lage informieren.	Beschlussempfehlung: Zu 17.1: Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
18.	22.02.2016 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	18.1: Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass unmittelbar vor dem geplanten Gebäude, ein Fahrleitungsmast im vorhandenen Gehweg steht. Die KVG sieht derzeit keine Möglichkeit, den gegenwärtigen Zustand zu verändern.	Beschlussempfehlung: Zu 18.1: Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Fahrleitungsmast befindet sich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und ist Eigentum der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG und nicht als Baulast im entsprechenden Verzeichnis eingetragen. Ob der Mast am Standort erhalten bleiben oder möglicherweise in den Bereich des Gehweges versetzt werden kann, wird derzeit technisch sowie ökonomisch geprüft. Eine endgültige Abstimmung hierzu erfolgt privatrechtlich zwischen dem Vorhabenträger und der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, die als Eigentümerin auch für die Übernahme anfallender Kosten heranzuziehen ist.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
19.	14.03.20156 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Kurfürstenstraße 9, 34117 Kassel	19.1: Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Beschlussempfehlung: Zu 19.1: Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V. Friedenstr.26, 35578 Wetzlar	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
21.	02.03.2016 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen Steinweg 6, 34117 Kassel	21.1: Der o. g. Planung stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen.	Beschlussempfehlung: Zu 21.1: Wird zur Kenntnis genommen.
22.	08.03.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel	22.1: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Zwei ältere Einfamilienhäuser werden durch einen Neubau ersetzt. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen: 22.2: Auf der Planunterlage „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ mit Datum vom 11.11.2015 ist unter dem Punkt „Hinweise“, (3) Artenschutz zu korrigieren: Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.2. zulässig. Diese zeitliche Regelung der Gehölzentfernung ergibt sich aus den Vorgaben und Regelungen des Artenschutzes. Im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr.2 und 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.	Beschlussempfehlung: Zu 22.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 22.2: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der artenschutzrechtliche Hinweis korrigiert wird.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
23.	03.03.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	23.1: Grundwasserschutz, Wasserversorgung Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich, wie richtig in den Unterlagen wiedergegeben, innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1- Innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. 23.2: Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung. 23.4: Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen. 23.5: Der geplante Rückbau der vorhandenen Wohngebäude ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung meines Dezernates 32.1 „Abfallwirtschaft“ durchzuführen. 23.6: Altlasten, Bodenschutz Für den Bereich Altlasten, Bodenschutz, bestehen aus Sicht des Dezernates 3 1. 1 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken .	Beschlussempfehlung: Zu 23.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 23.2: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Zu 23.4: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 23.5: Wird im Rahmen des Abbruchantrages berücksichtigt. Zu 23.6: Wird zur Kenntnis genommen.
24.	03.03.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	24.1: Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Zu 24.1: Wird zur Kenntnis genommen.
25.	03.03.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte,	25.1: Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Steinweg 6, 34117 Kassel	25.2: Für den Bereich industrielles Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.	Zu 25.2: Wird zur Kenntnis genommen.
26.	23.02.2016 Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld	26.1: vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. 11F6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ nicht entgegen. 26.2: Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach-Prüfung hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld auf Braunkohle der E.ON, Kraftwerk und Bergbau, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu der Planung zu hören.	Beschlussempfehlung: Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 26.2: Der Anregung wurde gefolgt. Die Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2 in 34582 Borken wurde am Verfahren beteiligt.
27.	26.02.2016 (per e-mail) Städtische Werke Netz + Service GmbH Königstor 3-13, 34117 Kassel	27.1: Die Städtische Werke Netz + Service GmbH und die Städtische Werke Energie + Wärm - GmbH haben generell keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. 27.2: Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass unsere Versorgungsleitungen sehr dicht an der Grundstücksgrenze liegen, welche bei Tiefbauarbeiten gesichert und geschützt werden müssen. Des Weiteren möchten wir anmerken, dass später ein Glasfaseranschluss an das Gebäude mit realisiert werden soll und auf dem Grundstück ein Abspannmast der KVG steht, der auch für die Straßenbeleuchtung genutzt wird. Abtrennungen der vorhandenen Hausanschlüsse sind bitte zu beauftragen. Weiterhin bitten wir um frühzeitige Einbindung in die Erschließungsplanungen, damit das Versorgungskonzept entwickelt werden kann.	Beschlussempfehlung: Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 27.2: Die Hinweise werden in die Begründung und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
28.	11.03.2016 Umwelt- und Gartenamt UNB / UWB	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-): 28.1: Das Plangebiet umfasst weder oberirdische Gewässer noch Schutzgebiete nach Wasserrecht (außer Heilquellenschutzgebiet Zone B1). Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen weder Einwände noch Anregungen.	Beschlussempfehlung: Zu 28.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Unteren Naturschutzbehörde (-6725-): <u>Eingriffsregelung:</u> 28.2: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zur Anwendung.</p> <p><u>Artenschutz:</u> 28.3: Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen uns für das Plangebiet nicht vor. Nach dem Artenschutzbeitrag zum Vorhaben (Büro Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Stand 30.10.2015) werden für die Gebäudebrüter noch vor Abriss der Gebäude Ersatznistmöglichkeiten erforderlich: 4 Sperlings- und 4 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen</p> <p>Wir bitten dies in die textlichen Festsetzungen (B.) zu übernehmen. Sollten die Großbäume auf dem Grundstück gefällt werden müssen, sind für die Gehölzbrüter (Amsel, Rotkehlchen, Meisen etc.) gleichfalls weitere Nisthilfen erforderlich.</p> <p>28.4: Mit dem Antrag auf Abriss der Gebäude ist der UNB die artenschutzrechtliche Erklärung vorzulegen. Sie sollte nicht älter als 2 Monate sein und eine Überprüfung potentieller Lebensstätten im und am Haus umfassen. Wir bitten, dies in die Hinweise C (3) Artenschutz zu übernehmen.</p> <p><u>Baumschutz:</u> 28.5: Zum Schutz und Erhalt der Bäume an der Nordgrenze des Plangebietes werden keine Aussagen getroffen. Auf dem benachbarten Grundstück Landgraf-Karl-Straße 22 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ einen Großbaum an der Grenze zu Nr.20 als zu erhalten fest. Bei der Gründung der Tiefgarage darf die Standsicherheit des Baumes nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Zu 28.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 28.3: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die nach Artenschutzbeitrag zu erbringenden Ersatznistmöglichkeiten sowie das Ausbringen von weiteren Nisthilfen im Zuge von eventuellen Baumfällungen im Durchführungsvertrag verbindlich aufgenommen werden.</p> <p>Zu 28.4: Der Anregung wird gefolgt. Der Verweis auf die artenschutzrechtliche Erklärung wird unter den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzend aufgenommen.</p> <p>Zu 28.5: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
29.	18.04.2016 Uniper Kraftwerke GmbH Kleinengliser Straße 2 34582 Borken	29.1: Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben. Die überlassenen Unterlagen geben wir Ihnen zu unserer Entlastung zurück.	<p>Beschlussempfehlung: Zu 29.1: Der Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Bergwerksfeldes wird unter (C) Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen sowie nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
30.	23.02.2016 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Postf.10 20 28, 34020 Kassel	<p>30.1: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>30.2: Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 30.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.2: Der Bitte wird entsprochen. Die Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
31.	02.03.2016 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	<p>31.1: Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Bereich, auf den sich das o.g. Bauleitplanverfahren bezieht, „SO-Klinik“ dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst. Die Berichtigung erfolgt in „Wohnbauflächen“.</p> <p>Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird positiv zur Kenntnis genommen. Durch den Bau des Mehrfamilienhauses wird einerseits der attraktive Standort stärker verdichtet und andererseits der Nachfrage nach privatem Wohneigentum in diesem Bereich Genüge getan. Die Beachtung der Klimaschutz- sowie der energetischen Belange werden begrüßt. Durch die innerörtliche und sehr verkehrsgünstige Lage des Standortes ist mit einer nicht unerheblichen Lärmbelastung zu rechnen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Hinweise aus Sicht der Planung des Verbandes werden nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 31.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Beteiligung vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016)**

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3, Satz 1, Nr.2 BauGB.
 (Beteiligung vom 22.10.2015 bis einschließlich 30.10.2015)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
32.	29.10.2015 Privat	<p>32.1: im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs im Oktober 2015 möchte ich folgende Einwendung zu den Baugrenzen bzw. zur Positionierung des Baukörpers geltend machen:</p> <p>Das Grundstück befindet sich an einer städtebaulich markanten Ecksituation, die nicht nur auf die Landgraf-Karl-Straße (Straßenabschnitt Wilhelmshöher Allee — Walther-Schücking-Platz), sondern ganz wesentlich auch auf die Gabelung am Ostende des Walther-Schücking-Platzes bezogen ist, mit weiteren Blickbeziehungen aus dem Hasselweg. Da das Grundstück innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenviertel Wahlershausen“ liegt, zugleich in direkter Nachbarschaft mehrerer Einzeldenkmäler, sind an die städtebauliche Einfügung m. E. erhöhte Anforderungen zu stellen.</p> <p>Vorgeschlagen wird daher, die bisher bestehende Baugrenze (vgl. das Baufenster im B-Plan III/67 vom 31.5.2005) beizubehalten. Eine gestalterische Lösung für den Neubauentwurf ist in einer Neu-Formulierung der südlichen Hausecke (Abschrägung oder Abrundung) und / oder ggf. einer Staffelung des Baukörpers zu suchen.</p> <p>Begründung: Der Ecksituation wurde bislang durch eine abknickende Fluchtlinie bei Nr. 20 Rechnung getragen, während die unmittelbare Vorkriegsbebauung zu demselben Zweck über eine besonders ausgebildete Ecklösung (runde oder polygonale Auslucht) verfügte'. Dadurch wurde vermieden, dass eine untergeordnete Seitenfront in unangemessener Weise das Stadtbild prägt oder dass sich eine Hausecke im spit-</p>	<p>Zu 32.1: Die Einwendungen können entkräftet werden. <u>Begründung:</u> In dem seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ sind für die von der Planung betroffenen Grundstücke Baufenster im Abstand von 4 m bzw. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Landgraf-Karl-Straße sowie mit einer Tiefe von etwa 18 m zeichnerisch festgesetzt. Die Abschrägung der Baugrenze im Kurvenverlauf zum Walther-Schücking-Platz ergibt sich hierbei aus der Festlegung der nicht überbaubaren Vorgartenbereiche. Innerhalb des durch die Baugrenzen definierten Bereiches (Baufenster) ist die Errichtung von Hochbauten zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan gibt keine Verbindlichkeiten zur Lage und Ausrichtung der einzelnen Baukörper vor. Diese können nach geltendem Recht innerhalb des überbaubaren Grundstücksbereiches angeordnet werden. Die angesprochene Ecksituation ergab sich vielmehr aus der unabhängigen, straßenorientierten Bebauung der ehemaligen getrennten Grundstücke Landgraf-Karl-Straße 18 und 20. Die Bestandsbauten folgten hierbei dem Kurvenverlauf der öffentlichen Straßenfläche. Auch im Hinblick der Belange des Denkmalschutzes wurden im Vorlauf der Bauleitplanung städtebauliche Varianten mit den Fachämtern sowie mit dem Beirat für Stadtgestaltung hinreichend abgestimmt. Unter Anderem wurde diesbezüglich eine städtebauliche Form des Neubaus, welche der Ecksituation Landgraf-Karl-Straße / Walther-Schücking-Platz folgt, von Seiten des Gestaltbeirates der Stad Kassel abgelehnt. Die vorliegende städtebauliche Kubatur des Gebäudes ist das Ergebnis aus den intensiven Abstimmungen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>zen Winkel gegen den heutigen Walther-Schücking-Platz und die Einmündung des Hasselwegs wendet. Aus diesen Gründen ist eine geschickte Überleitung zwischen den beiden Ausrichtungen des Straßenverlaufs auch weiterhin unbedingt wichtig, im Sinne der Gesamtanlage.</p> <p>Der vorgesehene Baukörper dagegen zeigt zum Walther-Schücking-Platz eine schräg gestellte Seitenansicht, die besonders aus westlicher Richtung (Blick durch die Landgraf-Karl-Straße) unangenehm in Erscheinung treten wird; die vorkragenden Balkone neben der Hausecke verschärfen dies noch, zumal sie auch im Widerspruch zur zurückweichenden straßenseitigen Grundstücksgrenze stehen. Haus- und Balkonecken wenden sich im spitzen Winkel zum Walther-Schücking-Platz und zur Einmündung des Hasselwegs. Ein Bemühen um städtebauliche Einpassung ist nicht erkennbar, der Baukörper lässt vielmehr eine geradlinige Fortsetzung der Häuserzeile nach Südwesten erwarten.</p> <p>Hinzu kommt, dass bislang auf der ganzen Nordseite des Walther-Schücking-Platzes eine einheitliche Maßstäblichkeit gewährleistet ist, von Landgraf-Karl-Straße 16 bis Kunoldstraße 47; dominiert wird das Straßenbild bisher vom größeren Kopfbau Landgraf-Karl-Straße 21a, der einen markanten städtebaulichen Blickpunkt bildet und somit die Hierarchie zwischen der W-O-Richtung und der Diagonalrichtung klar zugunsten der W-O-Richtung festlegt. Letztgenanntes gilt auch für das Nachbarhaus Nr. 21, das (von der Wilhelmshöher Allee her als wichtiger Blickpunkt) ebenfalls weithin sichtbar zur W-O-Richtung überleitet, durch seine Staffelung und den diagonal gestellten Eckturm aber wiederum geschickt zwischen den Ausrichtungen beider Straßenabschnitte vermittelt.</p> <p>Die unvermittelte Diagonalstellung des geplanten Neubaus ist nun umso problematischer, da er in Höhe und Volumen die Nachbarhäuser Landgraf-</p>	<p>mit dem Stadtplanungsamt und den maßgeblichen Handlungsempfehlungen des Gestaltbeirates der Stadt Kassel.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Karl-Straße 22 und Kunoldstraße 47 sowie Landgraf-Karl-Straße 21 deutlich übertrifft (Einzeldenkmäler); damit wird er das Straßenbild an der Ecksituation viel stärker prägen als die umgebende, die W-O-Richtung markierende Bestandsbebauung und zugleich mit dem Kopfbau Landgraf-Karl-Straße 21a konkurrieren, der bisher die Ecksituation absichtsvoll dominiert (Nr. 21a ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Wilhelm-Schmidt-Straße). Angesichts dieser Größen- und Höhenverhältnisse erscheint es umso wichtiger, dass das städtebauliche Gewicht, das der Neubau damit zwangsläufig erhalten wird, mit einer sorgsam städtebaulichen Einfügung in die (zudem denkmalgeschützte) Umgebung einher geht.</p>	

2. OFFENLAGE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter _____ Seiten 2 bis 4

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange _____ Seiten 5 bis 8

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit _____ Seite 9

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 19.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	08.08.2016 23 - Liegenschaftsamt	1.1: Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bitten wir unter Nr. 13 wie folgt zu ändern: 13 BODENORDNUNG/FLÄCHENBILANZ Die Flurstücke 27/5 sowie 27/6 der Flur 26 in der Gemarkung Wahlershausen werden von dem Vorhabenträger vor Baubeginn erworben. Der Teilbereich des Flurstückes 32/13 (Gemarkung Wahlershausen, Flur 26), der in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist, ist Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Landgraf-Karl-Straße (Gehweg). Für die Erschließung (Zuwegung) des Plangebietes wird diese Fläche zwingend benötigt. Bodenordnerische und eigentumsrechtliche Regelungen sind erforderlich. Der Durchführungsvertrag soll die vorzunehmenden Regelungen enthalten. Die Gesamtfläche (...)	Beschlussempfehlung: Zu 1.1: Der Anregung wird gefolgt. Das Kap. 13 der Begründung wird um den aufgeführten Wortlaut ergänzt.
2.	01.08.2016 634 - Landschaftsplanung	2.1: Die Aufnahme der textlichen Festsetzung zur Begrünung aufgeständerter Balkonanlagen wird begrüßt. Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre aufgrund der stadtklimatischen Situation (vgl. unsere Stellungnahme vom 19.02.2016) im Rahmen dieser baulichen Verdichtung allerdings ein höherer Grad der Gebäudebegrünung wünschenswert gewesen.	Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Wird zur Kenntnis genommen.
3.	11.08.2016 66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	3.1: Entsprechend der ersten Stellungnahme nach der 1. Offenlage wurden viele Ergänzungen übernommen. Die nicht aufgenommenen Punkte der Stellungnahme von -66- vom 23. März 2016 sind zu ergänzen.	Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>3.2: Eine textliche Festsetzung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist erforderlich. In den textlichen Festsetzungen sind unter Stellplätzen und Garagen die Fahrradabstellplätze in ihrer Qualität und Quantität aufzunehmen. Hierbei sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen ebenso einzubeziehen.</p> <p>Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäß der technischen Regelwerke (u.a. Empfehlungen für den ruhenden Verkehr, Hinweise zum Fahrradparken) sind pro Wohneinheit für 30 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz vorzusehen (Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden). • Die Fahrradabstellplätze für die Bewohner müssen vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden. Auch im Gebäude (z. B. Fahrradkeller) ist eine Unterbringung möglich, wenn diese barrierefrei zugänglich ist. • Zusätzlich sind oberirdische Besucherstellplätze für Radfahrer (Anlehnbügel, eingangsnah) in ausreichender Anzahl vorzusehen. Hierbei ist der Ansatz von einem Stellplatz je 200 m² Gesamtwohnfläche (pro Haus) anzusetzen (Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden). Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zum Anlehnbügel nicht zu empfehlen. • Die Parkgelegenheiten sind nach den in der Garagenverordnung (GaVo) angeführten Anforderungen herzustellen. <p>3.3: Auf Grund von Verkehrssicherheit und der Gefahr von Rückstau auf den öffentlichen Verkehrsraum ist bei der Anordnung von Zufahrtregulierungsanlagen nach §3 Abs. 2 GaVo ein Stauraum für wartende Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen. Die Neigungen und Abmessungen der Rampe zur Tiefgarage sind entsprechend §4 GaVo vorzusehen. In den vorgelegten Unterlagen sind die Neigung, die Abmessung sowie die</p>	<p>Zu 3.2: Den Empfehlungen wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Im vorliegenden Planvorhaben ist ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit insgesamt 11 Wohnungen vorgesehen. Für das vorliegende Plangebiet gilt die verbindliche Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Ein Mehrbedarf an Fahrradabstellplätzen gegenüber den Regelungen der Stellplatzsatzung ist auf Grundlage der vorgesehenen Wohnnutzung nicht ersichtlich. Ebenso ist ein Bezug der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze in Verbindung mit der tatsächlichen Wohnfläche unzumutbar. Die reale Größe des Wohnraumes gibt keinerlei begründeten Rückschluss auf die tatsächliche Anzahl der Nutzer. Abstellplätze für Fahrräder sind in einem eigenständigen Fahrradraum im Untergeschoss des Neubaus sowie im Form von Anlehnbügel am fußläufigen Hauseingang vorgesehen. Planungsrechtliche Regelungen für Fahrradabstellplätze, welche über die Vorgaben der Stellplatzsatzung hinaus gehen, können unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baugesetzbuches nicht begründet werden. Ebenso gibt es für Ausstattungsqualitäten keine rechtliche Grundlagen im Rahmen von Bauleitplanverfahren. Ebenso ist die Einhaltung der Vorgaben der Garagenverordnung auf Ebene der Ausführungs- und Erschließungsplanung zu überprüfen und ggf. nachzuweisen.</p> <p>Zu 3.3: Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung:</u> Die Zufahrt zur Garagenfläche im Untergeschoss hat gem. GaVo eine maximale Neigung von 15% und wird über eine Signalanlage mit Durchfahrtsanforderung mittels Induktionsschleife und/oder manueller Anforderung geregelt. Ein Stauraum für wartende Fahrzeuge</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Breite der Rampenanlage nicht ersichtlich.</p> <p>3.4: Für die Zufahrt zur Tiefgarage fällt ein Stellplatz im öffentlichen Raum weg.</p> <p>3.5: Die Planung zum B-Plan sieht im Bereich der geplanten Zufahrt die Inanspruchnahme von städtischem Eigentum vor. Eine Engstelle im Gehweg im Bereich der Zufahrt ist zu vermeiden. Ein Gehweg von 2,50 m bis 3,00 m lichter Breite ist sicherzustellen.</p> <p>3.6: Der im Grundstücksbereich vorhandene KVG-Mast ist zu erhalten. Andernfalls sind alle Kosten, die im Rahmen einer notwendigen Versetzung des Mastes inkl. der Straßenbeleuchtung erforderlich werden, durch den Vorhabenträger zu tragen.</p>	<p>kann auf Grund der stadträumlich geforderten und baulich zu berücksichtigenden Geländeverhältnisse nur auf der Teilfläche des Flurstückes 32/13, Gemarkung Wahlershausen, Flur 26 erfolgen, welches durch den Vorhabenträger vor Baubeginn erworben wird.</p> <p>Zu 3.4: Wird zur Kenntnis genommen. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt hat den notwendigen Rückbau zur Herstellung der Grundstückszufahrt zugestimmt.</p> <p>Zu 3.5: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Aussage zur eigentumsrechtlichen Regelung über die Teilfläche des Flurstückes 32/13, Gemarkung Wahlershausen, Flur 26 im Durchführungsvertrag unter Beteiligung von -23- sowie -66- erfolgt.</p> <p>Zu 3.6: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Der auf dem Grundstück vorhandene Fahrleitungsmast ist Eigentum der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG und nicht als Baulast im entsprechenden Verzeichnis eingetragen. Ob der Mast am Standort erhalten bleiben oder möglicherweise in den Bereich des Gehweges versetzt werden kann, wird derzeit technisch sowie ökonomisch geprüft. Eine endgültige Abstimmung hierzu erfolgt privatrechtlich zwischen dem Vorhabenträger und der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, die als Eigentümerin auch für die Übernahme anfallender Kosten heranzuziehen ist.</p>

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 19.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
4.	02.08.2016 Kasseler Verkehrs- Gesellschaft AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	4.1: Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände.	Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.
5.	01.08.2016 Regierungspräsidium Kas- sel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel	5.1: Ich bedanke mich für die Übernahme meines Hinweises zur Thematik Artenschutz im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB. Die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landespflege werden durch die geänderten bzw. ergänzten Inhalte der erneuten Offenlage nach § 4a (3) BauGB nicht berührt. Weiter Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.	Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen.
6.	28.07.2016 Regierungspräsidium Kas- sel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasser- schutz Steinweg 6, 34117 Kassel	6.1: Zu o.g. Vorhaben wird auf die Stellungnahme vom 03. März 2016, Az. w. o. , verwiesen. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Beschlussempfehlung: Zu 6.1: Wird zur Kenntnis genommen. <i>Inhalt der Stellungnahme vom 03.03.2016: Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</i>
7.	01.08.2016 Regierungspräsidium Kas- sel, Dez. 34 Bergaufsicht Hubertusweg 19, 36251 Bad Hersfeld	7.1: Hiermit verweise ich auf meine Stellungnahme vom 23.02.2016 (Az. 34/Hef 61 d K 2 - 329). Diese hat weiterhin Bestand. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	Beschlussempfehlung: Zu 7.1: Wird zur Kenntnis genommen. <i>Inhalt der Stellungnahme vom 23.02.2016: Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. 11F6 „Landgraf-Karl-Straße 18 und 20“ nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach-Prüfung hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld auf Braunkoh-</i>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>ie der E.ON, Kraftwerk und Bergbau, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu der Planung zu hören.</p> <p>--> Der Anregung wurde gefolgt. Die Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2 in 34582 Borken wurde am Verfahren beteiligt.</p>
8.	<p>08.08.2016 Umwelt- und Gartenamt UNB / UWB</p>	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-): 8.1: Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Unteren Naturschutzbehörde (-6725-): 8.2: Zum Entwurf der erneuten Offenlage vom 13.07.2016 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><i>Artenschutz:</i> Bei der verbindlichen Aufnahme unserer Anregungen im Durchführungsvertrag bitten wir um detaillierte Ausführung entsprechend dem Artenschutzbeitrag zum Vorhaben:</p> <p><i>Für Gebäudebrüter werden noch vor Abriss der Gebäude Ersatznistmöglichkeiten erforderlich: 4 Sperlings- und 4 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen</i></p> <p><i>Sollten die Großbäume auf dem Grundstück gefällt werden müssen, sind für die Gehölzbrüter (Amsel, Rotkehlchen, Meisen etc.) gleichfalls weitere für diese Vogelarten geeignete Nisthilfen erforderlich.</i></p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8.2: Die Anregung wurde bereits beachtet. Die aufgeführten artenschutzrechtlichen Regelungen sind im Durchführungsvertrag verbindlich aufgenommen worden.</p>
9.	<p>29.08.2016 Umwelt- und Gartenamt</p>	<p>Verwaltungsabteilung -670- 9.1: Keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p>Freiraumplanung -671- 9.2: Unser Hinweis in der ersten Stellungnahme „Zu Planungsrechtliche Festsetzungen: 1.4.1: „Die verwendete Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.“ Vor Unterzeichnung des Vertrages ist bei -671- ein Freiflächenplan vorzulegen, damit die Baumarten festgelegt werden können.“ taucht nicht mehr auf, wie wurde damit umgegangen?</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 9.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9.2: Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Laubbaumart mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen und die Pflanzungen nach dessen Vorgaben im Rahmen der Ausführungsplanung zu realisieren.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Umwelt- und Immissionsschutz (-6721-) 9.3: Keine Hinweise.</p> <p>Grünflächen -673- 9.4: Keine neuen öffentlichen Grünflächen betroffen.</p> <p>Klimaschutz und Energieeffizienz (-675-) 9.5: Die erste Stellungnahme der Abteilung für Klimaschutz und Energieeffizienz wurde nicht berücksichtigt. Die Begründung dazu ist unsererseits nicht nachvollziehbar und fachlich nicht zutreffend. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufnahme von Regelungen zu Energiestandards, zur Energieversorgung u. ä. im Rahmen von unbefristet geltenden B-Plänen in absehbarer Zeit zu Konflikten mit novelliertem Energiefachrecht führen würde sowie eine Festsetzung bestimmter Energieträger in Bauleitverfahren juristisch bedenklich und u.U. angreifbar wäre. Dazu merken wir an, dass sich die Bauleitplanung immer auf die aktuelle Gesetzgebung stützt. Eine Novellierung des Energiefachrechts hätte also diesbezüglich keine Konsequenzen, so wie es bei anderen Sachverhalten auch ist.</p> <p>Zur Festsetzung des Ausschlusses bestimmter luftverunreinigender Stoffe (dazu zählen beispielsweise auch fossile Energieträger) hat der Gesetzgeber in 9 (1) Nr. 23a BauGB entsprechende Möglichkeiten geschaffen. Darüber hinaus bietet der hier vorliegende V+E-Plan auch entsprechende Möglichkeiten, über die Belange des § 9 hinauszugehen.</p> <p>Weiterhin wird geschrieben, dass energetische Belange im Sinne des BauGB nur fakultativ Berücksichtigung finden können. Dies ist nicht zutreffend; die genannten Paragraphen wurden bei der Novelle explizit aufgenommen, um zu betonen, dass diese Belange zwingend mindestens beschrieben werden müssen, um sie abwägen zu können. Ein Hinweis nur auf die ordnungsrechtlichen Vorgaben des Energiefachrechts reicht nicht aus. Es muss nachvollziehbar begründet sein, warum in der Abwägung im vorliegenden B-Plan bezüglich der energetischen Belange entschieden wurde, die vom Gesetzgeber für die Bauleitplanung in diesem Falle gegebenen Möglichkeiten des Bau-</p>	<p>Zu 9.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9.5: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> In Ergänzung der bereits getroffenen Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Wortlaut der Gesetzgebung planungsrechtliche Festsetzungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 23a BauGB <u>nur für Gebiete</u> getroffen werden; dies schließt gleichartige Regelungen inhaltlich sowie im Sinne der Gesetzgebung für ein einzelnes Grundstück aus.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>rechts und des Energiefachrechts nicht zu nutzen. Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung im November 2012 durch die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel den Magistrat ausdrücklich mit der Berücksichtigung energetischer Belange in der Stadtplanung beauftragt. Dies wurde unseres Erachtens hier nicht umgesetzt.</p> <p>Die Inhalte der ersten Stellungnahme sollten daher auf jeden Fall Berücksichtigung finden.</p>	

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Beteiligung vom 19.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016)**

-keine Stellungnahmen eingegangen-

Begründung
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Nr. III/6

"Landgraf-Karl-Straße 18 und 20"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

Stand: 10.10.2016

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	5
5	DAS PLANGEBIET	7
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.2	Realnutzung	7
6	DAS VORHABEN	8
6.1	Vorhabenbeschreibung	8
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	9
6.3	Gebäudeansichten	10
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	11
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	11
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	11
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007.....	11
7.4	Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str."	11
7.5	Heilquellenschutzgebiet	12
7.6	Denkmalschutz.....	12
7.7	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	12
7.8	Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung.....	13
7.9	Altlasten.....	13
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	14
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	14
8.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	14
8.3	Artenschutz	15
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	16
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze	16
9.2	Erschließung / Stellplätze.....	17
9.3	Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen	17
9.4	Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser.....	17
9.5	Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten.....	18
9.6	Örtliche Bauvorschriften	18
9.7	Hinweise	18
10	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	19
11	VER- UND ENTSORGUNG	19
12	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	20
13	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	20
14	KOSTEN	21
15	WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG	21

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Vorhabenträger, die Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18 - 20 GmbH & Co. KG aus Kassel, hat die gegenwärtig durch zwei alte und stark sanierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser bebauten Grundstücke in der Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 im Frühjahr 2015 erworben. Es wird im Interesse der Quartiersaufwertung beabsichtigt, nach Abriss der beiden substanzschwachen Gebäuden ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik.

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Landgraf-Karl-Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße Nr. 18 und 20" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m²
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen

Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.240 m², so dass bei Festsetzung einer GRZ von 0,4 (= ca. 496 m²) der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

▪ Gestaltungsbeirat

Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde die beabsichtigte Planung durch den Vorhabenträger am 07.05.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und entsprechend der Empfehlungen zum Städtebau und zur Ausführung der Tiefgarage überarbeitet.

▪ Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe

Das Vorhaben wurde am 15.10.2015 dem Ortsbeirat vorgestellt; die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

▪ Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20", die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.02.2016 bis einschl. 18.03.2016 beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert. Auf Grund vorgebrachter Anregungen und amtsinterner Abstimmungen wurde im Wesentlichen die Festsetzung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.3 dahingehend ergänzt, dass Standflächen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich unter Einhaltung gestalterischer Vorgaben ausnahmsweise zulässig sind. Des Weiteren wurden die Gestaltungsvorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dahingehend konkretisiert, dass aufgeständerte Balkonanlagen durch Rankpflanzungen zu begrünen sind.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.02.2016 bis einschl. 18.03.2016. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

▪ Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Durch die Berücksichtigung vorgebrachter Stellungnahmen im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ergänzungen und Änderungen in den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, sodass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB der Bauleitplan erneut auszulegen ist und erneut Stellungnahmen einzuholen sind. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der durch die Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.07.2016 bis einschl. 12.08.2016. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde keine Bedenken geäußert. Darüber hinaus sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden. Auf Grund vorgebrachter Anregungen durch das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel wurde das Kapitel 13 der Begründung "Bodenordnung / Flächenbilanz" hinsichtlich der beabsichtigten eigentumsrechtlichen Regelung zur Teilfläche des Flurstückes 32/13, Gemarkung Wahlershausen, Flur 26 in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus erfolgten keine weiteren Änderungen und/oder Anpassungen der Bebauungsplanunterlagen, sodass eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange oder der Bürgerinnen und Bürger nicht erforderlich ist.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1.240 m² große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und liegt an der Landgraf-Karl-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 27/5 und 27/6 sowie einen Teilbereich der Wegeparzelle 32/13 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen.

5.2 Realnutzung

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei alte Einfamilienhäuser mit ihren Zufahrten, Garagen, Erschließungswegen und rückwärtigen Gartenbereichen. Beide Bestandsgebäude verfügen über ein unterkellertes Erdgeschoss und entsprechen nicht mehr den Nutzungsanforderungen der Gegenwart. Die mit einem Satteldach ausgeführten Dachgeschosse wurden für Wohnnutzungen ausgebaut. Unterhalb des Niveaus der Fahrbahn der Landgraf-Karl-Straße bestehen zwei grenzständig bebaute Garagen mit einer gemeinsamen, geneigten Zufahrt. An der derzeitigen Grundstückszufahrt steht ein Versorgungsmast der KVG.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen beider Grundstücke sind in einen gestalteten Vorgartenbereich und einen rückliegenden Gartenbereich aufgeteilt. Die Vorgartenbereiche sind mit Koniferen und Ziergewächsen bepflanzt. Des Weiteren stehen auf den Grundstücken vier Laub- sowie zwei Nadelbäume.



6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.2 "Vorhaben- und Erschließungsplan" sowie auf Kapitel 6.3 "Gebäudeansichten" verwiesen. Die Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind in weiten Teilen der Baubeschreibung zum Bauvorhaben "Neubau eines 11-Familien-Wohnhauses mit Eigentumswohnungen, Landgraf-Karl-Str. 18/20, 34130 Kassel – P484" der Architekten BSH vom 28.09.2015 entnommen.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Auf den beiden Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 befinden sich zurzeit zwei Einfamilienwohnhäuser. Der Bauherr hat die beiden Grundstücke im Frühjahr 2015 erworben und beabsichtigt, nach Abriss der beiden Altbauten ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Eigentumswohnungen und Tiefgarage zu errichten.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus wird als dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Tiefgarage geplant. Die Grundrisse der drei Vollgeschosse sind als Dreispänner angelegt und werden, wie auch Staffel- und Kellergeschoss, von einer durchlaufenden Geschosstreppe und einem behindertengerechten Fahrstuhl erschlossen. Die drei Vollgeschosse weisen jeweils Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen auf; im Staffelgeschoss sind eine Dreizimmer- und eine Vierzimmer- Penthouse-Wohnung mit umlaufenden Terrassen bzw. extensiv begrünten Flachdachstreifen geplant. Im Untergeschoss werden neben den erforderlichen Keller- und Technikräumen auch die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage (12 Kfz-Stellplätze) untergebracht.

Das Grundstück fällt im Verlauf des Gehweges von Westen nach Nord-Ost um 1,47 m; somit wird die Zufahrt zur Tiefgarage an den tiefsten Punkt, demgemäß an die nordöstlichste Grundstücksgrenze gelegt. Der Hauseingang und das Erdgeschoss befinden sich auf einer Höhe von 203,28 m ü. NHN., und damit 0,25 m über dem mittleren Niveau des Gehweges mit 203,03 m ü. NHN.

Das Wohnhaus wird in Stahlbeton- und Mauerwerks-Mischbauweise errichtet. Die Straßenfassade und Teile der West- und Ostfassade werden verklinkert; die Nordfassade und die seitlichen Restflächen erhalten eine Putzfassade.

Das Dach wird mit einer Neigung von 5° als ein Walmdach ausgeführt. Der Ausbau und die Installationen der Wohnungen erfolgen in einem üblichen, hochwertigen Eigentumswohnungs-Standard. Das Treppenhaus und die Treppenläufe erhalten Bodenbeläge aus geschliffenem Naturstein. Der Fahrstuhl wird als sog. Glasfahrstuhl (Glas- / Stahl-Konstruktion) erstellt.

Das Gebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück entsteht ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 459 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37. Für die Herstellung der Wege- und Erschließungsflächen sowie auf Grund der Unterbauung des Grundstückes durch die geplante Tiefgarage werden weitere 222 m² des Grundstückes in Anspruch genommen. Die drei Vollgeschosse ergeben eine Gesamtgeschossfläche von ca. 1.230 m², so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,992 ergibt. Damit entspricht das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



6.3 Gebäudeansichten



Perspektive Südwest

Architekten BSH



Perspektive Süd

Architekten BSH



Perspektive Nord

Architekten BSH

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar. Das Vorhaben sieht den Bau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes inkl. der Errichtung einer Tiefgarage vor. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Ein- und Mehrfamilienhäuser" dargestellt.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

7.4 Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str."

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel und ist als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 1,0 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Des Weiteren ist eine offene Bauweise sowie die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe für Neubauten ist auf maximal 14,00 m begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ enthält darüber hinaus weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Regulierung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken, zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse durch Heizanlagen und Lärmimmissionen, zum Erhalt / Anpflanzung von Laubbäumen sowie Regelungen bezüglich der Verwendung von Oberflächenmaterialien. Weiterführende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nehmen Bezug auf die Gestaltung der Dächer und Grundstücksfreiflächen und dienen der Regulierung von Werbeanlagen.

Auf dem benachbarten Grundstück Landgraf-Karl-Straße 22 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan III/67 „Landgraf-Karl-Straße" einen Großbaum an der Grenze zu Nr.20 als zu erhalten fest. Bei Gründungsarbeiten darf die Standsicherheit des Baumes nicht beeinträchtigt werden.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ außer Kraft.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Das Fachdezernat 31.1 "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" des Regierungspräsidiums Kassel teilte mit Stellungnahme vom 03.03.2016 mit, dass im Hinblick der v. g. Schutzgebietsverordnung keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, welche dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

7.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee", welche die historischen Einzelbauten aus der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung mit Beginn des ausgehenden 19. Jhd. im Süden und Westen des alten Dorfes umfasst. Die Bestandsbauten auf den Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

7.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin 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. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird u.a. die Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung des Neubaus ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

Eine planungsrechtlich verbindliche Aufnahme von weiterführenden Regelungen zu Energieeffizienzstandard, zur Energieversorgung u. ä. im Rahmen von unbefristet geltenden Bebauungsplänen würde in absehbarer Zeit zu konfliktträchtigen Regelungen mit den fortschreitenden Novellierungen der bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG führen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Verwendung (oder Ausschluss) spezifischer Energieträger in Bauleitplanverfahren juristisch bedenklich und u. U. angreifbar.

Im Sinne des § 1 a V BauGB sowie § 1 VI Nr. 7f BauGB können jedoch energetische Belange bzw. Maßnahmen hinsichtlich des Klimaschutzes als abwägungsrelevanter Sachverhalt gemäß § 1 Absatz 7 in Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden. Dem entsprechend wird, soweit städtebaulich nicht gegenteilig notwendig, der Verweis auf die bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG als hinreichend erachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Konkretisierung des Energetischen Konzeptes sowie der gebäudebezogenen Energieplanung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens umfassend berücksichtigt.

7.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

7.9 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf übersichtliche Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch den bestehenden Bebauungsplan bereits als überbaubare und versiegelbare Flächen zulässig. Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes für 11 Wohnungen sowie die Herstellung einer Tiefgarage möglich. Zusätzlich ist die Anlage von Grün- bzw. Gartenflächen sowie die Neuanpflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

In Anbetracht der realen Situation und der planungsrechtlich bereits zulässigen Maßnahmen sowie der beabsichtigten Neuanlage von Grünflächen i.V.m. neu anzupflanzenden Laubbäumen sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie Ortsbild keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 30.10.2015 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Umweltschutz vor.

Auszug aus dem „Artenschutzbeitrag zum Vorhaben "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 30.10.2014:

3. Einschätzung zum Artenschutz

Auf Basis der vorliegenden Daten sind folgende Aussagen zu treffen.

3.1 Fledermäuse

In der Artengruppe der Fledermäuse sind entsprechend der vorgefundenen Biotope und Strukturen Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus oder auch Bartfledermäuse zu erwarten. Diese nutzen das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche. Für die Nutzungsform als Nahrungsraum kann das Vorhaben als unkritisch angesehen werden, v.a. da nur wenige Gehölze vom Vorhaben betroffen sind. Die baubedingt zu erwartenden Störungen sollten jedoch durch den Verzicht auf nächtliche Bautätigkeit weitgehend vermieden werden.

Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen eines ausführlichen Ortsbegangs nicht gefunden werden. Bei einer Begehung der Dachböden der beiden Gebäude konnten weiterhin auch keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden. Somit ist davon auszugehen, dass im Planungsraum keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung - durchgängig mit nein beantwortet werden.

3.2 Vögel

Aus Sicht der Avifauna sind ebenso in Siedlungen vorkommende Arten wie z.B. der Amsel, Haussperling und verschiedene Meisenarten sowohl als Brutvogel als auch als nahrungssuchende Tiere zu erwarten. Für alle Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen z.B. während der Bautätigkeit scheint möglich). Zumal auch nach der Umsetzung des Projektes wieder Areale zur Nahrungssuche (Gärten/Grünanlagen) entstehen werden.

Für Gehölzbrüter wie die Amsel, Rotkehlchen oder auch die verschiedenen Meisenarten kann ähnlich argumentiert werden. Bei Erhalt der am Nordrand des Plangebietes vorhandenen Gehölze kann von einem lokalen Ausweichen von Frei- und Höhlenbrütern ausgegangen werden. Ein Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (4 Groß- und 4 Kleinmeisenkästen sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen) ist nur bei Wegfall auch dieser Gehölze nötig.

Für Gebäudebrüter wie Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz hingegen sind aus Artenschutzsicht in jedem Fall entsprechende Maßnahmen nötig. Folgende Nistmöglichkeiten müssen vor Beginn der auf die Abrissarbeiten folgenden Brutsaison geschaffen werden.

- Ausbringen von Nistkästen oder vergleichbaren Nistmöglichkeiten (jeweils 4 Sperlings- und 4 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen)

Hinweise auf eine Besiedelung der vorhandenen Gebäude durch Mauersegler oder Schwalben ergaben sich nicht.

Grundsätzlich sollte darüber hinaus auf eine „vogelfreundliche“ Bauweise der neu entstehenden Gebäude geachtet werden (Stichwort Niststeine).

Wichtig ist für alle möglicherweise brütenden Arten, dass sowohl die Gehölzentfernung als auch der Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brutsaison, stattfinden muss.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Avifauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung, Baufeldräumung und bei Etablierung der CEF-Maßnahme - durchgängig mit nein beantwortet werden.

3.3 Weitere relevante Arten

Es konnten keine Hinweise auf weitere relevante Arten gefunden werden.

4 Zusammenfassung

Wie oben erläutert ergeben sich, auf Basis der Erfassungsergebnisse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse. Der nötige artenschutzrechtliche Ausgleich beschränkt sich neben den genannten Vermeidungsmaßnahmen auf das Ausbringen von den o.g. zusätzlichen Nistmöglichkeiten. Bei Beachtung der genannten Vorgaben werden durch die auf Basis des BPlans möglichen Veränderungen im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst.

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Nach Abriss der beiden stark sanierungsbedürftigen Einfamilienwohnhäuser wird die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,6, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträger und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung.

Die vorgesehene viergeschossige Bebauung (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Desweiteren erzeugt die Gebäudekubatur eine

straßenraumbildende Figur an der Landgraf-Karl-Straße, die durch Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgen in Anpassung an die Planungen des Vorhabenträgers und berücksichtigt die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

9.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine eigenständige Zufahrt an der Landgraf-Karl-Straße, über die eine direkte Zuwegung in die vorgesehene Tiefgarage sichergestellt ist.

Mit Stellungnahme vom 23.03.2016 wies das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel darauf hin, dass die Zufahrt so anzuordnen ist, dass ausreichend große Sichtfelder auf den Gehweg und nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Abschnitt 6.3.9) auf die Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden. Ebenso sind notwendige Anpassungsarbeiten im Rahmen des Vorhabens (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, vorhandenen Längsparkstreifen, etc.), die zur Anbindung an die Landgraf-Karl-Straße notwendig werden, im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Sollten sich Auswirkungen auf die vorhandenen Standorte der Signalisierung (Maste und Rohrtrasse) ergeben ist dies durch den Investor zu finanzieren (vor Genehmigung prüfen).

Für den ruhenden Verkehr sind keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Für notwendige Fahrradabstellplätze ist eine eigene, abgeschlossene Räumlichkeit im Untergeschoss des Neubaus geplant.

Im Übrigen richtet sich die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, deren notwendige Größen und deren Gestaltung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

9.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen

Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen ersetzt. Insbesondere ist beabsichtigt, die rückliegenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Die derzeit in den Vorgartenbereichen vorhandenen Koniferen und Ziergewächse werden im Zuge der Bauausführung neu angelegt. Insgesamt sind gemäß Festsetzung sechs Laubbäume anzupflanzen, was der Bestandsituation entspricht.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Grundstückseinfriedung entlang der Landgraf-Karl-Straße durch eine Laubholzhecke zu ergänzen.

9.4 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion werden zum einen, mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage, für Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, wobei befestigte Flächen innerhalb des Grundstückes soweit als möglich so anzulegen sind, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden

Grünflächen versickern kann. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert, für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

9.5 Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen wurde im Bebauungsplan zur Verwendung von Brennstoffen auf die 1. BImSchV, als diesbezüglich maßgebliche Verordnung, verwiesen.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel, den Neubau städtebaulich verträglich in den umgebenden Bestand einzufügen.

Gemäß Festsetzung sind die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Hierdurch wird eine ökologische Mindestfunktionalität der Oberflächen gewährleistet, so dass eine gärtnerische Gestaltung der Flächen (Anlage von Rasenflächen, kleinere Ziergehölze u. a.) möglich ist. Eine Anpflanzung von Bäumen auf diesen Flächen ist nicht vorgesehen.

Des Weiteren wurden qualifizierte Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zu Neuanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, um die vom Vorhabenträger beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich umzusetzen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen sowie bezüglich der Vorgartenbereiche dienen dem Erhalt der baukulturellen Eigenart des Gebietes, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee". Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere

9.7 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich Straßenbahn und Bushaltestelle "Walther-Schüking-Platz" mit Anbindung an die Tramlinien 3, 4 und zeitweise 7 sowie an die Buslinien 24, 52 und 55. Darüber hinaus bietet der gut fußläufig zu erreichende Bahnhof Wilhelmshöhe weitreichende Verbindungsoptionen an das städtische und überregionale öffentliche Verkehrsnetz.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg der Landgraf-Karl-Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH, welche bei Tiefbauarbeiten gesichert und geschützt werden müssen. Mit Stellungnahme vom 16.02.2016 teilte KASSELWASSER mit, dass das Plangebiet sich im Bereich des Trennsystems befindet. Die für einen Anschluss zur Verfügung stehenden öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich jedoch in der stadteinwärtigen Fahrspur der Landgraf-Karl-Straße, d.h. die Gleisanlage der Tram muss gekreuzt werden. Inwieweit vorhandene Anschlüsse genutzt werden können, ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages zu beurteilen.

Der auf dem Grundstück vorhandene Fahrleitungsmast ist Eigentum der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG und nicht als Baulast im entsprechenden Verzeichnis eingetragen. Ob der Mast am Standort erhalten bleiben oder möglicherweise in den Bereich des Gehweges versetzt werden kann, wird derzeit technisch sowie ökonomisch geprüft. Eine endgültige Abstimmung hierzu erfolgt privatrechtlich zwischen dem Vorhabenträger und der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, die als Eigentümerin auch für die Übernahme anfallender Kosten heranzuziehen ist.

Die Standorte für Abfallsammelbehälter befinden sich seitlich der fußläufigen Zuwegung zum Haupteingang des geplanten Neubaus.

Gemäß Festsetzung sind die Standflächen beweglicher Abfallbehälter durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zu integrieren und gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern. Weitergehende gestalterische Vorgaben werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Entsprechend der Abfuhrtermine werden die Abfallbehälter durch die Stadtreiniger Kassel vom Grundstück zur Entleerung geholt. Separate Abholplätze sind auf Grund der nur geringen Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche der Landgraf-Karl-Straße nicht notwendig.

12 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

In ihrer Stellungnahme vom 16.03.2016 weist die Feuerwehr der Stadt Kassel auf die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Hinweise hin, die im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen sind:

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.
3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrlaternen (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

13 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Flurstücke 27/5 sowie 27/6 der Flur 26 in der Gemarkung Wahlershausen werden von dem Vorhabenträger vor Baubeginn erworben. Der Teilbereich des Flurstückes 32/13 (Gemarkung Wahlershausen, Flur 26), der in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist, ist Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Landgraf-Karl-Straße (Gehweg). Für die Erschließung (Zuwegung) des Plangebietes wird diese Fläche zwingend benötigt. Bodenordnerische und eigentumsrechtliche Regelungen sind erforderlich. Der Durchführungsvertrag soll die vorzunehmenden Regelungen enthalten.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.240 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,4)	ca. 496 m ²
Überschreitung § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (bis 0,6)	ca. 248 m ²
Grün-/Gartenflächen (40% der Grundstücksfläche)	ca. 496 m ²
<i>6 Laubbäume zu erhalten bzw. anzupflanzen</i>	
Gesamt	ca. 1.240 m²

14 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

15 WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Änderung des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ verfolgt. Das geplante Bauvorhaben entspricht mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeit Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird jedoch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück soll ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Wohnungen auf einer Grundfläche von ca. 459 m² entstehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Es muss davon ausgegangen werden, dass durch die elf geplanten Wohnungen gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Verkehre entstehen werden, die jedoch aufgrund des direkten Anschlusses an die "Landgraf-Karl-Straße" unproblematisch durch das städtische Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Zur Reduzierung der Überbauung und zur inneren Durchgrünung des Baugebietes werden auf dem Privatgrundstück Grün- bzw. Gartenflächen sowie die Anpflanzung von Laubgehölzen vorgegeben.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 10.10.2016

gez. M. Eger
(Martin Eger)

Aufstellung:

Stadt Kassel

**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den

(Mohr)

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

BG

Baugebiet

GRZ

Maximale Grundflächenzahl

GFZ

Maximale Geschossflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH

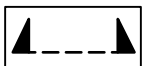
Maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

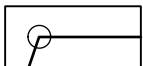


Ein-/Ausfahrtsbereich

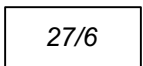
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurgrenze



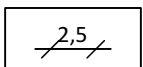
Flurstücksgrenze



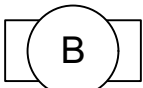
Flurstücksnummer



Heilquellenschutzgebiet



Vermaßung in Meter



Bergwerksfeld (s. Hinweis Ziff. 5)



Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über NHN)

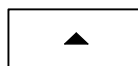
Baugebiet	
Zahl der zulässigen Wohnungen	Zahl der max. Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe über NHN	Dachform
–	max. Dachneigung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

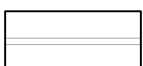
ZEICHNERISCHE HINWEISE



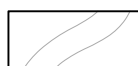
Wohngebäude



Hauseingang



Mauer



Wege

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" (rechtskräftig seit 22.12.2005) außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Baugebiet "Wohngebäude" (BG)

In dem mit BG gekennzeichneten Gebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 11 Wohnungen zulässig.

1.1.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im Baugebiet "Wohngebäude" wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Die max. Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

1.1.3 Vollgeschosse

Im Baugebiet sind max. drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig.

1.1.4 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird auf 217,28 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN (vgl. auch Hinweis Ziff. 11). Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,00 m zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

1.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

1.2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche **TG** zulässig.

1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Neuanpflanzung von Laubbäumen

1.4.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 6 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene Laubbäume sind anrechenbar. Die zu verwendende Laubbaumart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

1.4.2 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

1.4.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

1.5 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten sind notwendige Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.6 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.6.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.6.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.7 Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Zum passiven Schutz vor Schallimmissionen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109:1989-11 entsprechen (vgl. auch Hinweis-Ziff. 13)

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wände und Dächer, einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße erreichen:

	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
Gebäudeteile orthogonal zur Landgraf-Karl-Straße	IV	40
Gebäudeteile parallel zur Landgraf-Karl-Straße	V	45

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem maximal 10° geneigten Walmdach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung ist zulässig und muss sich in die Gestaltung der Dachflächen einfügen.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 und 5 HBO)

2.2.1 Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.

2.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.3.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau sowie begrünte Oberflächen der Tiefgaragen.

2.3.2 Aufgeständerte Balkonanlagen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.3.3 Die Grundstücksfreifläche zwischen der Grundstücksgrenze an der Landgraf-Karl-Straße und der Baugrenze (Vorgartenbereich) ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

2.3.4 Ausnahmsweise sind Standflächen für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen integriert und gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind.

2.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.4.1 Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine geschnittene Laubholzhecke in Verbindung mit einem transparenten, maximal 1 m hohen Zaun vorzusehen. Die zu verwendende Gehölzart wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.4.2 Die übrigen Grundstückseinfriedungen sind mit einer Mindesthöhe von 80 cm und einer Maximalhöhe von 1,50 m vorzusehen.

2.4.3 Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Mit dem Antrag auf Abriss der Gebäude ist der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Erklärung vorzulegen. Sie sollte nicht älter als 2 Monate sein und eine Überprüfung potentieller Lebensstätten im und am Haus umfassen.

(4) Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(5) Bergwerksfeld

Lt. Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken, vom 18.04.2016 befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde nach den bei der Uniper Kraftwerke GmbH vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

(6) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(7) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

- (8) **Denkmalschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee".
- (9) **Durchführungsvertrag**
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
- (10) **Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**
Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- (11) **Geländehöhe**
Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 202 m ü.NHN und 204 m ü.NHN.
- (12) **Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 innere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.
- (13) **Passiver Lärmschutz**
Durch den Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Landgraf-Karl-Straße wird vor allem die straßenzugewandte Fassade durch Lärm belastet. Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu legen.
- (14) **Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- (15) **Stellplatzsatzung**
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
- (16) **Versickerung von Regenwasser**
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- (17) **"Kunstwerk 7000 Eichen"**
Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVG).</p> <p>Kassel, Vermessungsbüro</p> <p>..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 04.02.2016 Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>gez. Volker Mohr Amtsleiter</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 01.02.2016.</p> <p>Kassel, 08.02.2016 Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016.</p> <p>Kassel, 10.02.2016 Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 15.02.2016 bis einschließlich 18.03.2016. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 31 vom 06.02.2016.</p> <p>Kassel, 21.03.2016 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>..... Techn. Angestellter</p>	<p>Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016.</p> <p>Kassel, 19.07.2016 Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>
<p>Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB vom 25.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 164 vom 16.07.2016.</p> <p>Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p> <p>...gez. Martin Lindemann... Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>..... Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p style="text-align: right;">..... Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom . Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat</p> <p>..... Stadtbaurat</p>



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20"

Maßstab: 1 : 500

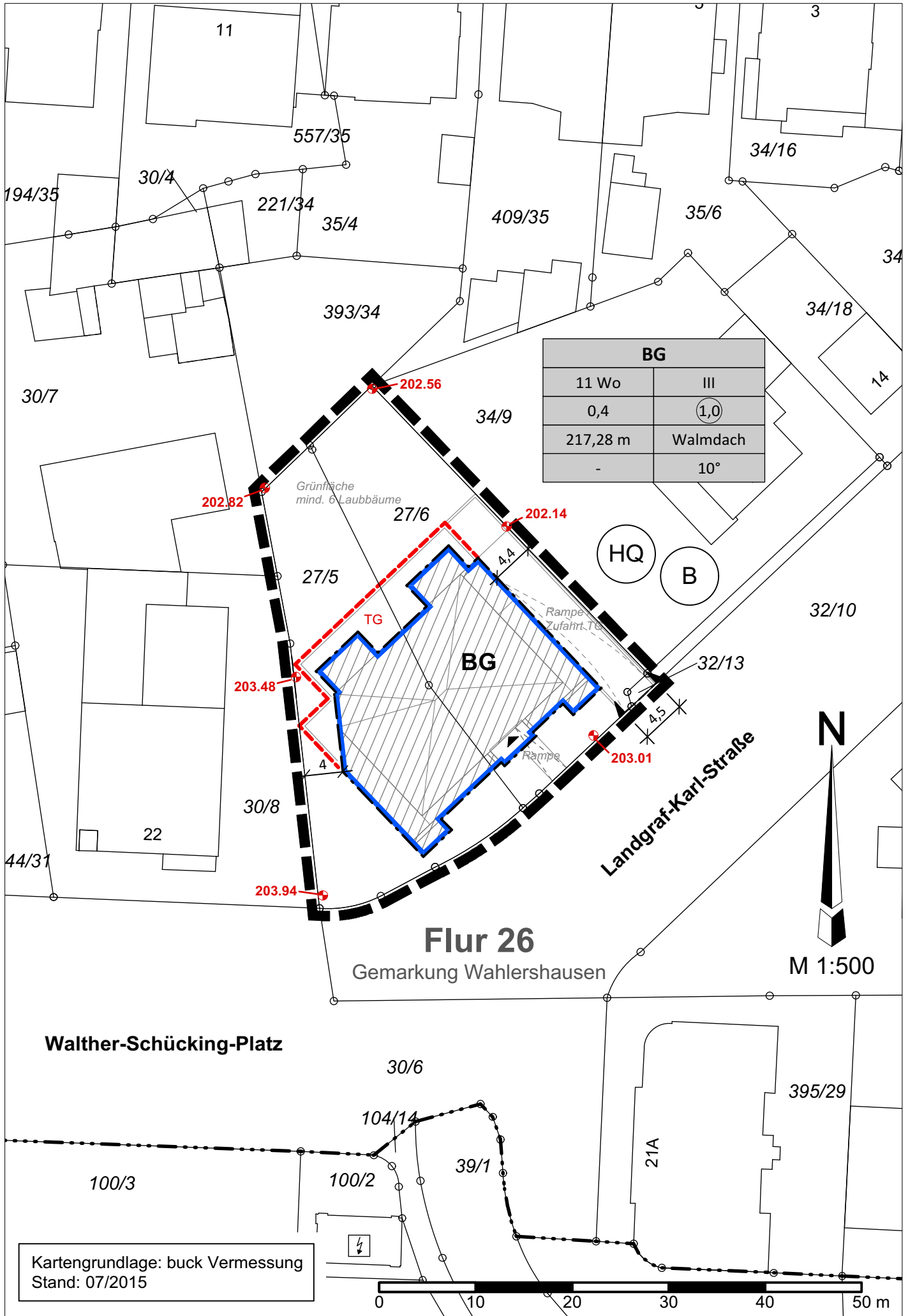
Datum: 10.10.2016

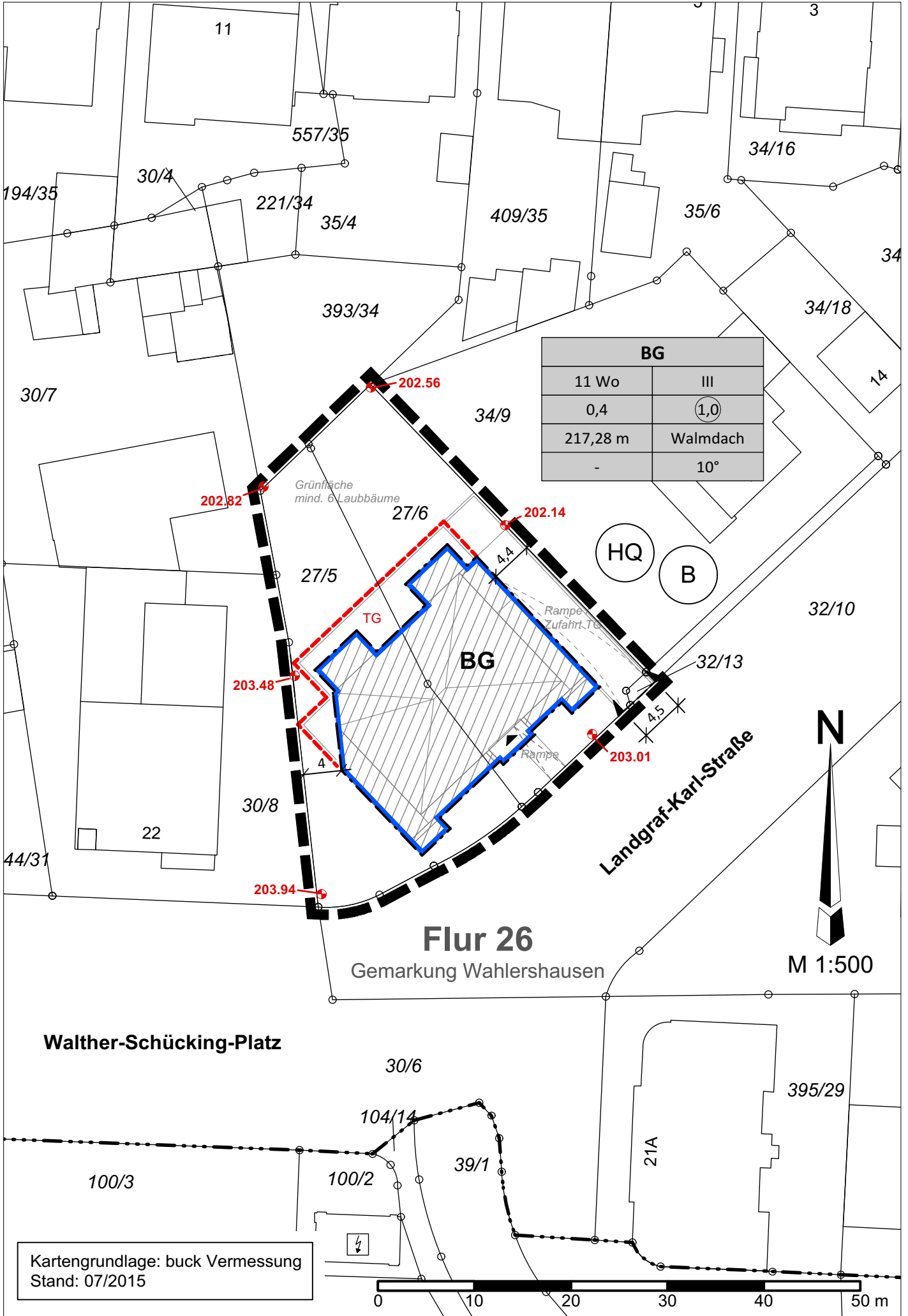


Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz





Kartengrundlage: buck Vermessung
Stand: 07/2015

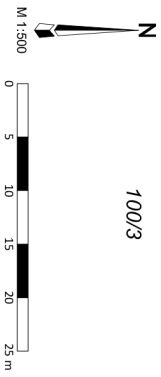


Walther-Schücking-Platz

Gemarkung Wahlershausen

Flur 26

Landgraf-Karl-Straße



Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Wohngebäude
- Dachüberstand
- Dachterrasse
- Balkon
- Vegetationsfläche - gärtnerisch gestaltet
- Laubholzhecke
- befestigte Oberfläche
- (Haupt-) Eingang
- Stützmauer
- Verrau der Tiefgarage
- 203.94 Höhenpunkt ü. NHN (Bestand)
- 203.28 Höhenbezugspunkt ü. NHN (Planung)
- Ein- und Ausfahrt
- Fahrradabstellplätze

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Stand: 10.10.2016

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. III/6

"Landgraf-Karl-Straße Nr. 18 und 20"
Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Baufaufsicht
und Denkmalschutz

Gemarkung: Wahlershausen
Flur: 26
Flurstücke: 27/5, 27/6, 32/13 (teilw.)

Vorbereitend durch:

Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18-20
GmbH & Co KG
Königsfor 18
34117 Kassel

Architekten:

Architekten BSH
Joachim Schauer · Dipl.-Ing. Architekt
www.architekten.de · info@architekten.de
34121 Kassel, Heisenburger Straße 15a, Tel. +49 (0)561 999904, Fax 999905-20

Bebauungsplan:



Vorlage Nr. 101.18.420

24. Januar 2017
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5
„Wasserweg 5“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5
„Wasserweg 5“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 „Wasserweg 5“ wird gemäß
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 5), sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 22. November 2016 bzw. am 23. Januar 2017 zugestimmt. Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Vorlage in seiner Sitzung am 15. Dezember 2016 behandelt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5
„Wasserweg 5“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Die Jako GmbH und Co KG beabsichtigt auf dem rund 2.000 m² großen Grundstück am Wasserweg in Wahlershausen (Stadtteil Bad Wilhelmshöhe) insgesamt vier Wohngebäude – zwei Einfamilienhäuser und zwei 3-Parteienhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten – zu errichten.

Die Jako GmbH und Co KG ist Eigentümerin der Fläche.

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung soll das vorhandene Wohnhaus ‚Wasserweg 5‘ abgebrochen werden.

Die örtliche Situation zeichnet sich durch ihre besondere Lage in dem überwiegend von Wohnnutzung dominierten historischen Ortskern aus. Planungsrechtlich liegt das Plangebiet im Geltungsberiech des einfachen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. 3 West, Teil A, i. M. 1 : 5000, rechtskräftig seit 1982.

Da das bisher anzuwendende Planungsrecht der kleinteiligen Bestandssituation nicht gerecht wird, wurde auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, dem bei annähernd gleicher Dichte eine bessere Verteilung und räumliche Anordnung der Kubaturen zugrunde liegt.

Die planungsrechtliche Absicherung erfolgte demnach mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, der im beschleunigten Verfahren gemäß 13a durchgeführt wurde.

Das abgestimmte städtebaulich-bauliche Konzept basiert auf zwei Bautypen. Die Erschließung erfolgt vom Wasserweg und entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Am Wasserweg werden zwei hintereinander angeordnete traufständige Einfamilienhäuser vorgesehen. Die zweigeschossigen Häuser (Erdgeschoss und Obergeschoss als Dachgeschoss) werden eine Wohnfläche von etwa 135 m² haben. Das Angebot richtet sich vornehmlich an Familien mit Kindern.

Wesentliche Merkmale der Gebäudekubatur sind die schmalen Baukörper mit einer Gebäudetiefe von etwa 7,0 m und die steilen Satteldächer.

Die Gebäudeproportionen orientieren sich damit an der überwiegend dörflich geprägten Struktur des engsten Umfelds am Wasserweg.

Die erforderlichen Stellplätze werden als Carports zwischen den beiden Häusern angeordnet.

Die beiden rückwärtigen Gebäude mit je 3 Wohneinheiten sollen jeweils einen Aufzug erhalten und damit die Grundvoraussetzung für ein barrierefreies und damit altengerechtes Wohnen erfüllen. Die Wohnungsgrößen liegen in den 'Normalgeschossen' bei etwa 115 bis 120 m² und im Dachgeschoss bei ca. 90 bis 95 m².

Die Häuser weisen eine Giebelbreite von rund 9,0 m auf und werden ebenfalls ein steiles Satteldach bekommen. Die Gebäudekörperstellung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt.

Die Anordnung mit den beiden einander zugewandten Eingangssituationen ergibt im Zusammenhang mit den erforderlichen Verkehrsflächen eine interne Platzfläche. Die Stellplätze sind in zwei Gruppen in der Nähe der Gebäude vorgesehen.

Das Abrücken der Bebauung vom Wasserweg ermöglicht die Schaffung eines kleinen Vorplatzes, der als halböffentliche Zone unter Einbeziehung des Wasserweges die städtebauliche Situation verbessert, indem verkehrliche Belange berücksichtigt und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und zwei Dreifamilienhäusern in kleinteiliger, dem Dorfkern Wahlershausens angepasster Bebauungsstruktur zu ermöglichen und damit einen Beitrag der Innenentwicklung zu leisten.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege wurde ein Fachbeitrag ‚Umwelt und Grün‘ erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert. Bei der öffentlichen Sitzung am 16.04.2015 wurde – auf der Basis erster skizzenhafter Entwurfsansätze – u. a. auch die Variante dargestellt, die die Grundlage für den anschließenden Bebauungsplanentwurf bildete.

In Abstimmung mit dem Ortsbeirat fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz am 24.06.2015 zusätzlich eine Anlieger-Informationsveranstaltung mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) und den von der Vorhabenträgerin beauftragten Planern statt. Hierzu wurden die Anwohner und/oder Eigentümer aus dem nahen Umfeld des Vorhabengrundstücks eingeladen.

Bei der Veranstaltung wurde das Bebauungskonzept vorgestellt. Fragen zum konkreten Bauvorhaben und zur Baustellenabwicklung einerseits wie auch Fragen zum Planungsrecht und zum Verfahren und Möglichkeiten der Beteiligung wurden diskutiert und erläutert. Kritik wurde insbesondere wegen der beengten Erschließungssituation (Wasserweg/Stockwiesen) auch mit Blick auf die Baustellenabwicklung und hinsichtlich des Maßstabs der Bebauung (in Bezug auf die Höhe der Gebäude, die Anzahl der Wohneinheiten) geäußert. Bedenken bestehen außerdem wegen der Anzahl der Stellplätze und wegen der Hochwassersituation an der Drusel aufgrund der zunehmenden Versiegelung. Auch die Ausbildung der Vorplatzsituation wurde kontrovers diskutiert.

Die Kritik der Anlieger führte im anschließenden Bebauungsplanverfahren zu einer verbindlichen Regelung im Durchführungsvertrag zur Anlage eines Regenrückhalteteiches.

Die Bemühungen des Vorhabenträgers um eine alternative Erschließung während der Bauphase waren nicht erfolgreich. Hierzu ist ebenfalls eine verbindliche Regelung zur engen Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde im Durchführungsvertrag getroffen worden.

Eine frühzeitige Behörden- und Ämterbeteiligung fand auf Einladung am 4. Mai 2015 im Rathaus statt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 16. November 2015 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/5 „Wasserweg 5“, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25. November 2015 in der Zeit vom 30. November 2015 bis einschließlich 8. Januar 2016 beteiligt. Parallel dazu fand gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 21. November 2015 in der HNA die öffentliche Auslegung statt.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen während der Offenlage ergaben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden redaktionell geändert bzw. zur Klarstellung ergänzt:

Im Bebauungsplan:

- Hinweis Nr. 2 „Bodenverunreinigung“ → Ergänzender Hinweis auf konkrete Verdachtsmomente
- Hinweis Nr. 3 „Schutz des Mutterbodens“ → Neuer Hinweis
- Hinweis Nr. 5 „Artenschutz“ → Neuer Hinweis

In der Begründung:

Kap. 3.3.1	S. 24	Ergänzung der Ergebnisse des Bodengutachtens
Kap. 3.3.2	S. 29	Die artenschutzrechtliche Betrachtung wird um das Ergebnis der fachgutachterlichen Inaugenscheinnahme eines bestehenden Wasserbeckens ergänzt.
	S. 31	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung
Kap. 3.4	S. 33	Hinweis der frühzeitigen Abstimmung zur Fernmeldetechnik
Kap. 4.1	S. 39	Änderung der Empfehlung für Fassadenfarben entsprechend der Anregung der Denkmalpflege
Kap. 4.2	S. 47	Ergänzung zur Erweiterung von Fahrradabstellplätzen
	S. 47	Ergänzung analog zur Stellungnahme der Feuerwehr
Kap. 4.3	S. 50	Ergänzungen zu Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung
Kap. 4.4	S. 52	Hinweis auf die grundbuchliche Sicherung von Leitungstrassen
Kap. 4.5	S. 53	Neues Kapitel „Hinweise zur Realisierung“

Durchführungsvertrag

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB. In diesem Vertrag sind die Durchführungsverpflichtung der baulichen Maßnahmen mit Finanzierung und zeitlicher Abfolge, Begrünungs-, Artenschutzmaßnahmen sowie Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und der Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen enthalten. Der Durchführungsvertrag wird dem Magistrat der Stadt Kassel, vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung, vorgelegt.

gez.
Mohr

Kassel, 20. Oktober 2016

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
 vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/5 'Wasserweg 5'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)
 Stand 19.10.2016
 Anlage 2

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
Deutsche Telekom AG (Deutsche Telekom Tech-nik GmbH)	Ziffer 1	31.12.2015	<p>1.1 Wir werden den Ausbau des NBG (Anmer-kung: <i>Neubaugebiet</i>) prüfen. Nach Abschluss der Prüfung werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen und die weitere Vorgehensweise festlegen.</p> <p>Es befinden sich bereits Anlagen der Telekom innerhalb Ihres Plangebietes (Anmerkung: Kartenausschnitt beigefügt). Wir bitten dies bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekom-munikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-maßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Text-baustein (Kap. 3.4). Dieser wird im Zuge der redaktionellen Überarbeitung wie folgt ergänzt:</p> <p>... "Im Hinblick auf die Versorgung der Neubauten mit einer zeitgemäßen Fernmeldetechnik sollte eine frühzeitige Ab-stimmung eingeplant werden." ...</p> <p>In Kap. 4.4 der Begründung wird im Zuge der redaktionellen Überarbeitung folgender Textbaustein ergänzend eingefügt:</p> <p>... "Die Deutsche Telekom AG hat mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hingewie-sen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommuni-kationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwen-dig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Übrigen wird eine Kontakt-aufnahme seitens der Deutsche Telekom AG nach Prüfung des Vorhabens angekündigt." ...</p>
Unity Media	Ziffer 2	30.11.2015	<p>2.1 Gegen die Planung haben wir keine Ein-wände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Kap. 3.4 der Begründung wird im Zuge der redaktionellen Überarbeitung folgender Textbaustein ergänzend eingefügt:</p> <p>... "Die Unitymedia Hessen GmbH hat im Rahmen des Verfah-rens mitgeteilt, dass keine eigenen Arbeiten oder Mitverle-gungen geplant sind." ...</p>
Städtische Werke Netz + Service GmbH	Ziffer 3	27.11.2015	<p>3.1 Die Städtische Werke Netz+ Service GmbH hat grundsätzlich keine Einwände ge-gen den Bebauungsplan.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>3.2 Zur Versorgung der Gebäude müssen auf privater Fläche Versorgungsleitungen, S/G/W/FM (Anmerkung: Strom / Gas / Wasser / Fernmeldetechnik), verlegt werden. Diese Leitungen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch rechtlich zu sichern. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bothe, Telefon (0561) 5745 - 1764.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist sowohl in der Planzeichnung als auch in der textlichen Festsetzung 5.2 schon fixiert. Auch die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Textbaustein (Kap. 4.4). Dieser wird im Zuge der redaktionellen Überarbeitung wie folgt ergänzt: ... "Diese Leitungen sind zusätzlich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch rechtlich zu sichern." ... Eine entsprechende Regelung wird auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
RP Kassel - Wasserwirtschaft	Ziffer 4	15.12.2015	<p>4.1 Die in den Unterlagen angegebene Be-troffenheit der Zone B 2-äußere Zone - des Heilquellenschutzgebietes ist falsch und da-her zu korrigieren. Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvor-haben befindet sich innerhalb der quantitati-ven Schutzzone B 1 - Innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellen-schutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tat-bestände berührt werden, die dem Planungs-</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der Begründungstext wird in Kap. 3.3.1 entsprechend korri-giert. Die Korrektur hat keine Auswirkungen auf die planungsrecht-lichen Inhalte des Bebauungsplanes.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>vorhanden entgegenstehen würden. Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100m über NHN in den Untergrund eindringen, be-dürfen der vorherigen Genehmigung. Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschut-zes keine Bedenken gegen das o. a. Pla-nungsvorhaben auf Grundlage der vorgeleg-ten Unterlagen.</p>	
			<p>4.2 Der geplante Abriss des Wohnhauses "Wasserweg 5" ist unter Beachtung der ab-fallrechtlichen Vorschriften unter Einbezie-hung meines Dezernates 32.1 "Abfallwirt-schaft" durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese abfallrechtlichen Vorschriften sind unabhängig vom Planungsrecht zu beachten. Der Begründungstext wird in Kap. 4.5 wie folgt ergänzt: ... "Der geplante Abriss des Wohnhauses "Wasserweg 5" ist un-ter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbe-ziehung des Dezernates 32.1 –Abfallwirtschaft– beim Regie-rungspräsidium Kassel durchzuführen.“ ... Ein entsprechender Hinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine Notwendigkeit für planungsrechtliche Regelungen in Be-zug auf das Vorhaben besteht nicht.</p>
RP Kassel – Altlasten, Bodenschutz	Ziffer 5	15.12.2015	<p>5.1 Südöstlich des Planungsbereichs grenzt ein Grundstück mit einer Altfläche und ist unter der Schlüsselnummer 611.000.052-000.039 im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) eingetragen. Dort waren folgende Betriebe ansässig: - Firma Textilpflege Romburg (Chemische</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Begründungstext wird in Kap. 3.3.1 „Geologie und Boden“ wie folgt ergänzt: ... "Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass südöstlich des Planungsbereichs ein Grundstück mit einer Altfläche angrenzt. Dies ist unter der Schlüsselnummer 611.000.052-000.039 im Altflächen-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>Reinigung) - Firma Weinreich und Sulot (Textilreiniger-betrieb) Weitere Angaben zu der vorstehenden Altflä- che sind nicht in der Altflächendatei enthal- ten. Grundsätzlich besteht für diese Branchen ei- ne Altlastenrelevanz. Es liegen uns zu den Betrieben jedoch keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Somit kann nur die all- gemeine Aussage getroffen werden, dass Un- tergrundverunreinigungen aus den o. g. Nut- zungen heraus nicht ausgeschlossen werden können. Ergeben sich bei Baumaßnahmen im Plange- biet Hinweise auf eine schädliche Bodenver- änderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, unverzüglich zu informieren. Aus altlasten- und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Planungsvorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Informationssystem (ALTI) eingetragen. Dort waren folgende Betriebe ansässig: - Firma Textilpflege Romburg (Chemische Reinigung) - Firma Weinreich und Sulot (Textilreinigerbetrieb) Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten. Grundsätzlich besteht für diese Branchen eine Altlastenrelevanz. Zu den Betrieben liegen jedoch keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Gleich- wohl können Untergrundverunreinigungen nicht gänzlich aus- geschlossen werden. Allgemein zu beachten ist, dass beim Feststellen von Bodenauf- füllmengen oder schädlichen Bodenveränderungen (z.B. ge- ruchlicher Art) oder bei einem – durch sonstige Anzeichen be- gründeten – Verdacht auf Kontamination im Fall von bodenein- greifenden Baumaßnahmen das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlast- en, Bodenschutz- unverzüglich zu benachrichtigen ist.“ ... Der bereits vorhandene Hinweis Nr. 2 (Planzeichnung) wird wie folgt ergänzt: "<u>Bodenverunreinigungen</u> "Aufgrund früherer Nutzungen auf direkt angrenzenden Grundstücken sind Bodenverunreinigungen auch im Geltungs- bereich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf eine schädliche Boden- veränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlasten- verdacht begründen können (geruchliche oder farbliche Auf- fälligkeiten), auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 –</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
RP Kassel - Naturschutz / Landschaftspflege	Ziffer 6	15.12.2015	<p>6.1 Der Bebauungsplan sieht vor, auf einer ca. 2.000 qm großen Gartenparzelle im historischen Ortskern von Wahlershausen, zwei Einfamilienhäuser und zwei 3-Parteienhäuser zu errichten.</p> <p>Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine extensiv als Privatgarten genutzte Wiese, auf der sich einige Obstgehölze unterschiedlichen Alters und Ausprägung befinden. Naturschutzfachlich werden Innenentwicklungen grundsätzlich eher begrüßt, wobei sich die hier vorgefundene Situation, als ein von Bebauung umrahmtes "offenes Kleinod" darstellt, so dass die hier vorgesehene Entwicklung zum Wohngebiet zu bemängeln ist.</p> <p>6.2 Der Standort stellt sich durch die extensive Wiesennutzung mit Obstgehölzen aus der Sicht des Artenschutzes potentiell bedeutsam dar. Fast alle vorhandenen Obstgehölze beherbergen Astlöcher bzw. Spalten die sich durchaus als Fortpflanzungs- und Ruhestätte</p>	<p>Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten."</p> <p>Eine Notwendigkeit für planungsrechtliche Regelungen in Bezug auf das Vorhaben besteht nicht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan hat nicht das Ziel, die Geltungsbereichsfläche zu einem Wohngebiet zu entwickeln.</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich bereits um einen beplanten Bereich, für den mit dem Bebauungsplan Nr. III West A bereits eine planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung – auch im hinteren Grundstücksteil – vorliegt.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es vielmehr, unter Berücksichtigung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten Ausnutzung des Grundstückes durch Umverteilung der Baumassen eine aus städtebaulicher Sicht bessere Lösung zu ermöglichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeine Bedeutung des Plangebietes für verschiedene Tiere wird in der Begründung dargestellt.</p> <p>Auch die Stellungnahme liefert darüber hinaus keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen spezieller Arten.</p> <p>In Bezug auf mögliche Vorkommen im Baumbestand wird auf</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>eignen. In den Planunterlagen wurde ver-säumt, sich mit dieser Thematik auseinander zu setzen.</p> <p>Ergänzend ist daher in den textlichen Fest-setzungen aufzuführen, dass Gehölze aus-schließlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.2. gefällt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus sind zwingend vor der Fäl-lung der Gehölze Artenschutzuntersuchun-gen hinsichtlich vorhandener Fortpflan-zungs- und Ruhestätten (Nester, Höhlen, Spalten ... von Vögeln, Fledermäusen bzw. Siebenschläfern usw.) durchzuführen. Es ist zu empfehlen, die (endoskopische) Arten-schutzuntersuchung im zeitlichen Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei po-sitivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach ei-ne Gehölzfällung zulässig ist.</p> <p>Nur so können letztendlich artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.</p>	<p>die vorlaufenden Untersuchungen der vorhandenen Spalten und Höhlen verwiesen, die einer Baumfällung notwendiger-weise voranzustellen sind.</p> <p>Die Begründung enthält bereits an mehrere Stellen einen Hin-weis auf die Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Über-prüfung im Hinblick auf die gegebenenfalls zu entfernenden Obstbäume (Kap. 3.3.2, Kap. 6.1).</p> <p>Als zusätzlicher Texthinweis Nr. 5 wird auf der Planzeichnung ergänzt:</p> <p><u>"Artenschutz</u></p> <p>Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen arten-schutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verlet-zung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzu-führen.</p> <p>Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprü-fen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitli-chem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei po-sitivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu or-ganisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaß-nahme nach sich ziehen.</p> <p>Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden."</p> <p>Diese naturschutzrechtlichen Regelungen sind unabhängig</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>vom Planungsrecht zu beachten.</p> <p>Kap. 3.3.2 Fauna/Avi-Fauna der Begründung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Artenschutzrechtliche Beurteilung (2016)</p> <p>Um insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, wurde zwischenzeitlich eine Artenschutzuntersuchung von einem anerkannten Fachbüro (BÖF – Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung / Kassel) im Auftrag der Vorhabenträgerin durchgeführt. Bei der Begehung wurden zwar zwei Bäume mit Höhlen/Spalten kartiert, ein Besatz wurde aber nicht festgestellt.</p> <p>Im Ergebnis teilen die Gutachter mit, sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergreifen, wenn die zu entfernenden Gehölze bis Ende Februar 2016 gerodet werden. Die Rodung wurde bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.</p> <p>Auch im oder am Haus konnten keine Anzeichen (Nester, Kotspuren) entdeckt werden, die auf die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hinweisen könnten.</p> <p>Einer Baufeldräumung steht demnach nichts entgegen.</p> <p>Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.</p> <p>Auch die im Rahmen der Artenschutzuntersuchung vorgenommene fachgutachterliche Inaugenscheinnahme des Wasserbeckens hat keine grundsätzlich neuen Erkenntnisse hergebracht. Eine Eignung des Wasserbeckens als Laichgewässer für Amphibien wird insbesondere wegen des Fischbesatzes seitens der Gutachter ausgeschlossen.“</p>
			6.3 Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde (= Umwelt- und Gartenamt</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Zweckverband Raum Kassel - ZRK	Ziffer 7	08.01.2016	<p>BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der Unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>7.1 Der Flächennutzungsplan des ZRK stellt für den Bereich, auf den sich das oben genannte Bauleitplanverfahren bezieht, „Gemischte Bauflächen“ dar. Der Bebauungsplan kann so als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, eine Anpassung ist nicht erforderlich.</p> <p>7.2 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird begrüßt, Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung entspricht der umgebenen Bebauung.</p> <p>7.3 Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Verlust vor allem von älteren Obstgehölzen grundsätzlich bedauerlich.</p> <p>7.4 Deutlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der geplanten Versiegelung von über 50 % des Gesamtareals zu erwarten.</p>	<p>Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag der Stadt Kassel) hat eine separate Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan hat nicht das Ziel, die Geltungsbereichsfläche zu einem neuen Baugebiet zu entwickeln. Bei der Fläche handelt es sich bereits um einen geplanten Bereich, für den mit dem Bebauungsplan Nr. III West A bereits eine planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung – auch im hinteren Grundstücksteil – vorliegt. Ziel des Bebauungsplanes ist es vielmehr, unter Berücksichtigung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten Ausnutzung des Grundstückes durch Umverteilung der Baumassen eine aus städtebaulicher Sicht bessere Lösung zu ermöglichen</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
				<p>chen. Durch die sehr engen Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (Festlegung GR, GRZ 1 und GRZ 2) wird die maximale Inanspruchnahme des Bodens in einem vertretbaren Umfang auf der planungsrechtlichen Ebene unter Abwägung mit dem städtebaulichen Rahmen fixiert. Es ist da-von auszugehen, dass der Bebauungsplan mit den festgesetz-ten Begrenzungen unter dem Maß der Versiegelung bleibt, welches auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungspla-nes durch den Vorhabenträger zu realisieren gewesen wäre. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan wäre eine GRZ von 0,4 einzuhalten gewesen (jetzt wird für die Hauptgebäude eine GRZ 1 von 0,3 festgesetzt). Bei der dann zur Anwendung kommenden BauNVO 1977 (bzw. 1968) wären die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Flächen von Terrassen sowie die Flächen der baulichen Anlagen, soweit nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig, nicht anzurechnen gewesen (jetzt erfolgt eine Be-grenzung durch die GRZ 2 von 0,6).</p>
			<p>7.5 Auch wird durch die Versiegelung die be-reits zum jetzigen Zeitpunkt überschwem-mungsgefährdete Drusel bei Niederschlags-ereignissen stärker belastet. Jede zusätzliche Flächenversiegelung im Einzugsbereich des Gewässers wirkt sich verschärfend aus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel liegt ei-ne grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser vor. Die Vorhabenträgerin hat sich in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bo-dengutachtens zu prüfen. Eine entsprechende Fixierung dieser Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>7.6 Aus klimatischer Sicht möchten wir noch anregen, da aufgrund der benachbarten Bauweisen ein Satteldach gewählt wurde und eine Begrünung nicht möglich ist, in den Bebauungsplan Festsetzung zur Fassadenbe-grünung aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung zur Be-grünung der untergeordneten flachen oder flach geneigten Dachflächen. Auch die Festsetzung von Fassadenbegrünung wurde disku-tiert. Wegen des stark aus denkmalpflegerischer Sicht gepräg-ten Erscheinungsbildes der Gebäude (Stichwort: Lochfassade) und der damit im Zusammenhang stehenden Wohnqualität wird eine verpflichtende Festsetzung von Fassadenbegrünung in nennenswertem Umfang für kaum umsetzbar und daher für nicht sinnvoll gehalten.</p>
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt Unt. Wasser- und Boden-schutzbehörde Unt. Naturschutzbehörde	Ziffer 8	22.12.2015	<p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</u> 8.1 Aufgrund der deutlichen Verschlechte-rung des Zustandes für das Schutzgut Boden (hoher Grad an Neuversiegelung) ist aus bo-denschutzrechtlicher Sicht bei der Bebauung der Fläche unbedingt darauf zu achten, dass die Inanspruchnahme des Bodens auf ein ab-solutes Mindestmaß reduziert wird. Bei der späteren Bauausführung ist also darauf zu achten, dass Eingriffe in den Boden nur dort stattfinden, wo es unbedingt notwendig ist, um die natürlichen Bodenfunktionen auf der restlichen Fläche soweit wie möglich zu er-halten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die sehr engen Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (Festlegung GR, GRZ 1 und GRZ 2) wird die maximale Inanspruchnahme des Bodens in einem vertretbaren Umfang auf der planungsrechtlichen Ebene unter Abwägung mit dem städtebaulichen Rahmen fixiert. Es ist da-von auszugehen, dass der Bebauungsplan mit den festgesetz-ten Begrenzungen unter dem Maß der Versiegelung bleibt, welches auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungspla-nes durch den Vorhabenträger zu realisieren gewesen wäre. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan wäre eine GRZ von 0,4 einzuhalten gewesen (jetzt wird für die Hauptgebäude eine GRZ 1 von 0,3 festgesetzt). Bei der dann zur Anwendung kommenden BauNVO 1977 (bzw. 1968) wären die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Flächen von Terrassen sowie die Flächen der baulichen Anlagen, soweit nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig, nicht anzurechnen gewesen (jetzt erfolgt eine Be-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
				<p>grenzung durch die GRZ 2 von 0,6).</p> <p>Unabhängig vom zulässigen Maß der Versiegelung erscheint ein zusätzlicher Hinweis auf der Planzeichnung im Sinne der Stellungnahme sinnvoll.</p> <p>Als Textinweis Nr. 3 wird ergänzt: <u>"Schutz des Mutterbodens"</u> Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen."</p>
			<p>8.2 Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen grundsätzliche Einwände gegen Details der Planung.</p> <p>Die Problematik mit der in unmittelbarer Nähe fließenden Drusel und den zeitweise auftretenden Hochwasserereignissen ist zwar im Entwurf angesprochen, Lösungsmöglichkeiten werden aber nicht festgesetzt. Stattdessen werden Konzepte zur Versickerung oder Rückhaltmaßnahmen lediglich "begrüßt" (Ziffer 3.4) oder eine Entscheidung dem Vorhaben-träger überlassen (Ziffer 4.3 Wasser).</p> <p>Bevor Niederschlagswasser in die Drusel eingeleitet wird (was bei Hochwasserereignissen zur Folge haben kann, dass sich Wasser auf bebauter Fläche zurückstaut), empfehlen wir</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel liegt eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser vor.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 4.3 „Wasser“ und 6.1 „Wasser“ wie folgt ergänzt:</p> <p>„Die Vorhaben-trägerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.</p> <p>Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltungsverfahren auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Hierzu werden</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>dringend im Vorfeld zu prüfen, ob das Ge-wässer diese zusätzlich Menge an Wasser auch im Hochwasserfall aufnehmen kann.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir Regenwasser-rückhaltebecken vorzusehen, die das Wasser gedrosselt in das Gewässer abgeben bzw. teilweise in den Untergrund versickern las-sen. Dies kann unserem Erachten nach nur im frühzeitigen Planungsstadium effektiv erfol-gen. Sobald das Plangebiet bebaut ist, kön-nen nachträgliche Maßnahmen kaum in aus-reichendem Maße nachgeholt werden.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit wäre die Anlage von Regenwassernutzungsanlagen.</p>	<p>auf den Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhaltebecken mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.“</p>
			<p>8.3 In Ziffer 3.3.1 (Wasser und Wasserhaus-halt) ist ein früherer Mühlbach erwähnt, der vollständig zurückgebaut sei. Unterlagen hierüber haben wir nicht vorliegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verlauf des nicht mehr vorhandenen Mühlbaches lässt sich allenfalls noch an der heutigen Parzellenstruktur ablesen. Das am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegende Flur-stück 390/61 bleibt von der geplanten Bebauung weitgehend unberührt.</p>
			<p>8.4 Eine zusätzliche Neubebauung kann - auch wegen des erwarteten "hoch anstehen-den" Grundwasserstandes mit einer unge-wollten Neubildung oder Verlagerung der Grundwasserverhältnisse zur Folge haben, die auch auf Bereiche außerhalb des Plange-bietes Auswirkungen haben kann.</p> <p>Diese Aspekte des Gewässerschutzes und des Wasserhaushalts sind im vorgelegten Ent-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Kap. 3.3.1 „Geologie und Boden“ der Begründung wird wie folgt ergänzt: <u>„Bodengutachten</u> Vom Büro für Geotechnik – Dipl.- Geologe Joachim Schuster, Gleichen – Klein Lengden wurde am 30.03.2016 eine Baugrun-derkundung und –begutachtung durchgeführt. Hier wurde festgestellt, dass die im Zuge der Bohrungen vorgefundenen Bodenauffüllungen, Lösslehme und Schwemmlerme der obe-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>wurf nicht ausreichend betrachtet worden und daher nachzuholen.</p>	<p>ren Bodenschichten nur gering wasserdurchlässig sind und daher als Grundwasserleiter (Grundwasserstauer) eingestuft werden. Bei erhöhten Kies- und Sandanteilen in den Schwemmlernen steigt die Wasserdurchlässigkeit dann an. Die Schwemmsande und Flussschotter der unteren Bodenschichten sind Grundwasserleiter, jedoch geht bei zunehmenden Feinkornanteilen die Wasserdurchlässigkeit weiter zurück. Durch die gering wasserdurchlässigen Böden im Untergrund kann es bei niederschlagsreichen Witterungslagen zur Ausbildung von Stauwasserführungen in den oberflächennahen Schichten kommen.</p> <p>Wegen der gering wasserdurchlässigen und wasserempfindlichen Schluff- und Tonböden und der geringen Grundwasserflurabstände ist das Gelände nicht für die Versickerung von Dach- und Hofflächenwässern geeignet.</p> <p>Die Grundwasserspiegel im Bereich der nicht unterkellerten Einfamilienhäuser wurden im Zuge der Sondierarbeiten bei 0,8 – 1,7 m u GOK (189,05 – 190,12 m NN) eingemessen und werden somit bei den Gründungsarbeiten im Regelfall noch nicht angeschnitten.</p> <p>Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden die Höhenlagen der Sondieransatzstellen bei den Vermessungsarbeiten mit 191,54 – 192,45 m NN ermittelt. Die Unterkante der Bodenplatte UG liegt mit einer Höhenlage von 188,93 m NN nach den Sondierbefunden in den Schwemmlernen bzw. örtlich bereits in den Flussschottern. Grundwasser steht hier bei 189,36 – 190,24 m NN an. Somit liegt das Kellergeschoss zumeist teilweise im Grundwasser.</p> <p>Da die Grundwasserführungen oberhalb der Kellersohle liegen, ist das Bauwerk bei unterkellter Ausführung druckwasser-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>dicht nach DIN 18 196 T 6 anzulegen (als Weiße Wanne oder Schwarze Wanne). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über eine Drainage ist hier nicht zulässig.</p> <p>Laut Aussage des Bodengutachters ist eine Neubildung o- der Verlagerung der Grundwasserhältnisse, die Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Plangebietes haben kann, durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von Oberflächen (Bebauung, Straßenbau etc.) generell immer verschlechtert. Jedoch ist im Untersuchungsgebiet die Neubildungsrate des Grundwassers auch derzeit als sehr gering zu bewerten, da oberflächlich bis in Tiefen von ca. 2 – 4 m u GOK bindige Löß- und Hanglehme mit geringen Wasserdurchlässigkeiten von $k_f < 1 \text{ E-}8 \text{ m/s}$ anzutreffen sind, die ein Durchsickern von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung stark herabsetzen bzw. verhindern. Die Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung ist somit als „gering“ einzustufen.</p> <p>Die Grundwasserspiegel sind gespannt und können beim Anschneiden unter Druckentlastung auch ansteigen (Stand 09.02.2016 – 15.02.2016). Die Grundwasserhältnisse werden hier nachhaltig durch den Wasserstand des nördlich des Grundstücks in West-Ost-Richtung verlaufenden Vorfluters „Drusel“ beeinflusst.</p> <p>Die Grundwasserhältnisse bzw. die Lage der Grundwasserspiegel werden im Regelfall durch die Bebauung nicht beeinflusst. Eine Beeinflussung kann hier nur beim Anschnitt des Grundwassers bauzeitig erfolgen. Daher.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
				<p>wurde im Baugrundgutachten darauf hingewiesen, dass die Dauer und Reichweite notwendiger Grundwasserabsenkungen, z. B. beim Aushub der Baugruben der Mehrfamilienhäuser, möglichst zu begrenzen ist. Mit Blick auf die schluffig-tonige Ausbildung der Schwemmböden sind hier jedoch nur geringe Reichweiten der Grundwasserabsenkung zu erwarten. Der Hauptgrundwasserleiter der Flussschicht liegt außerdem in der Regel unterhalb der Eingriffstiefe.</p> <p>Schließlich ist der Umfang des Eingriffs nur gering, da nur für die beiden Mehrfamilienhäuser eine Unterkellerung geplant ist und die vorhandene Unterkellerung des bestehenden rückzubauenden Gebäudes entfällt.“</p> <p>Das Kap. 3.3.1 „Wasser und Wasserhaushalt“ der Begründung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Die Vorhabenträgerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.</p> <p>Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltevolumen auf dem Grundstück bereitzustellen ist. Hierzu werden auf den Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhaltebecken mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.“</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> 8.5 Eingriffsregelung: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zur Anwendung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise auf die Verfahrensart – auch im Hinblick auf die damit im Zusammenhang stehenden Verfahrensvorschriften.</p>
			<p>8.6 Artenschutz / Baumschutz: Aktuell sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt worden. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass das überwiegend mit Obstbäumen bestandene Grundstück vor allem im Sommer als Brut-, Wohn-, Zufluchts- und Nahrungsraum für Vögel, Fledermäuse und Amphibien dienen kann. Um Störungen dieser Arten zu vermeiden, sind notwendige Rodungen der Bäume und umfangreichere Gehölzschnitte nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Vorab sind die Bäume auf Höhlungen und Spalten und eventuellen Besatz zu überprüfen. Das Wasserbecken ist vor der Beseitigung gleichfalls auf Besatz zu kontrollieren, gefundene Amphibien gegebenenfalls artgerecht umzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeine Bedeutung des Plangebietes für verschiedene Tiere wird in der Begründung dargestellt. Auch die Stellungnahme liefert darüber hinaus keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen spezieller Arten. In Bezug auf mögliche Vorkommen im Baumbestand wird auf die vorlaufenden Untersuchungen der vorhandenen Spalten und Höhlen verwiesen, die einer Baumfällung notwendigerweise voranzustellen sind. Die Begründung enthält bereits an mehrere Stellen einen Hinweis auf die Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Überprüfung im Hinblick auf die gegebenenfalls zu entfernenden Obstbäume (Kap. 3.3.2, Kap. 6.1). Als zusätzlicher Texthinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt: <u>"Artenschutz</u> Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen.</p> <p>Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden."</p> <p>Diese naturschutzrechtlichen Regelungen sind unabhängig vom Planungsrecht zu beachten.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 3.3.2 „Fauna/Avi-Fauna“ wie folgt ergänzt:</p> <p>„Das vorhandene Wasserbecken wurde aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme nicht so eingeschätzt, dass hier mit besonderen Tiervorkommen (Amphibien) zu rechnen sei. Es handelt sich hier um ein ca. 1,60 m x 2,40 m großes künstliches – relativ 'hacktes' – Becken mit einer Tiefe von ca. 0,60 m. Die Abgrenzung ist als glatte senkrechte steinerne Umrandung ausgebildet, die mit Aufkantung ca. 10 cm über OK Gelände herausragt.</p> <p>Das Wasserbecken wurde im Zuge des Veräußerung in 2015 bereits fast komplett trockengelegt, der zuvor vorhandene Fischbestand von den früheren Eigentümern weitgehend umgesiedelt.</p> <p>Ein Bezug zu anderen Gewässern besteht nicht, selbst im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Abschnitt der Drusel mit seinem an dieser Stelle steinernen Gewässerbett ergibt</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>sich keine zwingende Herleitung für einen Amphibienbesatz.“ Auch die im Rahmen der o.g. Artenschutzuntersuchung zeitweilig vorgenommenen fachgutachterliche Inaugenscheinnahme kommt zu keinem anderen Ergebnis. Eine Eigenschaft des Wasserbeckens als Laichgewässer für Amphibien wird insbesondere wegen des Fischbesatzes seitens der Gutachter ausgeschlossen. Die Begründung wird auf in Kap. 3.3.2 „Fauna/Avi-Fauna“ wie folgt ergänzt: <u>„Artenschutzrechtliche Beurteilung (2016)</u> Um insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, wurde zeitweilig eine Artenschutzuntersuchung von einem anerkannten Fachbüro (BÖF – Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung / Kassel) im Auftrag der Vorhabenträgerin durchgeführt. Bei der Begehung wurden zwar zwei Bäume mit Höhlen/Spalten karziiert, ein Besatz wurde aber nicht festgestellt. Im Ergebnis teilen die Gutachter mit, sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergreifen, wenn die zu entfernenden Gehölze bis Ende Februar 2016 gerodet werden. Die Rodung wurde bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt. Auch im oder am Haus konnten keine Anzeichen (Nester, Kotspuren) entdeckt werden, die auf die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hinweisen könnten. Einer Baufeldräumung steht demnach nichts entgegen. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Auch die im Rahmen der Artenschutzuntersuchung vorgenommene fachgutachterliche Inaugenscheinnahme des Was-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be- schlussvorschlag
			8.7 Regenwasserbewirtschaftung: Angesichts der prekären Hochwasserbedro- hung in diesem Siedlungsteil ist die Einleitung des Regenwassers in die Drusel kontrapro- duktiv. Es sollten Maßnahmen festgeschrieben wer- den, die einen Rückhalt des Regenwassers auf dem Grundstück bewirken (z.B. Becken, Zis- ternen etc.).	Siehe Punkt 8.2
			8.8 Beifügt erhalten Sie die Stellungnahme von [REDACTED], Mitglied im Natur- schutzbeirat, zur Kenntnis	Nach Auskunft der UNB wurden die aus Sicht der UNB rele- vanten Inhalte in die eigene Stellungnahme integriert.
BUND	Ziffer 9	28.12.2015	9.1 <u>Formal</u> : soweit Sie den Fristablauf für ei- ne Stellungnahme auf den Ablauf der ersten Januarwoche 2016 bestimmen, halten wir dies für ausgesprochen problematisch. Zu diesem Zeitpunkt endet die Einsichtsfrist in die Unterlagen. Erst danach kann eine Stel- lungnahme erarbeitet werden. Diese würde in unzulässiger Weise abgekürzt, wenn man sozusagen am letzten Tag der Einsichtsfrist auch bereits die Stellungnahme abliefern müsste! Die Einsichtsfrist würde damit fak- tisch abgekürzt!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplan - Unterlagen zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden am 24.11.2015 versandt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete – wegen der Weihnachtstage und wegen des Jahreswechsels am 08.01.2016. Die am 28.12.2015 verfasste Stellungnahme hätte demnach auch erst am 08.01.2016, also rund 10 Tage später abgeschickt werden können. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB ist hiervon un- abhängig zu sehen. Sie wurde fristgerecht bekanntgemacht und endete ebenfalls am 08.01.2016. Beide Beteiligungsschritte wurden entsprechend den Vorga- ben des BauGB durchgeführt.

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>9.2 <u>Zur Sache:</u> Eine Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Ortslagen ist grundsätzlich zu begrüßen, ebenso wie die laut dem vorliegenden Entwurf vorgesehene Verwendung von wasserdurchlässigem Ökoplaster und teilweiser Errichtung von Gründächern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>9.3 Jedoch ist die im Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung unter ökologischen Gesichtspunkten zu hoch. Dies wirkt sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung negativ auf das lokale Klima im Plangebiet aus. Auch führt dies zu einer geringeren Versickerung von Niederschlagswasser und damit zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, wodurch der Wasserhaushalt des Gebiets empfindlich gestört wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Aspekte im Zusammenhang mit einer zunehmenden Versiegelung sind vom Grundsatz her bekannt. Die Auswirkungen der Planung bzw. des Vorhabens werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (Kap. 6 bzw. 6.1) und entsprechend bei der Abwägung mit den durch die Planung zu erzielenden positiven Folgen berücksichtigt. Weil eine erhebliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter nicht zu erwarten ist, erscheint die Neubebauung der Fläche in der vorgesehenen Art und Weise aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar und wird insbesondere auch als Verbesserung gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo gesehen.</p>
			<p>9.4 Des Weiteren wird die Fläche des Baugebiets derzeit stark von verschiedenen Tieren genutzt, darunter insbesondere von heimischen Vogelarten und Bienen. Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume zumindest von einigen Vögeln als Stätte zum Brüten und zur Aufzucht ihrer Jungen genutzt werden und somit für diese Tiere lebenswichtig sind. Zudem kommt den vorhandenen, ungeord-</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die allgemeine Bedeutung des Plangebietes für verschiedene Tiere wird in der Begründung dargestellt. Die Stellungnahme liefert darüber hinaus keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen spezieller Arten, dies gilt in Besonderen auch für die Ausführungen zu den Bienen. Die Plangebietsfläche weist keine Anhaltspunkte auf, die ein besonderes Bienenvorkommen (weder in der Menge noch hinsichtlich bestimmter Arten) annehmen lassen. Das Gartengrundstück wirkt aufgrund der zurückhaltenden Gestaltung</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>neten und relativ wilden Grünflächen im Planbereich gerade innerhalb städtischer La-gen eine besondere Bedeutung für den Schutz wildlebender Bienen zu. Denn in länd-lichen Gebieten führen die landwirtschaftlich angebauten Monokulturen mit dem damit einhergehenden Mangel an Blühpflanzen zu einer Nahrungsknappheit für sämtliche Bie-nenarten. Dies wird nach dem aktuellen Kenntnisstand als eine Hauptursache für das verstärkte Bienensterben angesehen. In Deutschland stehen rund 53% aller vorkom-menden Bienenarten bereits auf der Roten Liste und sind vom Aussterben bedroht. Hin-zu kommt noch die Verwendung von Pflan-zenschutzmitteln in der Landwirtschaft, die Bienen und deren Larven entweder direkt vergiften oder deren Widerstandskraft gegen Infektionen, Milben usw. drastisch verringern können. Da solche Mittel innerhalb von Städ-ten- auch im Plangebiet- in der Regel nicht eingesetzt werden, erhöht sich die Bedeutung von innerstädtischen Flächen für den Bienen-schutz noch weiter. Hierzu sei beispielhaft auf den Aktionsplan zum Bienenschutz der Stadt Kiel vom März 2014 verwiesen.</p> <p>Aus diesen Gründen wird dringend angeregt, den Beschluss und das in Kraft setzen des Bebauungsplans auszusetzen, bis eine konkrete Erhebung vor Ort im April oder Mai durchge-</p>	<p>und der großen nicht sehr artenreichen Rasen-/Wiesenfläche im Gegenteil eher wenig oder höchstens in durchschnittlichem Maße attraktiv für Bienen.</p> <p>Auf eine konkrete 'Bienen- Erhebung' kann daher verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da angenommen wird, dass sich trotz eines geringeren Freiflächenanteiles sowohl der Blühpflanzenanteil als auch die Artenvielfalt insgesamt mit der Umsetzung der Planung erhöhen werden, so dass in keinem Fall eine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zu-stand der Fläche und insbesondere auch nicht gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Status quo zu erwarten ist.</p> <p>In Bezug auf mögliche Vorkommen von Brutplätzen im Baum-bestand wird auf die vorlaufenden Untersuchungen der vor-handenen Spalten und Höhlen verwiesen, die einer Baumfäll-ung notwendigerweise voranzustellen sind. Bei einem positi-ven Befund wären hier entsprechende Umsiedlungen zu orga-nisieren, die im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaß-nahme nach sich ziehen könnten.</p> <p>Diese naturschutzrechtlichen Regelungen sind unabhängig vom Planungsrecht zu beachten.</p> <p>Eine Artenschutzuntersuchung wurde zwischenzeitlich von ei-nem anerkannten Fachbüro durchgeführt. Bei der Begehung wurden zwar zwei Bäume mit Höhlen/Spalten kartiert, ein Besatz wurde aber nicht festgestellt.</p> <p>Im Ergebnis teilen die Gutachter mit, sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergreifen, wenn die zu entfernenden Gehölze bis Ende Februar 2016 ge-rodet werden. Die Rodung wurde bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.</p> <p>Auch im oder am Haus konnten keine Anzeichen (Nester, Kot-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			führt worden ist.	<p>spuren) entdeckt werden, die auf die Nutzung durch Fleder-mäuse oder Vögel hinweisen könnten. Einer Baufeldräumung steht demnach nichts entgegen. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.</p>
			<p>9.5 Das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. III/5 "Wasserweg 5" bietet hier die Möglich-keit, alle genannten Naturschutzbelange mit einer stärkeren Wohnnutzung in Einklang zu bringen. Wir schlagen deshalb vor, die vorge-sehenen 2 Einfamilienhäuser auf der zum Wasserweg zugewandten Seite des Plange-biets (Teilfläche 1) aus dem Plan herauszu-nehmen. Stattdessen sollte diese Fläche als Grünfläche mitsamt den vorhandenen Obst-bäumen erhalten bleiben. Zusätzlich sollte ei-ne Anpflanzung von verschiedenen heimi-schen Blühpflanzen mit unterschiedlichen Blühzeiten auf der gesamten verbleibenden Fläche planerisch festgeschrieben werden. Dies ist im aktuellen Entwurf bereits für einen kleinen Bereich um die Wohnhäuser vorgese-hen.</p> <p>Auf diese Weise wäre der besonderen Bedeu-tung innerstädtischer Flächen für den Schutz der Bienen Rechnung getragen, indem es für diese ein reichhaltiges Nahrungsangebot so-wie offene Bodenflächen und ggf. Altholz als Nistplätze für Wildbienen bietet. Ebenso blie-be ein bedeutender Teil des Plangebiets als lebenswichtiger Aufzucht- und Aufenthalts-</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Der vorgetragene Vorschlag zum Verzicht auf die beiden Ein-familienhäuser am Wasserweg ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar und negiert die planungsrechtliche Aus-gangssituation.</p> <p>Die vorgesehene neue Bebauung am Wasserweg ergibt sich aus der Örtlichkeit und wird für die stadträumliche Situation auch aus denkmalpflegerischer Sicht als Verbesserung beur-teilt. Eine Bebauung nur der hinteren Grundstücksteile würde der städtebaulichen Grundstruktur entgegenstehen und einen unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand erzeugen.</p> <p>Auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes ist zudem die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche bereits heute schon gegeben.</p> <p>Dem Vorschlag muss auch entgegengehalten werden, dass nun ausgerechnet der nördliche Teil des Grundstücks auch derzeit schon bebaut ist und gerade hier die Änderung der Planung keineswegs zum Erhalt vorhandener Qualitäten bei-tragen könnte. Zudem wird eine Kompensation durch Hinzu-fügen eines weiteren Geschosses bei den geplanten Mehrfa-milienhäusern – im Gegensatz zur in der Stellungnahme ver-tretenen Auffassung – mit den Auswirkungen auf die direkt benachbarten Grundstücke eindeutig als nicht mehr verträglich eingestuft.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der mit einer geringeren Boden-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>raum für Tiere – insbesondere heimische Vo-gelarten- erhalten. Die dadurch wesentlich niedrigere Versiegelung des Plangebiets ver-bessert zudem die Versickerung von Nieder-schlagswasser und damit die Grundwasser-neubildung. Auch wäre durch diesen Vor-schlag eine größere Retentionsfläche für das regelmäßig eintretende Hochwasser der na-heliegenden Drusel geschaffen. Zuletzt ver-bessert die niedrigere Versiegelung durch ei-ne geringere Wärmeabstrahlung und -Speicherung das lokale Klima innerhalb des Plangebiets und trägt so zur baulichen An-passung an die Klimaerwärmung bei.</p> <p>Eventuell könnten zum Ausgleich der 2 ent-fallenen Wohneinheiten die beiden Wohnge-bäude im rückwärtigen Teil des Plangebiets hin zur Langen Straße (Teilfläche 2) um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden. Ent-sprechend große Gebäude sind am Rande des Plangebiets in der Langen Straße 42-46 so-wie Stockwiesen 5 bereits vorhanden, so dass sich dies noch in das bereits vorhandene rückwärtige Ortsbild einfügen würde. Auch erhöht sich dadurch der Anteil der versiegel-ten Fläche im Plangebiet nicht weiter.</p>	<p>versiegelung einhergehenden Vorteile für die anderen Schutz-güter (insbesondere Wasser und Klima), wird daher am Um-fang und der Anordnung der geplanten Bebauung im Grund-satz festgehalten.</p>
Stadt Kassel – Feuerwehr	Ziffer 10	17.12.2015	<p>10.1 Aus brandschutztechnischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise betreffen die planungs-rechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes nicht. Die Begründung enthält in Kap. 4.2 bereits einen Textabsatz</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehreereinheit zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt).</p> <p>2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden.</p> <p>3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszuliegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.</p> <p>4. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Fahr-</p>	<p>zu den 'Belangen der Feuerwehr'.</p> <p>zu 1. Brüstungshöhen > 8m entstehen nicht.</p> <p>zu 2. Die Begründung wird in Kap. 4.2 wie folgt geändert bzw. ergänzt: .. "Außerdem sind alle geplanten Gebäude von einer öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 50 m entfernt. Zu- oder Durchfahrten zu den Gebäuden, insbesondere eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090, sind folglich nicht erforderlich. Die maximale fußläufige Entfernung vom Wasserweg bis zum südlichsten Gebäude beträgt ca. 55 m. Da pro Geschoss nur eine Wohneinheit vorgesehen ist, ist dieser Weg bis zur Vorderseite des Gebäudes ausreichend. Aufgrund des geringen Gefahrenpotentials für die Bebauung (2-geschossig, nur 3 Wohneinheiten) sind hier gemäß Auskunft der Feuerwehr Kassel aus Gründen des Feuerwehreinsatzes auch keine zusätzlichen Zugänge erforderlich. Neben der Erreichbarkeit vom Wasserweg besteht im Brandfall zudem prinzipiell zusätzlich die Möglichkeit für einen Einsatz von der Langen Straße. ...</p> <p>zu 3. und 4. Es sind keine Flächen für die Feuerwehr vorgesehen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>straßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>5. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.</p> <p>6. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW -Arbeitsblatt W 405), mindestens 96m³ über 2 Stunden, über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen.</p> <p>7. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW -Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>8. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.</p> <p>9. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamenschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude versehen ist.</p>	<p>zu 5. Die Begründung wird in Kap. 4.2 wie folgt ergänzt: „...Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.“ ...</p> <p>zu 6. Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) kann durch die im Wasserversorgungsnetz bereitstehende Wassermenge sichergestellt werden (vgl. Begründungstext).</p> <p>zu 7. bis 9. Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise.</p> <p>Die vorgenannten Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung unabhängig vom Planungsrecht zu beachten. Die brandschutzrechtlichen Vorgaben wurden in den Durchführungsvertrag übernommen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
Stadt Kassel – Schulver-waltungsamt	Ziffer 11	04.12.2015	<p>11.1 In dem vorgelegten Bebauungsplan wird die Neuerrichtung von zwei zusätzlichen Ein-familienhäusern sowie zwei Mehrfamilien-häusern mit insgesamt 8 neuen Wohneinhei-ten unterschiedlicher Größe geplant.</p> <p>Die Art der Bebauung lässt vermuten, dass die Zielgruppe auch Familien mit Kindern sein können, aber nicht zum überwiegenden Teil.</p> <p>Die Orientierung liegt dabei in Richtung Ei- gentumshäuser /Eigentumswohnungen.</p> <p>Ein Zuzug von Familien wäre aufgrund des Zuschnitts der Wohneinheiten möglich.</p> <p>Da nicht jede Familie ein Kind im Grundschul- alter haben wird, soll als Prognose ange- nommen werden, dass durch die neue Be- bauung circa 5 bis 10 Grundschulkinde in dieses Wohngebiet zuziehen werden.</p> <p>Ausgehend von den bisher festgelegten Grundschulbezirken kann das Baugebiet nur in den Grundschulbezirk der Grundschule Kirchditmold gegeben werden, da diese fuß- läufig zu erreichen ist. Der Schulweg würde circa 850 Meter betragen.</p> <p>Die Grundschule Kirchditmold ist eine drei- bis vierzünftig geführte Schule. Laut der Ein- schulungsprognose für die Schule sind in den kommenden fünf Jahren durchgehend drei- zügige Einschulungszahlen zu erwarten. Dies würde sich vermutlich trotz der geplanten Bebauung nicht verändern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Einzugsbereich des Plangebietes befindet sich neben der Grundschule Kirchditmold auch die Reformschule.</p> <p>Es ist erfreulich, dass die Schülerzahlen der Grundschule Kirchditmold auch über die nächsten Jahre konstant auf ho- hem Niveau zu bleiben scheint.</p> <p>Mit einer Fertigstellung der ersten Gebäude ist erst 2017 zu rechnen. Der Zuzug neuer Familien kann daher auch viel- leicht einen kleinen Beitrag zur weiteren Stabilität der Ein- richtung über die 5-Jahres-Prognose hinaus leisten.</p> <p>Wegen der unterschiedlichen Wohnungsangebote ist davon auszugehen, dass die zukünftigen EigentümerInnen / Miete- rInnen keine homogene Gruppe wie z.B. in einem klassischen Einfamilienhausgebiet bilden werden. Nicht alle neuen Be- wohnerInnen müssen – angesichts der starken Bindung der Menschen an diesen Stadtteil – Neuzugezogene sein.</p> <p>Sollten sich Familien darunter befinden, so ist zu vermuten, dass sich deren Kinder zumindest teilweise in unterschiedli- chem Alter befinden. Sehr unwahrscheinlich erscheint dage- gen, dass alle neuen Kinder tatsächlich einen Jahrgang 'sprengen' könnten.</p> <p>Die angesprochenen notwendigen Erweiterungen im Hinblick auf ein Ganztagsangebot der Grundschule Kirchditmold soll- ten daher unabhängig von diesem Vorhaben gesehen und beurteilt werden.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be- schlussvorschlag
			<p>Die Grundschule Kirchditmold hat eine Einschulungsquote von circa 0,69 %. Diese ungewöhnlich hohe Anzahl von Kindern, die nicht in ihrer vorgesehenen Grundschule eingeschult werden, erklärt sich durch die fehlenden Hort- bzw. Ganztagsplätze für Kinder nach Schulende.</p> <p>Die Eltern im Stadtteil brauchen durch Berufstätigkeit eine Nachmittagsbetreuung für ihre Kinder, die vorhandenen Hortplätze in der Schule reichen aber nicht aus.</p> <p>Die Schule hat sich gemeinsam mit dem Hort auf den Weg gemacht, um in das Programm ganztätig arbeitender Schulen (jetzt Pakt für den Nachmittag) aufgenommen zu werden.</p> <p>Entsprechende Anträge liegen dem Schulträger vor.</p> <p>Derzeit kann den Anträgen nicht entsprochen werden, da die dafür notwendigen räumlichen Voraussetzungen (Mensa und Betreuungsräume) fehlen. Zurzeit findet die Grundschulkindbetreuung mit fünf Hortgruppen in vier Räumen der Schule statt. Die Gruppen sind überfüllt und haben keine Kapazitäten um weitere Kinder aufzunehmen.</p> <p>Aufgrund fehlender Räume können derzeit auch keine weiteren Hortgruppen in der Schule aufgemacht werden.</p> <p>Aus schulischer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan "Wasserweg 5".</p>	

(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
Stadt Kassel – Denkmal-schutz	Ziffer 12	04.12.2015	<p>Es ist jedoch mit Engpässen in der Grund-schulkindbetreuung für diesen Grundschul-bezirk zu rechnen.</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes sollte des-halb berücksichtigt werden, dass erhebliche zusätzliche Kosten für den Neu- bzw. Ausbau von Schul- und Betreuungsräumen auf die Stadt Kassel zukommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>12.0 Das Grundstück ist Teil der Gesamtanla-ge Ortskern Wahlershausen.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung fügt sich in den Großformen in die dörfliche Umgebung ein.</p> <p>Alle außen relevanten Maßnahmen sind durch die Denkmalschutzbehörde genehmi-gungspflichtig auch hier mit dem Ziel, das dörfliche Element in der heute z.T. heteroge-nen Gesamtanlage zu stärken. D.h.:</p> <p>12.1 Ein Freiflächenplan ist zur Freigabe vor-zulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Freiflächenplan ist normaler Bestandteil im Baugenehmi-gungsverfahrens und unterliegt damit ebenfalls der denkmal-schutzrechtlichen Prüfung bzw. Zustimmung.</p> <p>Im Durchführungsvertrag sollen die Darstellungsinhalte für den Freiflächenplan verbindlich vorgegeben werden (betrifft einige der nachfolgenden Punkte).</p>
			<p>12.2 Einfriedungen als Holzstaketenzaun</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Die Gesamtlänge der Grundstücksgrenze an der östlichen, südlichen und westlichen Seite beträgt rund 190 m.</p> <p>Die gestalterischen Vorgaben hinsichtlich der Einfriedungen</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>12.3 Plätze, Wege in Natursteinpflaster, hier Blaubasalt, ggf. unterbrochen durch Asphalt, wassergebundene Decke</p>	<p>ermöglichen neben dem Holzstaketenzaun auch andere Bauweisen, weil die einheitliche Gestaltung angesichts der Gesamtlänge nicht zwingend als die beste Lösung angesehen wird.</p> <p>Die Vorhabenträgerin strebt darüber hinaus an, mit den verschiedenen benachbarten Eigentümern ein Einvernehmen über die Ausgestaltung der Einfriedungen zu erzielen. Eine abschnittsweise variierte Gestaltung ist dabei durchaus gewollt. Auch sollen z.B. Wünsche nach einer anbaufähigen Wand umsetzbar sein, wenn der jeweilige Nachbar die Errichtung einer Gartenhütte plant.</p> <p>Die Gestaltung der Einfriedungen (Angabe zu Material, Höhe etc.) soll als verbindlicher Bestandteil des Freiflächenplanes durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag fixiert werden.</p> <p>Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprechen.</p> <p>Die gestalterischen Vorgaben für die befestigten Grundstücksflächen ermöglichen u.a. auch die Herstellung in der von der Denkmalpflege beschriebenen Art. Im Vordergrund der Festlegung steht hier aber die Wasserdurchlässigkeit.</p> <p>Die Angabe der Oberflächenmaterialien soll als verbindlicher Bestandteil des Freiflächenplanes durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag fixiert werden.</p> <p>Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
			<p>12.4 Vegetation dörflich, d.h. Obstbäume, Flieder, Blumen, Kräuter etc. keine Koniferen</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprechen.</p> <p>Die Angaben zur Bepflanzung sollen – über die bereits im Be-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
				<p>bauungsplanentwurf enthalten Festsetzungen hinaus – als verbindlicher Bestandteil des Freiflächenplanes durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag fixiert werden.</p> <p>Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Carports als Holzkon-struktion mit einem extensiven Gründach auszuführen. Damit kann den Forderungen nach einer Minimierung des Eingriffes hinsichtlich der zunehmenden Versiegelung zumindest in ge-ringem Umfang Folge geleistet werden.</p> <p>Eine Ausführung mit geneigtem Dach und Tonziegeldeckung lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber ebenfalls zu.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist eine Festsetzung durch pla-nungsrechtliche Regelung nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die abschließende Festlegung kann nach denkmalschutz-rechtlicher Zustimmung im nachfolgenden Genehmigungsver-fahren erfolgen.</p>
			<p>12.5 Carportdach rote Tonziegel (Gründach ggf. möglich), Konstruktion Holz</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Weil sich die Beschränkung auf diese eine – aus denkmalpfle-gerischer Sicht bevorzugte – Bauweise nicht städtebaulich be-gründen lässt, ist eine Festsetzung auf der planungsrechtli-chen Ebene nicht sinnvoll.</p> <p>Der Vorschlag zur Gestaltung möglicher Sichtschutzanlagen soll durch eine entsprechende Regelung im Durchführungs-</p>
			<p>12.6 Sichtschutz falls erforderlich senkrechte Holzstaketen</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Weil sich die Beschränkung auf diese eine – aus denkmalpfle-gerischer Sicht bevorzugte – Bauweise nicht städtebaulich be-gründen lässt, ist eine Festsetzung auf der planungsrechtli-chen Ebene nicht sinnvoll.</p> <p>Der Vorschlag zur Gestaltung möglicher Sichtschutzanlagen soll durch eine entsprechende Regelung im Durchführungs-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>12.7 Fassadenfarben sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Farbproben sind anzubringen zur endgültigen Entscheidung. Sie haben sich in die "warme" Farbigkeit der historischen Bauten des Dorfes einzufügen. Weiß ist nicht zustimmungsfähig.</p>	<p>vertrag fixiert werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. In der Begründung (Entwurfassung, Kap. 4.1) steht: ... "Geplante Fassadenfarben sind weiß und grau." ... Der Begründungstext wird entsprechend angepasst: ... "Entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes sollen vorwiegend warme Fassadenfarben Verwendung finden, weiß nur auf untergeordneten Flächen." ... Die Farbigkeit der Gebäude und die Verpflichtung, Musterflächen anzulegen, sollen durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag fixiert werden. Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
			<p>12.8 Grundsätzlich sind optisch dunklere Sockel auszubilden orientiert am Farbton des Basalt und Naturstein historischer Sockel.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. siehe 12.7</p>
			<p>12.9 Die Bedenken gegen die PV - Anlage können ggf. erst zurückgestellt werden, wenn eine entsprechende Planung vorliegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Textfestsetzungen 7.2 (Unzulässigkeit PV -Anlage auf den geneigten Hauptdächern) und 7.3 (Zulässigkeit PV -Anlagen auf untergeordneten Dachflächen) sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>
			<p>12.10 Der Denkmalbeirat hat in seiner Sitzung vom 2.12.2015 empfohlen, die auskragenden Balkone in den Baukörper zu integrieren. Dies könnte z.B. durch Rückversatz in den Baukörper oder seitliche Fassung durch Mauer oder Holzwand geschehen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Ein vollständiger Verzicht auf die auskragenden Balkone wäre mit einem großen Qualitätsverlust für die Wohnnutzung verbunden. Nach erneuter Abstimmung mit dem Denkmalschutz sollen</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Bechlussvorschlag
			<p>12.11 Auf die Balkone im Giebeldreieck an der Nord- und Südseite ist zu verzichten, allenfalls wäre hier eine Loggia zustimmungsfähig.</p>	<p>daher nur die Balkone auf der Nordseite entfallen. Für die Balkone auf der Südseite wurden verschiedene Varianten mit dem Ziel geprüft. das Erscheinungsbild durch gestalterische Mittel so zu verändern, dass die Balkone im Sinne der Anregung mehr mit dem Hauptbaukörper 'zusammengezogen werden'.</p> <p>Nach dieser Prüfung lässt sich aber feststellen, dass eine Mauer oder eine Holzwand (wie vorgeschlagen) oder auch eine Lösung mit Stütze(n) in diesem Zusammenhang in gestalterischer Sicht nicht geeignet erscheinen, weil sich dies eher negativ auf den Eindruck des Bauvolumens auswirken würde.</p> <p>An den Balkonen auf der Südseite soll daher zugunsten der Wohnqualität festgehalten werden - auch weil die sich an der historischen Bauweise orientierenden Baukörper durch die untergeordneten auskragenden Balkone nicht erheblich gestört werden.</p>
			<p>12.12 Die Stellplätze sind möglichst dezent zu kennzeichnen. Über Carports kann erst nach Vorlage eines Freiflächenplans entschieden werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Angaben zur Oberflächengestaltung sollen als verbindlicher Bestandteil des Freiflächenplanes durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag fixiert werden. Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. zu Carports: siehe oben</p>
Stadt Kassel – Landschaftsplanung	Ziffer 13	16.12.2015	<p>13.1 Die von uns geforderte Behandlung der Umweltbelange (Schutzgüter) als Grundlage der Abwägung gemäß § 2 (3) BauGB ist durch Integration in die Begründung erfolgt. Unseren mit Schreiben vom 28.04.2015 zur frühzeitigen Behörden- und Ämterbeteili-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>gung (Termin 04.05.2015) zum Planungsvorhaben vorgebrachten Anregungen zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung, zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen sowie zur Ausstattung der Erschließungsflächen mit versickerungsfähigem Material wird im Rahmen der Entwurfserstellung überwiegend gefolgt.</p> <p>Obwohl wir die Festsetzung von Fassadenbegrünung aufgrund der klimatischen Bestandssituation (vgl. auch Begründung S. 23) weiterhin als fachlich wünschenswert einstufen, ist eine umfangreichere und damit wirkungsvollere Fassadenbegrünung wegen der Struktur der vorgesehenen Gebäude und deren Fensterflächen (vgl. Anhang B Begründung) nicht bzw. kaum umsetzbar.</p> <p>Weitere Anregungen bringen wir hiermit nicht vor.</p>	
Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	Ziffer 14	05.01.2015	<p>14.1 Die Erschließung des Vorhabens ist ab dem Wasserweg als privater Wohnweg mit einem Geh- / Fahr- und Leitungsrecht vorzusehen.</p> <p>Die Bezeichnung "Wohnweg" setzt laut RAST eine Mindestbreite von 4,50 m voraus. Davon kann bei der geplanten Privatstraße aber abgewichen werden.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch, bei der vorgesehenen Breite die Belange der Ver- und Entsor-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkretes Ziel der Planung war es, den erforderlichen Flächenbedarf für die notwendige Erschließung der beiden hinteren Gebäude so weit wie möglich zu reduzieren.</p> <p>Mit der Textfestsetzung 5.2 wird für den privaten Wohnweg eine befahrbare befestigte Fläche von mind. 3 m Breite mit einem Lichtraumprofil von mind. 3,50 m festgesetzt.</p> <p>Dies sichert den Platzbedarf für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Fläche ist auch ausreichend für</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>gungsleitungen, der Feuerwehr, der Rettungs- und der Stadtreiniger ausreichend zu berücksichtigen.</p>	<p>Notarzwagen. Aufgrund der Entfernungen zu den umliegenden Straßen ist eine Befahrung des Wohnweges mit den größeren Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr nicht erforderlich. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit der Feuerwehr. Das Konzept zur Wertstoffsammlung muss noch abgestimmt werden und soll entsprechend im Durchführungsvertrag fixiert werden. Der Winterdienst obliegt den Grundstückseigentümern.</p>
			<p>14.2 Auf den nördlichen Baumstandort im Bereich der vorgesehenen Anbindung an den Wasserweg ist ggf. zugunsten einer besseren Erschließung insbesondere auch für Rettungsfahrzeuge und aus konstruktiven Gründen zu verzichten. Der Baumstandort ist in Richtung Drusel zu verschieben und nur nachrichtlich aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. An der zeichnerischen Festlegung des Baumstandortes soll festgehalten werden. In der entstehenden Vorplatzfläche, die u.a. ja auch ausverkehrlicher Sicht angelegt werden soll, stellt der Baum ein wichtiges dörfliches Motiv dar. Die gewählte Position des Baumes markiert gleichzeitig die 'Einfahrt' des Baugrundstückes und beeinträchtigt die Möglichkeiten der Inanspruchnahme zum Wenden (Kfz) möglichst wenig. Die Textfestsetzung 6.1 Satz 2 ermöglicht zudem eine Verschiebung des Baumes, wenn dies im Rahmen der Ausführungsplanung sinnvoll erscheint.</p>
			<p>14.3 Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Hier ist zu klären, ob das Gebiet durch die Stadt oder einen Bauträger entwickelt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betreffen die planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes nicht. Die Vorhabenträgerin wird die entstehenden Kosten für die Anpassungsarbeiten übernehmen Eine entsprechende Fixierung der die Umsetzung des Vorhabens betreffenden Details erfolgt im Durchführungsvertrag.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Im letzteren Fall sind die Kosten für Anpassungsarbeiten an das derzeitige Straßennetz durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p> <p>14.4 Die Angaben zur Anzahl von Fahrradstellplätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf.</p> <p>Entsprechend den übergeordneten Zielen des Landes Hessen und der Stadt Kassel (Verkehrsentwicklungsplan) und zur Funktionalität des Wohngebietes sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR, siehe Anlage) eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen auf der Privatfläche nachzuweisen. Demnach empfehlen wir eine höhere Zahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen. Diese setzen sich aus dem Bedarf für Bewohner und für Besucher wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bewohner: ein Radabstellplatz pro 30 m² Gesamtwohnfläche (pro Haus), vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich), witterungsgeschützt auf dem Grundstück oder im Gebäude (Fahrradkeller); Werte sind aufzurunden. > Besucher: ein Radabstellplatz pro 200 m² Gesamtwohnfläche (pro Haus), Fahrradbügel, 	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel stellt den gültigen und daher anzuwendenden Rechtsrahmen für den Nachweis der Fahrradstellplätze dar.</p> <p>Die Begründung enthält diesbezüglich einen Textbaustein in Kap. 2.7, der auf das durch die 'Stellplatzsatzung' begründete Erfordernis 'Herstellung von Fahrradstellplätzen' hinweist. Die Nachweispflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besteht demnach jedoch nur für 20% der erforderlichen Pkw-Stellplätze.</p> <p>Unter Berücksichtigung der besonderen Situation beabsichtigt die Vorhabenträgerin im Sinne der Anregung weitere Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen, dies wird in Kap. 4.2 der Begründung wie folgt erläutert:</p> <p>"Um der verkehrspolitischen Zielsetzung (Verkehrsentwicklungsplan) zu einer Verbesserung der Voraussetzungen der Verkehrsmittel des Umweltverbundes Rechnung zu tragen, sieht die Planung Fahrrad - Abstellplätze für die beiden MFH im Keller und für die beiden EFH im Carport als Nachweis für den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Bedarf der Bewohner (2 St. je WE) und zusätzlich leicht zugängliche (nutzerfreundliche) Fahrradbügel im überdachten und damit witterungsgeschützten Bereich der Hauseingänge (auch für Besucher) vor."</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Bechlussvorschlag
			<p>eingangnah; Werte sind aufzurunden. > Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel nicht zu empfehlen.</p>	<p>Auf eine rechtsverbindliche Regelung durch textliche Festsetzung kann verzichtet werden, da für die Bemessung der Zahl der Fahrradstellplätze mit der 'Stellplatzsatzung' eine ausreichende Rechtsgrundlage vorliegt. Die in der Stellungnahme geforderte Anwendung der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR, Anlage B.2. benennt für die einzelnen Gebäudenutzungen gegenüber der Stellplatzsatzung abweichende Orientierungswerte. Mit diesen Orientierungswerten würden sich deutlich erhöhte Stellplatzbedarfe ergeben. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die angegebenen Werte auf Kommunen mit höherem Radverkehrsanteil (ca. 25%) am Gesamtverkehr ausgerichtet sind. Eine Bedarfsermittlung muss sich auch an den tatsächlichen Gegebenheiten orientieren. Der Radverkehrsanteil am Gesamtverkehr in Kassel beträgt derzeit ca. 9 %. Eine verbindliche Anwendung der EAR wird daher im vorliegenden Verfahren als nicht geeignet bewertet. Die Anordnung der zusätzlichen Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück (geplant sind einfache Bügel) erfolgt im Rahmen der Freianlagenplanung auf der Objektplanungsebene. Eine städtebaulich begründbare Notwendigkeit für eine verbindliche Lokalisierung wird nicht gesehen. Der Hinweis zu den Fahrradbügeln betrifft die Objektplanungsebene und wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine entsprechende Fixierung der Anzahl zusätzlicher (über den satzungsmäßigen Nachweis hinausgehender) Fahrradabstellmöglichkeiten sowie die Details der Außenanlagenplanung (Art/Qualität und Anordnung der Fahrradabstellmöglichkeiten) betreffenden Aspekte erfolgt im Durchführungsvertrag.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>14.5 Unter Berücksichtigung der im öffentlichen Verkehrsraum in der Umgebung bereits jetzt vollständig ausgelasteten Pkw-Parkmöglichkeiten ist zu empfehlen, 2 bis 3 Stellplätze für Besucher auf dem Privatgelände vorzusehen. Grundsätzlich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Planung berücksichtigt den nach Stellplatzsatzung zu erbringenden Nachweis. Hinsichtlich der Stellplatzfrage stehen sich zwei Positionen gegenüber: Einerseits wird vor dem Hintergrund der bekanntermaßen beengten Parkplatzsituation im Quartier eine großzügige Anordnung zusätzlicher Stellplätze für sinnvoll erachtet (ggfls. auch mit Tiefgarage). Andererseits besteht – mit Blick auf die allgemein beengte Zufahrtssituation – die Befürchtung, dass jeder weitere Stellplatz zu einer Zunahme der Kfz-Verkehrsbelastung führt (dies geht bis zu Forderungen nach einem autofreien Quartier). Grundsätzlich bietet die vorgesehene Geometrie der Wohnwegfläche im Bereich vor den beiden MFH die Möglichkeit, dass weitere 4 Pkws in zweiter Reihe temporär hinter den im Carport abgestellten Fahrzeugen angeordnet werden. Dies wäre im Sinne der Anregung eine praxisnahe Lösung für BesucherInnen. Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
			<p>14.6 Die für eine Ausleuchtung der internen Erschließung ggf. notwendigen Aufstellung von Beleuchtungseinheiten (z. B. Mastleuchten) ist privat herzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung der festgesetzten privaten 'Wohnwegfläche' obliegt der Vorhabenträgerin. Dies schließt die Beleuchtung ein. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be-schlussvorschlag
			<p>14.7 Die Abwicklung der Bebauung ist vor dem Hintergrund der beengten Zuwegung detailliert im Vorfeld zwischen dem Straßenbaulastträger und dem Bauherrn abzustimmen, ggf. ist eine Sondernutzung für den Baustellenverkehr erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Problematik ist der Vorhabenträgerin bekannt. Die Begründung enthält bereits Hinweise auf den Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Baustellenorganisation: "Die Baustellenlogistik soll unter Berücksichtigung der Erschließungssituation auf dem Grundstück organisiert werden. Diese wird auch wesentlich den Bauablauf bestimmen: zuerst sollen die beiden hinteren MFH entstehen, dann die beiden vorderen EFH. Die Baustellenabwicklung erfordert eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt bzw. der Straßenverkehrsbehörde. Eventuell sind zusätzliche Maßnahmen für die Verkehrssicherheit zu organisieren." Regelungen zum Baustellenablauf / Baustellenorganisation werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.</p>
			<p>14.8 Weiterhin sind die Lastbeschränkungen der umliegenden Brücken zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der näheren Umgebung gibt es zwei Brücken über die Drusel: Die Verlängerung der Straße 'Stockwiesen' ist mit ihrer geringen Breite ausschließlich für Fußgänger- und Fahrradverkehr vorgesehen und auch die weiter westlich bestehende kfz-taugliche Brücke am Wasserweg kann vom Plangebiet aus nicht mit KFZ erreicht werden. Ein Bezug zu den planungsrechtlichen Belangen des Bebauungsplanes ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar. Im Rahmen der Abstimmung zur Baustellenabwicklung wird der Hinweis an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Be- schlussvorschlag
Stadt Kassel Stadtreiniger	Ziffer 15	27.11.2015	<p>15.1 Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweise für die Errichtung von Abfallbehälterstandorten sind in § 18 "Standorte von Abfallbehältern" der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung aufgeführt.</p> <p>Bei der geplanten Straßenfläche ist eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,0 m für die Benutzung von Entsorgungsfahrzeugen bzw. 3,50 m für Winterdienstfahrzeuge zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Mit der Textfestsetzung 5.2 wird für den privaten Wohnweg eine befahrbare befestigte Fläche von mind. 3 m Breite mit einem Lichtraumprofil von mind. 3,50 m festgesetzt.</p> <p>Der Winterdienst obliegt den Grundstückseigentümern.</p>
Stadt Kassel Kassel Wasser	Ziffer 16	07.12.2015	<p>16.1 Zum Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Wir bitten jedoch unter Punkt 2.9 der Begründung nach dem vorhandenen Satz "Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet" folgende Formulierung mit aufzunehmen:</p> <p>"Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen."</p> <p>Aus der Sicht der Entwässerung werden Maßnahmen zur Reduzierung oder zum verzögerten Niederschlagswasserabfluss im vorliegenden B-Plan eindeutig begrüßt.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Textbaustein wird entsprechend in die Begründung übernommen.</p> <p>Der zusätzliche Textbaustein hat lediglich Hinweischarakter und verändert die planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes nicht.</p> <p>Die Regelungen zur Befreiung von der Anschluss- und Benutzungspflicht enthält § 4 der Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Bereich der Wasserversorgung, bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz+ Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.	

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Bürger 1	Ziffer 1	13.12.2015	<p>1.1 Zur Südseite unseres Hauses haben wir unseren Terrassen- und Wintergartenbereich, den wir das ganze Jahr ständig nutzen. Durch die Positionierung des südwestlichen Mehrfamilienhauses und des Carports werden wir Einschränkungen haben (Sonnenlichteinstrahlungen, Nutzung des Gartenbereiches-Ost, usw.).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist unumstritten, dass die zusätzliche Bebauung eine zunehmende Verschattung der näheren Umgebung nach sich ziehen wird und zu einem Verlust von Privatheit auf den anderen rückwärtigen Grundstücken führen wird.</p> <p>Das Maß der Verschattung wurde hinsichtlich der Auswirkungen für die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke geprüft. Hierzu wurde der Schattenwurf für verschiedene Tage und Tageszeiten im Jahresverlauf simuliert. Im Ergebnis wird der Grad der Beeinträchtigung als verträglich bezeichnet. Keinesfalls entstehen erhebliche Beeinträchtigungen in einem Umfang, der die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden könnte.</p> <p>Der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses MFH B bis zu der vom Einwender eingetragenen Terrasse beträgt etwa 13,50 m gemessen von der Traufe und ca. 18 m gemessen von der Firstlinie des neuen Gebäudes. Unter Berücksichtigung der Positionierung dieses Baukörpers (Traufhöhe ca. 7,30 m, Firsthöhe ca. 12,00 m) wird eine zusätzliche Verschattung demnach nur bei verhältnismäßig tief stehender Sonne im Vormittagsbereich auftreten.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>1.2 Um die Einsicht der oberen Stockwerke des geplanten Mehrfamilienhauses (MFH) Süd-West in unseren Privatbereich (Terrasse und Wintergarten) zu minimieren, wäre eine Verschiebung der MFH um ca. 2 Meter Richtung Süd-West entlang der Grundstücksgrenze hilfreich. Dies hätte auch keine negativen Auswirkungen für unsere Nachbarn [REDACTED]</p> <p>Angehängt finden sie eine Skizze mit unseren Handeintragungen.</p> <p>Wir hoffen, dass eine so kleine Anpassung umgesetzt werden kann und hoffen auf eine positive Rückmeldung ihrerseits.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die angesprochene Verschiebung des Hauses wurde geprüft.</p> <p>Die Möglichkeit der Einsicht könnte in Bezug auf das Grundstück des Einwenders / der Einwenderin mit dieser Verschiebung tatsächlich geringfügig reduziert werden. Gleichzeitig würde die Verschiebung unter Berücksichtigung des Sonnenstandverlaufes aber auch in ebenfalls geringem Umfang - eine stärkere Verschattung nach sich ziehen. Das gilt natürlich - entgegen der in der Stellungnahme enthaltenen Aussage - auch für das angrenzende Grundstück.</p> <p>Eine deutlich wirkungsvollere Maßnahme könnte in jedem Fall auch ein Sichtschutz direkt neben der Terrasse darstellen.</p> <p>Gegen die Verschiebung spricht außerdem vor allem auch eine in der Folge zunehmende Versiegelung, weil sich notwendigerweise die Erschließungswege verlangsamen würden. Die mit der gewählten Anordnung verbundene Verknüpfung der beiden Eingangsbereiche (der MFH) würde sich zunehmend auflösen. Das Auffinden des hinteren Eingangs würde erschwert.</p> <p>In der Summe sprechen mehr Gründe gegen eine Verschiebung.</p> <p>Positiv im Sinne der Stellungnahme (Reduzierung der Einsehbarkeit) wird sich der Verzicht auf die Nordbal-kone auswirken, die nun wegen der Hinweise aus denkmalschutzrechtlicher Richtung entfallen.</p>

Kassel documenta Stadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Kassel**

Nr. III/5

'Wasserweg 5'

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Stand: 19. Oktober 2016

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Vorhabenträgerin:

Jako GmbH & Co KG

Landgraf-Karl-Str. 54

34131 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	7
2.	Rahmenbedingungen	10
2.1	Regionalplanung	10
2.2	Flächennutzungsplanung	10
2.3	Landschaftsplanung	11
2.4	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen	11
2.5	Luftreinhalteplanung	12
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	14
2.7	Bestehendes Planungsrecht	14
2.8	Denkmalschutz	17
2.9	Satzungen	18
3.	Bestand	20
3.1	Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld	20
3.2	Erschließung und Verkehr	22
3.3	Natur- und Umweltschutz	23
3.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	32
4.	Planvorhaben	34
4.1	Gebäude	39
4.2	Erschließung und Kfz-Stellplätze	46
4.3	Freiflächen und Bepflanzung	48
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	52
4.5	Hinweise zur Realisierung	53
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	55
5.1	Geltungsbereich	56
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	56
5.3	Maß der baulichen Nutzung	57
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	59
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	60
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung	61
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	61
5.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	64
6.	Auswirkungen der Planung	68
6.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	69
7.	Durchführung und Kosten	77
8.	Verfahren	77
9.	Rechtsgrundlagen	78
Anhang A: Textliche Festsetzungen		
Anhang B: Vorhaben- und Erschließungsplan und weitere Entwurfspläne		

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Jako Verwaltungs GmbH beabsichtigt, auf einer Fläche am Wasserweg in Wahlershausen (Stadtteil Bad Wilhelmshöhe) insgesamt vier Wohngebäude - zwei Einfamilienhäuser und zwei 3-Parteihäuser - zu errichten.

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung soll das vorhandene Wohnhaus 'Wasserweg 5' abgebrochen werden.

Die Situation zeichnet sich durch seine besondere Lage in einem überwiegend von Wohnnutzung dominierten historischen Wahlershäuser Dorfkern aus.

Das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes III-West von 1982 aus planungsrechtlicher Sicht abzulehnen. Eine städtebauliche Beurteilung nach § 34 BauGB erscheint in dem sehr unterschiedlich geprägten Umfeld ebenfalls problematisch.

Aus Sicht der Stadt Kassel stellt die geplante Innenentwicklung nicht nur eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, mit der Umsetzung ist eine attraktive Entwicklung der Fläche verbunden. Die Realisierung erfordert die Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Bezeichnung Nr. III/5 Wasserweg 5' erhalten.

Ergänzend hierzu wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin erarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 48/1 und 390/61 aus Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen mit einer Größe von rund 2.000 m².

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der neuen Baukörper in Bezug auf das Umfeld - vor allem hinsichtlich Dichte, Höhenlage (Topografie) und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Herstellung einer halböffentlichen Vorplatz-Situation,
- Festlegung eines Freiflächenanteiles (befestigt/unbefestigt),
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die Vorhabenträgerin

Die Jako Verwaltungs GmbH als Projektträgerin hat ihr Geschäftsfeld im Bereich Immobilien - Entwicklung und Erstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung - und hat sich bereits auch an anderen Standorten in Kassel engagiert.

Sie wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Jürgen Koch.

Die Jako Verwaltungs GmbH ist auch Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Bad Wilhelmshöhe' und befindet sich im Bereich des alten Dorfkernes von Wahlershausen am Wasserweg zwischen der Langen Straße im Süden, der Kunoldstraße im Westen und der Straße 'Stockwiesen' im Osten.



Ausschnitt Stadtgrundkarte, unmaßstäblich

Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen gebildet aus dem ca. 1.955 m² großen Flurstück 48/1 und umfasst zusätzlich die ungefähr 2 m breite Parzelle 390/61 (ca. 123 m²) – jeweils Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die die Vorhabenträgerin bzw. Herr Koch als Geschäftsführer verfügen kann. Die Fläche umfasst insgesamt ca. 2.080 m².

Ausgehend von einer etwa 18 m breiten Grundstücksbreite am Wasserweg (nördliche Grenze) weitet sich der Geltungsbereich mit zunehmender Tiefe und hat an seiner südlichen Grenze (im Bereich des Flst. 390/61) eine Breite von ca. 60 m.

Im Süden schließt das Grundstück an die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 46/2 (Lange Straße 42), 49/4 (Lange Straße 44) und 49/5 (Lange Straße 46) an.

Die Grundstückstiefe beträgt vom Wasserweg bis zur vorgenannten südlichen Grenze zwischen 55 m und 75 m

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen die Grundstücke Wasserweg 7 (Flst. 73/13), Kunoldstraße 5C (Flst. 73/10), und Kunoldstraße 5D (Flst. 73/11). Im Osten grenzen die Grundstücke Wasserweg 1/3 (Flst. 38/1), Stockwiesen 9 (Flst. 407/39, 408/40, 409/39 und 410/40) und Stockwiesen 5 (Flst. 398/42) an.



Abgrenzung Geltungsbereich
Kartengrundlage: Vermessungsbüro Brauroth

1.3 Planverfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Eine Grundfläche von 20.000 m² wurde eindeutig nicht erzielt, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von ca. 2.000 m² aufweist.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern waren nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt.

Der Ortsbeirat wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert. Bei der öffentlichen Sitzung am 16.04.2015 wurde – auf der Basis erster skizzenhafter Entwurfsansätze – u.a. auch die Variante dargestellt, die nun die Grundlage der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeption bildet (vgl. Kap. 4).

In Abstimmung mit dem Ortsbeirat fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz am 24.06.2015 zusätzlich eine Anlieger-Informationsveranstaltung mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) und den von der Vorhabenträgerin beauftragten Planern statt. Hierzu wurden die Anwohner und / oder Eigentümer aus dem nahen Umfeld des Vorhabengrundstücks schriftlich eingeladen. Einige hatten sich zuvor in einem Brief an das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz kritisch zur Planung geäußert.

Bei der Veranstaltung wurde das Bebauungskonzept vorgestellt. Fragen zum konkreten Bauvorhaben und zur Baustellenabwicklung einerseits wie auch Fragen zum Planungsrecht und zum Verfahren und Möglichkeiten der Beteiligung wurden diskutiert und erläutert.

Bedenken wurden insbesondere wegen der beengten Erschließungssituation und hinsichtlich des Maßstabs der Bebauung geäußert.

Auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit, zur Planung und zum Verfahren Stellung zu nehmen. Zu diesem Zweck fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz am 04.05.2015 ein Abstimmungsgespräch mit den von der Planung betroffenen Fachämtern und Behörden statt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/5, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung (vom 30.11.2015 bis einschl. 08.01.2016) abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der endgültigen Planfassung berücksichtigt.

Einige Aspekte haben Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden, wie solche zur Freiflächenplanung, zur Baustellenabwicklung und zum Brandschutz.

Im Auftrag der Vorhabenträgerin wurde eine fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt, um artenschutzrechtliche Bedenken im Hinblick auf die anstehende Baufeldräumung – Entfernen der Gehölze und Abbruch des Gebäudes – ausschließen zu können (vgl. Kap. 3.3.2).

Auf der Grundlage eines ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung erstellten Fachgutachtens hat sich die Vorhabenträgerin entschieden, auf dem Grundstück Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen. Dieses Gutachten hatte ergeben, dass eine Versickerung auf dem Grundstück wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte hat sich hier-

durch nicht ergeben. Im hier vorliegenden Begründungstext wurden einige Textbausteine ergänzt, im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung wurden darüber hinaus einige Korrekturen vorgenommen.

Im beschleunigten Verfahren wurden einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt.

Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren waren die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wurde von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- hätte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden können (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- galten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft war daher nicht erforderlich und
- mussten die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

2. Rahmenbedingungen

Für das Vorhaben kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

2.1 Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche von Wahlershausen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet wie auch die direkt angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche (gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dar.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Nördlich des Wasserweges wurde der Verlauf der Drusel in die Plandarstellung aufgenommen.

Die Flächen östlich der Straße 'Stockwiesen' und nördlich der Langen Straße liegen als Wohnbauflächen ebenso eingebettet in die gemischten Bauflächen wie die Flächen westlich der Kunoldstraße und südlich der Langen Straße.

Der Standort eignet sich für eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzung. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnbebauung aus der gültigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden kann und kein Änderungserfordernis auslöst.

2.3 Landschaftsplanung

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen:

Der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Darstellung 'Realnutzung' vollständig als 'alter Ortskern; Dorfgebiet' gekennzeichnet.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären.

Zwei Punkte betreffen das nahe Umfeld, allerdings ohne direkten Bezug zum Plangebiet:

Für die Drusel sind gewässerbezogene Maßnahmen vorgesehen und im Verlauf der Langen Straße sollen Bäume gepflanzt werden.

Schutzgebieteintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen im Plangebiet nicht vor.

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärmminde-rungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten.

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) bzw. 40 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts

(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen / geplanten Wohnnutzung sind sowohl die Tag- wie auch die Nachtsituation für die Beurteilung relevant.

Die hessischen Regierungspräsidien hatten sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65$ dB (A) und $L_{Night} = 55$ dB (A) für Wohnbevölkerung überschritten sind. Voraussetzung war zusätzlich eine lokale Betroffenenzahl von mindestens 50 Personen.

Erst mit der Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel mit Berücksichtigung aller Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag wurden auch der obere Abschnitt der Wilhelmshöher Allee und die Lange Straße erfasst. Die zu diesem Zweck ausgeweitete Lärmkartierung liefert somit noch einmal genauere Daten für das Stadtgebiet bzw. erstmalig auch für das hier betroffene Plangebiet.

Nur für den engeren Bereich der Straßenrandbebauung in der Langen Straße ist nach der Lärmkartierung mit Werten von jeweils mindestens 60 - 65 db(A) bzw. 55 - 60 db(A) tags und 50 - 55 db(A) bzw. 45 - 50 db(A) nachts zu rechnen. Die rückwärtigen Bereiche und damit die Geltungsbereichsfläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurden nicht erfasst, die Werte dürften daher jeweils darunter liegen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung (Wohnnutzung) ist auf dieser Grundlage davon auszugehen, dass besondere Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau) nicht erforderlich werden.

2.5 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kasseler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - in Kraft. Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (angegeben als PM10) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Nach EU-Vorgaben gibt es darüber hinaus einen Zielwert in Höhe von 25 µg/m³ für die Einhaltung von PM2,5, der nach Möglichkeit ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dieser Zielwert wird erst im Jahr 2015 in gleicher Höhe zu einem verbindlichen Grenzwert umgewandelt.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Langzeitwirkung (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitwirkung (1h- bis 24-Mittelwert).

Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll.

Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klimatologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen - auch mit Überschreitungen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwerte von PM 10 und von NO₂ - werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert.

Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung (Hausbrand) zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

Bei den Gebäudeheizungen stammt der größte Anteil der aktuellen Belastung von unregulierten Einzelraumfeuerungen, die vor der Novelle der 1. BImSchV in Betrieb genommen wurden. Weil diese aber bis Ende 2024 nachgerüstet oder stillgelegt werden müssen, ist bereits mittelfristig (in den nächsten 10 Jahren) mit einer Abnahme der Feinstaubbelastung durch den Hausbrand zu rechnen. Neue Feuerungsanlagen sind aus gesundheitlicher Sicht unbedenklich.

Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zumeist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen zur Verbesserung der Lufthygiene auf die Gebäudeheizungen. Regelungsmöglichkeiten sind hier gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger.

Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM10 sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur/luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle ob der Brennstoff regenerativer oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerati-

ve Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Allgemeines Ziel ist es daher, das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel durch die Erschließung weiterer Baugebiete stetig auszubauen (die Fläche des Geltungsbereiches liegt jedoch nicht im Fernwärmeausbaubereich).

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden.

Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EEWärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen.

Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen "100 Kommunen für den Klimaschutz" und "100 % Erneuerbare Energie Regionen" nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

Ein Handlungsfeld dazu ist die "Energieoptimierte Planung und Energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude zur Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und mit Blick auf den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

2.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der 1977 durch die Stadt beschlossenen 'Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile' im beplanten Innenbereich.

B-Plan Nr. III-West - Bereich A 'Wahlershausen'

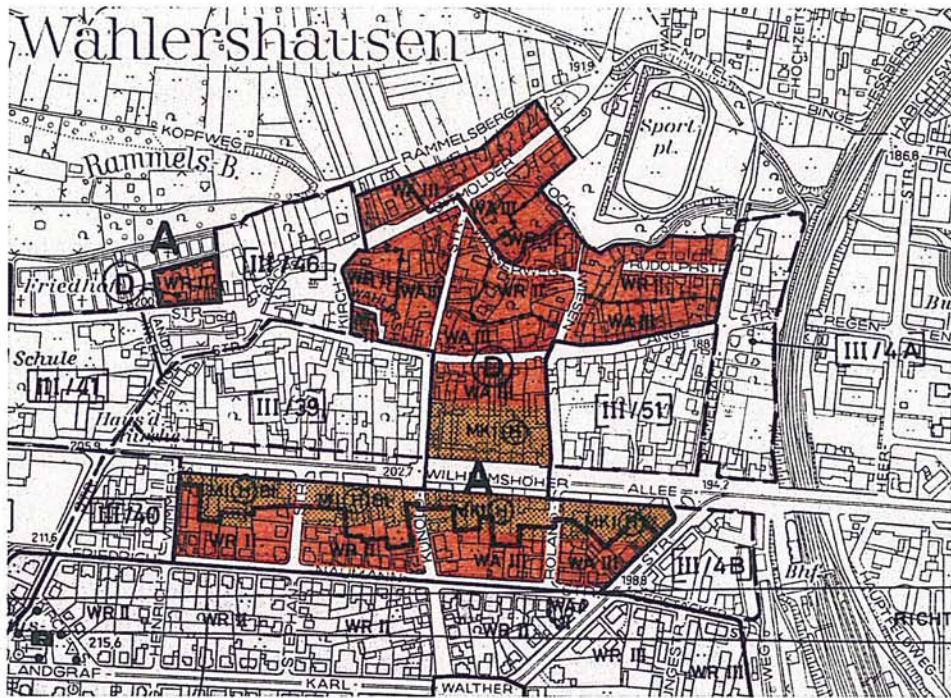
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-West - Bereich A 'Wahlershausen', rechtskräftig seit 1982.

Der Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt. In Verbindung mit der Auslegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 anzuwenden.

Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III – West A überschrieben. Der Bebauungsplan legt für die Plangebietsfläche ein 'Reines Wohngebiet' WR (§ 3 BauNVO 1977) mit Z=II und einer Grundflächenzahl GRZ 0.4 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0.5 fest.

Dies gilt auch für die auf der gegenüber vom Wasserweg liegenden Flächen sowie für die sich westlich und östlich jeweils anschließenden Grundstücke.

Für den in südlicher Richtung unmittelbar angrenzenden Bereich entlang der 'Langen Straße' wurde ein 'Allgemeines Wohngebiet' WA entsprechend § 4 BauNVO 1977 mit Z = III und einer GRZ/GFZ von 0.4/0.9 festgesetzt.



Ausschnitt B-Plan III-West von 1982

Der Bebauungsplan enthält als 'Nachrichtliche Übernahme' auch die Kennzeichnung der Plangebietsfläche als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Im vorliegenden Fall löst das geplante Vorhaben die Notwendigkeit zur Änderung des vorhandenen Planungsrechts aus, weil die für die Wohngebiete WR-II und damit auch für das Plangebiet festgesetzten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise keine angemessene Prüfung aus planungsrechtlicher Sicht ermöglichen (z. B. Stichwort "rückwärtige Bauflucht") bzw. dem Vorhaben entgegen stehen würden (z.B. Vorgabe 'Anzahl Vollgeschosse', 'Grundstücksgröße').

Die Textfestsetzungen 2 (4) und (5) zum 'Maß der baulichen Nutzung' lauten:

Nr. 2 (4) *"In WR-II und WA-II hat die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nur für Grundstücke Gültigkeit, die unmittelbar an der angrenzenden oder geplanten anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche anschließen.*

Diese Zahl der Vollgeschosse gilt darüber hinaus nur für die Grundstücke und Grundstücksteile bis zur vorhandenen rückwärtigen Bauflucht, die sich aus der umgebenden Bebauung ergibt.

In den Gebieten WR-II und WA-II sind bauliche Anlagen auf rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksflächen zulässig, soweit bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude in dem jeweiligen Blockinnenbereich vorhanden ist.

Auf diesen rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksflächen in WA-II und WR-II wird die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = 1$ festgesetzt.

Gebäude dürfen nur als freistehende oder einseitig angebaute Wohngebäude errichtet werden.

Die Höhen der Außenwände an den Traufseiten dürfen 3,5m und die der Firste 7,0 m nicht übersteigen, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche an."

Nr. 2 (5): *"Bei vorhandenem stark hängigem Geländeverlauf ist bei rückwärtigen Wohngebäuden in WR-II und WA-II talseitig ein Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn hangseitig Eingeschossigkeit nachgewiesen wird und die festgesetzten Höhen entsprechend der Bestimmung 2 (4) eingehalten werden."*

Die Textfestsetzungen Nr. 3 (1) und (2) zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksflächen' lauten:

Nr. 3 (1): *"Die Mindestgrundstücksgröße wird in WR, WA und MI festgesetzt auf*

- 600 qm bei freistehenden Gebäuden*
- 400 qm bei einseitig angebauten Gebäuden*
- 250 qm bei zweiseitig angebauten Gebäuden.*

Eine Unterschreitung der Grundstücksflächen um max. 20 % ist ausnahmsweise zulässig, wenn Bauweise, Abstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden."

Nr. 3 (2): *"In WR II und WA II werden Grundstücksflächen außerhalb einer Höchsttiefe von 40 m bei II-geschossiger Bauweise oder 50m bei III-geschossiger Bauweise nicht bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung angerechnet. Die Höchsttiefe wird von der angrenzenden oder geplanten aufschließenden öffentlichen der öffentlich genutzten Verkehrsfläche aus gemessen.*

Satz 1 und 2 der Bestimmung 3 (2) gelten nicht, wenn für Grundstücke oder Grundstücksteile eine rückwärtige Bebauung entsprechend Nr. 2 (4) zulässig ist. Grundstücke oder Grundstücksteile gelten hier in der vollen Grundstückstiefe als Baugrundstücke."

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überschreibt in seinem Geltungsbereich die Inhalte des Bebauungsplanes III-West.

Für den Bereich südlich der Langen Straße liegen die Bebauungspläne III/39 'Lange Straße' (rechtsverbindlich seit 1998), III/58 'Kunoldstraße' (rechtsverbindlich seit 1999), III/51 'Rolandstraße' (rechtsverbindlich seit 1996) vor.

Die Planungsinhalte dieser vorgenannten Bebauungspläne sind von der hier vorliegenden Planung nicht direkt betroffen.

2.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der nach § 2 (2) HDSchG unter Schutz stehenden Gesamtanlage 'Wahlershausen' und gehört hierbei zum Teil 'Alt-Wahlershausen'.

Neben dem erhaltenen ursprünglichen dörflichen Charakter (z.B. im Bereich Wasserweg, Stockwiesen, Alt Wahlershausen) sind auch die bereits eher typisch städtischen Bereiche (insbesondere entlang der Langen Straße, Kunoldstraße, Rolandstraße) Bestandteil der besonderen Mischung.

Das vorhandene – zum Abbruch vorgesehene – Wohnhaus 'Wasserweg 5' ist eindeutig nicht der gebietsprägenden Baustruktur zuzuordnen und ist kein Kulturdenkmal entsprechend § 2 (1) HDSchG.

Die schmale Parzelle am südlichen Rand des Geltungsbereiches dürfte dem Verlauf des früheren Mühlbaches entsprechen. Auf dem unweit des Geltungsbereiches liegenden Grundstück 'Stockwiesen 8' befand sich die sog. 'Untere Mühle' (vgl. Denkmaltopografie Stadt Kassel, Band III).

In der näheren Umgebung sind die nachfolgend aufgeführten Gebäude als Kulturdenkmale eingetragen:

Lange Straße 44, Lange Straße 38 /Stockwiesen 3,
Wasserweg 2, Wasserweg 2B und Wasserweg 4 sowie Wasserweg 16.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung sind aus Sicht des Denkmalschutzes Ansätze für eine Nachverdichtung zu begrüßen. Anzustreben ist ein bauliches Konzept, welches sich – unter Berücksichtigung von neu geschaffenen stadträumlichen Qualitäten – an der historischen Dichte orientiert (bei maximal zwei Vollgeschossen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass

- es wünschenswert wäre, die Straßenfläche des Wasserweges in die Gestaltung der Hausvorzone einzubeziehen.
- die geneigten Satteldachflächen (Hauptdächer) möglichst frei bleiben sollen von Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik / Solarthermie) – eine Zustimmung gäbe es zu Anlagen auf Gauben oder auf Carports / Nebenanlagen),
- die Ausbildung einer Sockelzone empfohlen wird.
- bei der Gestaltung der Oberflächen vorzugsweise Materialien gewählt werden sollen, die in den historischen Kontext passen wie z.B. Blaubasalt oder andere Natursteine.

2.9 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vor genannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung wäre bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die sog. '**Stellplatzsatzung**' (in ihrer jeweils gültigen Fassung) maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 1 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen. Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen (ergänzende Festsetzungen).

Die **Baumschutzsatzung** (ebenfalls bindend in ihrer jeweils gültigen Fassung) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Der Eingriff in einen geschützten Baumbestand wäre genehmigungspflichtig.

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell aber keine Bäume, die unter den vorgenannten Bedingungen durch die Satzung geschützt werden, vor allem deswegen nicht, weil Obstbäume generell vom Satzungsschutz ausgenommen sind (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel und Esskastanie).

3. Bestand

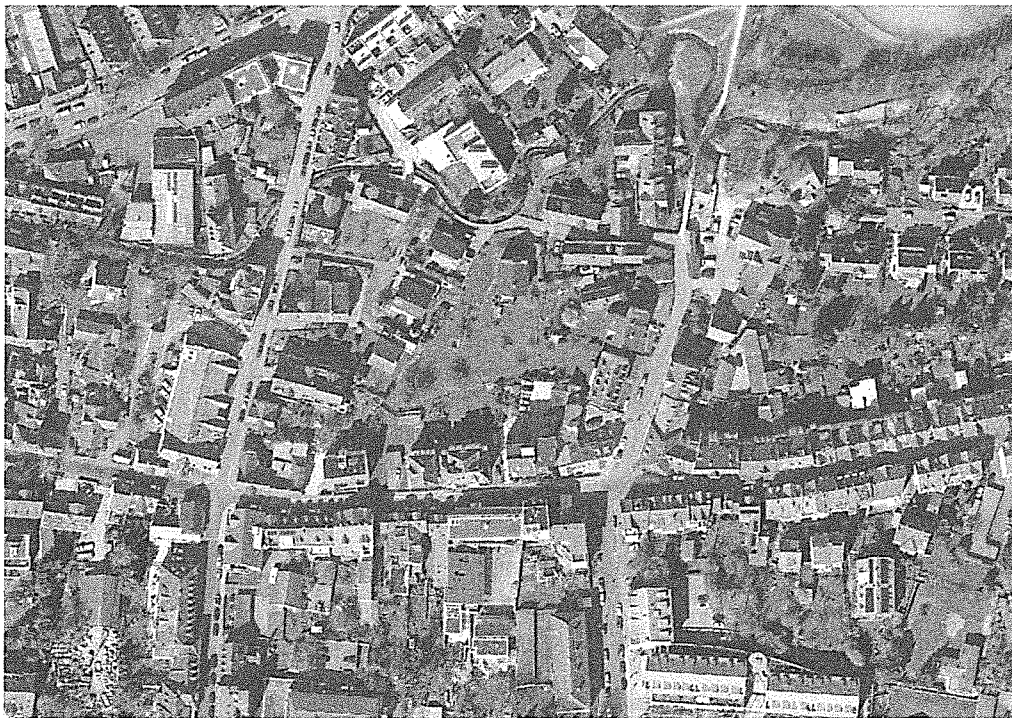
Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und -wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung mit ein und geht auf mehrere Ortsbesichtigungen im Herbst 2014, im Winter 2014/15 und im Frühjahr 2015 zurück.

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt nördlich der Wilhelmshöher Allee im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe, nur wenige hundert Meter vom Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe entfernt. Es befindet sich am Wasserweg und damit in rückwärtiger Lage in Bezug auf die Lange Straße.

Maßgeblich für die rasante Entwicklung im historischen Ortskern von Wahlershausen ist seit Anfang der 1990er Jahre die Dynamik, die der damals neue Fernbahnhof Kassel-Wilhelmshöhe auslöst hat.

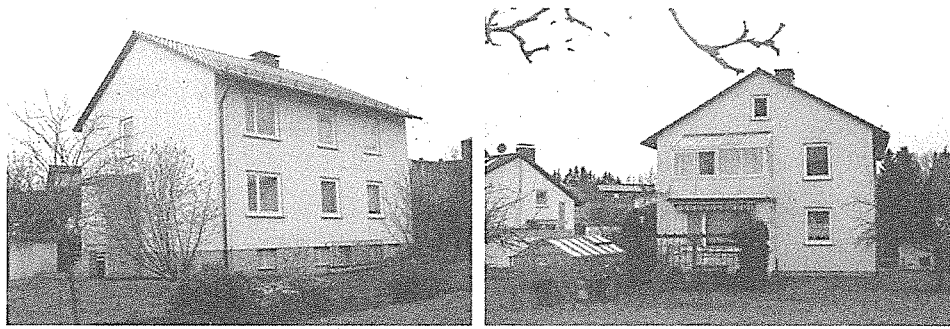
Das Quartier profitiert dabei von der hervorragenden Versorgungssituation im Nahbereich des Bahnhofs bzw. an der Wilhelmshöher Allee und hat sich gleichzeitig einen kleinteiligen dörflich geprägten Charme erhalten, der mit einem besonders hohen Maß an Nachbarschaftsstrukturen einhergeht.



(Quelle: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Im Geltungsbereich selbst befindet sich derzeit nur das zweigeschossige Wohnhaus 'Wasserweg 5' (errichtet in den 1960er Jahren), das im Hinblick auf die Neubebauung demnächst abgebrochen werden soll. Das zweigeschossige Gebäude (mit Satteldach, Dachneigung ca. 30°, giebelständig) steht bereits deutlich erhöht etwas abgerückt vom Wasserweg.

Die Erschließung (mit Treppenaufgang) erfolgt von der nördlichen Giebelseite. An der östlichen Grundstücksgrenze steht eine Garage mit Flachdach.

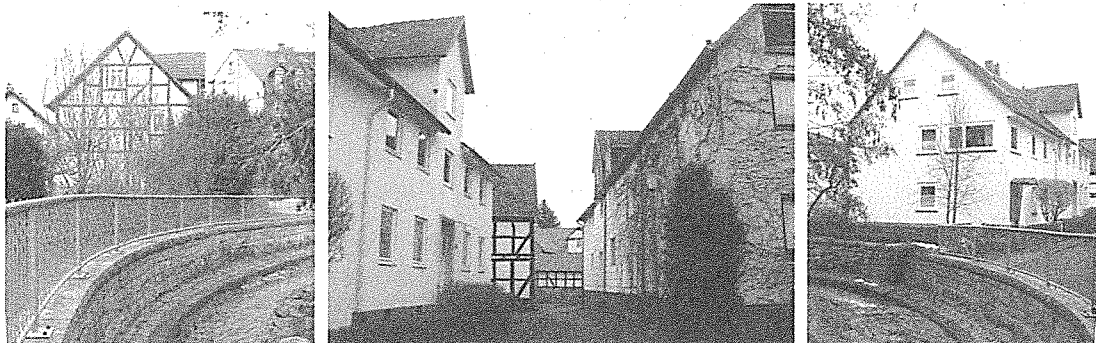


Fotos Bestandsgebäude Wasserweg 5

Der rückwärtig ansteigende Grundstücksbereich wird als Garten genutzt. Auf der Rasen-/Wiesenfläche stehen vereinzelt Obstbäume (11 Stück) unterschiedlichen Alters und ein paar wenige Sträucher / Büsche. Nur im unmittelbaren Wohnhaus-Nahbereich ist eine gärtnerische Nutzung festzustellen.

Das Grundstück ist seitlich und an den hinteren Grenzen fast durchgängig mit Maschendraht eingezäunt, vorne am Wasserweg stehen etwa 8 m Jägerzaun.

Die umliegende Bebauung ist sehr vielfältig und reicht vom ursprünglichen Charakter - kleinteilig bebaut mit alten Fachwerkhäusern (max. zweigeschossig) - bis zu einer in Teilen auch drei- und viergeschossigen und damit eher städtischen Bebauung entlang der Langen Straße bzw. auch in der Straße 'Stockwiesen'.



Wasserweg 16, Wasserweg,

Wasserweg 4



Stockwiesen 5,

Lange Straße 42,

Lange Straße 44 und 46

Daneben gibt es – ebenfalls in rückwärtiger Situation – auch die drei zweigeschossigen Wohngebäude westlich des Plangrundstücks (Kunoldstraße 5C und 5D sowie Wasserweg 7) aus der Zeit zwischen 1960 – 1970.



Kunoldstraße 5D,



Kunoldstraße 5C,



Wasserweg 7

Schließlich sind in der jüngeren Vergangenheit (nach 2000) auch moderne Wohngebäude entstanden (auf der gegenüberliegenden Seite der Drusel, Kirchditmolder Straße), die sich in ihrer Formensprache ebenfalls deutlich von der historischen Bebauung absetzen (Flachdach, Staffelgeschoss, großformatige Fenster, farbige Putzfassaden).

Insgesamt dominiert die Wohnnutzung. Entlang der Langen Straße hat sich aber vor allem in der Erdgeschosszone eine Durchmischung etabliert. Im Haus 'Lange Straße 44' befindet sich mit dem 'Szenario' eine beliebte Stadtteilkneipe, im Sommer auch mit kleinem Biergarten vor dem Haus, also an der Langen Straße. Die Hofsituation Lange Straße 38/Stockwiesen 3 umfasst auch eine kunsthandwerkliche Werkstatt (Töpferei).

Im nahen Umfeld des Plangebietes haben sich neben einem größeren Sanitätshaus und einem Einrichtungsgeschäft ansonsten insbesondere auch freischaffende Architekten und Designer angesiedelt.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die vorhandene verkehrliche Erschließung wird durch das konkrete Vorhaben nicht berührt.

Das Plangebiet grenzt auf seiner kurzen nördlichen Seite an den Wasserweg und ist für den Kfz-Verkehr über die Straßen 'Stockwiesen' und Rolandstraße an die Wilhelmshöher Allee und damit an das übergeordnete städtische Straßennetz angebunden. Der Wasserweg stellt für den Kfz-Verkehr eine Sackgasse dar und weist daher nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf. Im Bereich des Vorhabens gibt es auf beiden Seiten einen schmalen Gehweg.

Die lichte Breite beträgt zwischen den Häusern Wasserweg 2B und Wasserweg 1 nur knapp 3,70 m, die Fahrbahn ist hier etwa 3 m breit.

Im Rahmen des Verfahrens wurde von Anliegern darauf hingewiesen, dass ortsfremde Autofahrer (vor allem mit Ziel 'Zoo' oder 'Sportanlage Stockwiesen') die Situation unnötig belasten.

In den ebenfalls vergleichsweise engen Straßenräumen der Umgebung ist das Parken am Straßenrand - hier kommt insbesondere die Lange Straße in Betracht - nur bedingt möglich.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Netz kleinteiliger. Es bestehen zusätzliche Verbindungen in westlicher Richtung zur Kunoldstraße/Kirchditmolder Straße (Verlängerung Wasserweg über die Drusel, hier beträgt die Breite an den engsten Stellen nur rund 1,50 m) und in nördlicher Richtung über einen

Weg in der Verlängerung der Straße 'Stockwiesen' zum Sportgelände bzw. weiter in Richtung Kirchditmold (lichte Breite der Brücke nur ca. 1,20 m).

Weil die Entfernungen zum nahegelegenen Rammelsberg und/oder weiter zum Bergpark Wilhelmshöhe nicht groß sind, haben die vielfältigen und attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen über das Quartier hinaus auch eine Bedeutung für größere Teile der Kasseler Bevölkerung.

Durch die Lange Straße wird beispielsweise auch der touristische Fernradweg von der Wartburg zum Herkules geführt.

ÖPNV

Das Plangebiet ist auch hervorragend in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Bis zu den Straßenbahn-Haltestellen 'Kunoldstraße' und 'Rolandstraße' sind es nur wenige hundert Meter. Hier verkehren die Linie 1 (Wilhelmshöhe – Vellmar) regelmäßig in den Kernzeiten im 15-Min.-Takt und in den Randzeiten im 30-Min.-Takt bzw. zeitweise die Linie 7 (Ihringshäuser Straße – Rolandstraße)

Nicht viel weiter ist es – und daher ebenfalls fußläufig erreichbar – bis zum Bahnhof Wilhelmshöhe, wo neben dem ÖPNV-Anschluss auch der direkte Anschluss an den Regional- und Fernverkehr besteht.

3.3 Natur- und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Die Höhenlage des Plangebietes ist bei etwa 190 m üNN.

Das Gelände steigt vom Wasserweg – Anschlusshöhe ca. 189,62 m (nordöstliche Ecke) bzw. 189,80 m üNN bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 2 m auf 192,59 m (südöstliche Ecke) bzw. 192,79 m üNN (südwestliche Ecke).

Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung. Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Eine Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat bisher noch nicht stattgefunden. Weil jedoch große Teile des Stadtgebietes von den Kriegszerstörungen durch Bombenangriffe betroffen waren, sollte auch bei dieser Fläche vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des

Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass südöstlich des Planungsbereichs ein Grundstück mit einer Altfläche angrenzt. Dies ist unter der Schlüsselnummer 611.000.052-000.039 im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) eingetragen.

Dort waren folgende Betriebe ansässig:

- Firma Textilpflege Romburg (Chemische Reinigung)
- Firma Weinreich und Sulot (Textilreinigerbetrieb)

Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten.

Grundsätzlich besteht für diese Branchen eine Altlastenrelevanz. Zu den Betrieben liegen jedoch keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Gleichwohl können Untergrundverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allgemein zu beachten ist, dass beim Feststellen von Bodenauffüllmengen oder schädlichen Bodenveränderungen (z.B. geruchlicher Art) oder bei einem – durch sonstige Anzeichen begründeten – Verdacht auf Kontamination im Fall von bodeneingreifenden Baumaßnahmen das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 -Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz- unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Der hohe Anteil von offenem versickerungsfähigem Boden ist positiv. Das Plangebiet ist heute nur zu einem geringen Teil versiegelt- die Gebäudegrundfläche von etwa 125 m² entspricht rund 6 % des Plangebietes, weitere etwa 90 m² (ca. 4,5 %) sind ebenfalls als befestigte voll versiegelte Freiflächen hinzu zu rechnen.

Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Die anderen Grundstücksflächen sind als Gartenbereiche und damit als offene Vegetationsflächen einzustufen.

Bodengutachten

Vom Büro für Geotechnik - Dipl.-Geologe Joachim Schuster, Gleichen- Klein Lengden wurde am 30.03.2016 eine Baugrunderkundung und -begutachtung durchgeführt. Hier wurde festgestellt, dass die im Zuge der Bohrungen vorgefundenen Bodenauffüllungen, Lösslehme und Schwemmlerme der oberen Bodenschichten nur gering wasserdurchlässig sind und daher als Grundwassergeringleiter (Grundwasserstauer) eingestuft werden. Bei erhöhten Kies- und Sandanteilen in den Schwemmlerme steigt die Wasserdurchlässigkeit dann an. Die Schwemmsande und Flusskiese der unteren Bodenschichten sind Grundwasserleiter, jedoch geht bei zunehmenden Feinkornanteilen die Wasserdurchlässigkeit weiter zurück.

Durch die gering wasserdurchlässigen Böden im Untergrund kann es bei niederschlagsreichen Witterungslagen zur Ausbildung von Stauwasserführungen in den oberflächennahen Schichten kommen.

Wegen der gering wasserdurchlässigen und wasserempfindlichen Schluff- und Tonböden und der geringen Grundwasserflurabstände ist das Gelände nicht für die Versickerung von Dach- und Hofflächenwässern geeignet.

Die Grundwasserspiegel im Bereich der nicht unterkellerten Einfamilienhäuser wurden im Zuge der Sondierarbeiten bei 0,8 – 1,7 m u GOK (189,05 – 190,12 m NN) eingemessen und werden somit bei den Gründungsarbeiten im Regelfall noch nicht angeschnitten.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden die Höhenlagen der Sondieransatzstellen bei den Vermessungsarbeiten mit 191,54 – 192,45 m NN ermittelt. Die Unterkante der Bodenplatte UG liegt mit einer Höhenlage von 188,93 m NN nach den Sondierbefunden in den Schwemmlernen bzw. örtlich bereits in den Flusskiesen. Grundwasser steht hier bei 189,36 – 190,24 m NN an. Somit liegt das Kellergeschoss zumeist teilweise im Grundwasser.

Da die Grundwasserführungen oberhalb der Kellersohle liegen, ist das Bauwerk bei unterkellerteter Ausführung druckwasserdicht nach DIN 18 196 T 6 anzulegen (als Weiße Wanne oder Schwarze Wanne). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über eine Drainage ist hier nicht zulässig.

Laut Aussage des Bodengutachters ist eine Neubildung oder Verlagerung der Grundwasserverhältnisse, die Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Plangebietes haben kann, durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von Oberflächen (Bebauung, Straßenbau etc.) generell immer verschlechtert. Jedoch ist im Untersuchungsgebiet die Neubildungsrate des Grundwassers auch derzeit als sehr gering zu bewerten, da oberflächlich bis in Tiefen von ca. 2 – 4 m u GOK bindige Löß- und Hanglehme mit geringen Wasserdurchlässigkeiten von $k_f \leq 1 \text{ E-}8 \text{ m/s}$ anzutreffen sind, die ein Durchsickern von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung stark herabsetzen bzw. verhindern. Die Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung ist somit als „gering“ einzustufen.

Die Grundwasserspiegel sind gespannt und können beim Anschneiden unter Druckentlastung auch ansteigen (Stand 09.02.2016 – 15.02.2016). Die Grundwasserverhältnisse werden hier nachhaltig durch den Wasserstand des nördlich des Grundstücks in West-Ost-Richtung verlaufenden Vorfluters „Drusel“ beeinflusst.

Die Grundwasserverhältnisse bzw. die Lage der Grundwasserspiegel werden im Regelfall durch die Bebauung nicht beeinflusst. Eine Beeinflussung kann hier nur beim Anschnitt des Grundwassers bauzeitig erfolgen. Daher wurde im Baugrundgutachten darauf hingewiesen, dass die Dauer und Reichweite notwendiger Grundwasserabsenkungen, z. B. beim Aushub der Baugruben der Mehrfamilienhäuser, möglichst zu begrenzen ist. Mit Blick auf die schluffig-tonige Ausbildung der Schwemmböden sind hier jedoch nur geringe

Reichweiten der Grundwasserabsenkung zu erwarten. Der Hauptgrundwasserleiter der Flusskiese liegt außerdem in der Regel unterhalb der Eingriffstiefe.

Schließlich ist der Umfang des Eingriffs nur gering, da nur für die beiden Mehrfamilienhäuser eine Unterkellerung geplant ist und die vorhandene Unterkellerung des bestehenden rückzubauenden Gebäudes entfällt.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer.

Ein früherer Mühlbach verlief wahrscheinlich innerhalb der schmalen Parzelle am südlichen Rand des Geltungsbereiches (Flst. 390/61). Dies ist heute in der Örtlichkeit nicht mehr abzulesen.

Die Drusel schlängelt sich nur wenige Meter nördlich des Geltungsbereiches (Flst. 57/14) in einem beidseits durch Mauern gefassten Bett durch die Ortslage. Obwohl etwas weiter unterhalb vor einigen Jahren eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt wurde, tritt die Drusel bei besonders starken Regenereignissen im Bereich des Wasserweges regelmäßig über die Ufer.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde empfohlen, die Höhenlage einer zukünftigen Bebauung hierauf abzustimmen und – wenn möglich – Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung / Abflussverlangsamung auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Vorhabenträgerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.

Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltungsvolumen auf dem Baugrundstück bereitzustellen ist. Hierzu werden auf den Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhalteteiche mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere 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.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B1 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmennutzung), genehmigungspflichtig.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben.

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) wird das Plangebiet der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' - dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Die für das Stadtgebiet wichtige Luftleitbahn wie auch das Kaltluftentstehungsgebiet bzw. der Überströmungsbereich befinden sich zwischen den bebauten Ortslagen von Wahlershausen und Kirchditmold (im Bereich Wasserfallgraben und weiter entlang der Drusel) und sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.



Fotos Gartenbereich.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangrundstück ist nur im nördlichen Teil bebaut bzw. versiegelt. Hierfür verantwortlich sind neben der Gebäudegrundfläche (Wohnhaus und Garage) auch die befestigten Frei-/Verkehrsflächen direkt am Haus bzw. vor dem Haus am Wasserweg.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist unbefestigt und wird als Gartengrundstück genutzt. Im Garten steht ein kleineres Gewächshaus aus Glas.

Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt 12 Bäume. Keiner dieser Bäume fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

Auf der Rasen-/Wiesenfläche stehen in lockerer Anordnung Obstbäume unterschiedlichen Alters und Größe und wenige Sträucher. Besonders markant ist ein Kirschbaum in der südwestlichen Ecke.

Nur im unmittelbaren Nahbereich des Wohnhauses ist eine gärtnerische Nutzung (Nutz- und Ziergarten) festzustellen.

Im westlichen Bereich gibt es ein kleines Wasserbecken.



Bestandsplan

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil auf der von Bebauung allseitig eingeschlossenen Fläche wegen des Nutzungsdrucks und der damit zusammenhängenden intensiven Pflege keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG – die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Situation – und insbesondere auch wegen der Barrierewirkung der umgebenden Bebauung bzw. Straßen – ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weder eine Bedeutung als Verbindungsfläche ('Transitraum') z.B. in Richtung Freifläche Stockwiesen (Druselbach-Renaturierung) oder in Richtung Rammelsberg bzw. noch weiter in Richtung Habichtswald hat noch einen besonderen Wert als Insel für Fauna und Flora.

Die Fläche kann als 'Trittstein' im besiedelten Bereich bezeichnet werden.

Die zusammenhängenden großen Grünflächen in der näheren Umgebung (wie vorgenannt) weisen eine differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität. Das Vorhandensein vieler Arten kann aufgrund der Insellage und der Nutzung der Fläche ausgeschlossen werden. Dennoch wäre es möglich, dass das Plangebiet wegen der räumlichen Nähe zu den o.g. Freiräumen von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird. Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste – euryöke bzw. ubiquitäre – Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Die Nutzung ist insgesamt aber eher unwahrscheinlich und kann vernachlässigt werden.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Das vorhandene Wasserbecken wurde aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme nicht so eingeschätzt, dass hier mit besonderen Tiervorkommen (Amphibien) zu rechnen sei. Es handelt sich hier um ein ca. 1,60 m x 2,40 m großes künstliches – relativ 'nacktes' – Becken mit einer Tiefe von ca. 0,60 m. Die Abgrenzung ist als glatte senkrechte steinerne Umrandung ausgebildet, die mit Aufkantung ca. 10 cm über OK Gelände herausragt.

Das Wasserbecken wurde im Zuge der Veräußerung in 2015 bereits fast komplett trockengelegt, der zuvor vorhandene Fischbestand von den früheren Eigentümern weitgehend umgesiedelt.

Ein Bezug zu anderen Gewässern besteht nicht, selbst im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Abschnitt der Drusel mit seinem an dieser Stelle steinernen Gewässerbett ergibt sich keine zwingende Herleitung für einen Amphibienbesatz.

Der Maulwurf gilt beispielsweise als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich derzeit ausgeschlossen werden.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foin*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist beispielsweise gerade für die westlichen Teile des Stadtgebietes bekannt, ihre Anwesenheit ist daher als sicher anzunehmen. Gleiches gilt auch für Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welche aufgrund des Baumbestands auch die nahegelegenen und zuvor schon genannten größeren Grünflächen nutzen werden - doch auch hierfür wurden im Plangebiet keine konkreten Hinweise gefunden noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen auch nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen von Fledermäusen (korrekt: Fledertiere = Chiroptera). Dies würde im Hinblick auf Wochenstuben und Winterquartiere ebenfalls eher auf den Bereich der zuvor genannten Freiräume oder auch auf den vielfältigen älteren Gebäudebestand in der direkten Umgebung zutreffen (insbesondere mit den nicht ausgebauten Dachgeschossen). Als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets dagegen prinzipiell geeignet. Daher kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *Myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden.

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet, das Garagengebäude, die Einbauten im Freiraum wie Treppen und Mauern sowie die nur extensiv genutzten Flächen im hinteren Grundstücksbereich sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten (Wege-) Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) oder Blindschleichen (*Anguis fragilis*) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre möglicherweise ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen oder Blindschleichen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen wurden keine Exemplare angetroffen.

Eine spezielle Untersuchung auf Blindschleiche und Zauneidechse wurde nicht durchgeführt, da konkrete Hinweise für ein Vorkommen nicht vorliegen.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen, Bienen) zu nennen, die die Fläche und seine vor allem mit der Gartenfläche (Baumbestand, Rasen-Wiesenfläche) verbundenen Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird. Für einige wenige Vo-

gelarten kann jedoch angenommen werden, dass das Plangebiet vor allem durch seinen Baumbestand einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat (eher Baumbrüter, kaum Heckenbrüter oder Bodenbrüter) und sich auch als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung (2016)

Um insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, wurde zwischenzeitlich eine Artenschutzuntersuchung von einem anerkannten Fachbüro (BÖF – Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung / Kassel) im Auftrag der Vorhabenträgerin durchgeführt. Bei der Begehung wurden zwar zwei Bäume mit Höhlen/Spalten kartiert, ein Besatz wurde aber nicht festgestellt.

Im Ergebnis teilen die Gutachter mit, sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergreifen, wenn die zu entfernenden Gehölze bis Ende Februar 2016 gerodet werden. Die Rodung wurde bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.

Auch im oder am Haus konnten keine Anzeichen (Nester, Kotspuren) entdeckt werden, die auf die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hinweisen könnten.

Einer Baufeldräumung steht demnach nichts entgegen.

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

Auch die im Rahmen der Artenschutzuntersuchung vorgenommene fachgutachterliche Inaugenscheinnahme des Wasserbeckens hat keine grundsätzlich neuen Erkenntnisse hervorgebracht. Eine Eignung des Wasserbeckens als Laichgewässer für Amphibien wird insbesondere wegen des Fischbesatzes seitens der Gutachter ausgeschlossen.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Kasseler Bevölkerung.

3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta 7 -Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Wasserweg.

Auch die Möglichkeiten für einen Fernwärmeanschluss wurden geprüft. Nach Auskunft der Städtische Werke AG liegt das Grundstück aber nicht im Fernwärmeausbaugebiet.

Zur Situation der Ver- und Entsorgung wurden die betroffenen Unternehmen bereits frühzeitig um Mitteilung gebeten hinsichtlich des Leitungsbestands und hinsichtlich etwaiger Aspekte in Bezug auf die geplante Wohnbebauung.

- Gas-, Wasser und Stromversorgung

Die Angaben der Städtische Werke Netz+Service GmbH wurden über das Geoportal Nordhessen abgefragt.

Das Grundstück hat demnach bisher keinen Gasanschluss. Die Versorgung mit Gas wäre aber grundsätzlich möglich. Hierzu müsste an die auf der nördlichen Seite des Wasserweges liegende Gasleitung angeschlossen werden.

Auch die Wasserversorgungsleitung befindet sich am nördlichen Rand des Wasserweges. Die vorhandene Hausanschlussleitung wurde in dem Bereich zwischen Garage und Hauszugang verlegt. Die Hauseinführung erfolgt an der nordöstlichen Gebäudeecke.

Zur Versorgung mit elektrischer Energie besteht ein – nicht geradlinig geführter – Anschluss mit Hauseinführung unter dem Eingangspodest. Die Stromleitungen befinden sich auf der südlichen Seite des Wasserweges.

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen / Niederschlagswasserbeseitigung

Nach Auskunft von Kasselwasser erfolgt die Ableitung für die im Wasserweg angeschlossenen Grundstücke im Trennsystem.

Für die Schmutzwassersammlung gibt es einen DN 250-Kanal (STZ). Der Kanal endet mit einem Schacht in Höhe des Grundstücks 'Wasserweg 7'. Die Sohle des Kanals liegt im betroffenen Abschnitt des Plangebietes nur etwa 1,20 m bis 1,40 m unter dem Straßenniveau.

Das Regenwasser wird direkt in die Vorflut (Drusel) abgegeben. Der nächstgelegene Regenwasserkanal liegt in der Straße 'Stockwiesen' (DN 300).

Das Prinzip der Grundstücksentwässerung kann lt. Kasselwasser beibehalten werden. Auch wenn aufgrund des höheren Versiegelungsgrades in der Folge mit einer steigenden Regenwasserabflussmenge zu rechnen ist, löst dies keine Verpflichtung für zusätzliche Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen aus.

Angesichts der Situation an der Drusel wären Konzepte zur Versickerung auf dem Grundstück und/oder Rückhaltmaßnahmen (Becken, Staukanal) auf dem Grundstück zu begrüßen.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom teilte vorab mit, dass sich im Geltungsbereich nur die Hauszuführung befindet. Die Leitungen verlaufen im Wasserweg auf der nördlichen Seite und werden senkrecht zum vorhandenen Wohngebäude in das Grundstück hineingeführt.

Diese Informationen decken sich mit der elektronischen Planauskunft der unitymedia GmbH.

Die Unitymedia Hessen GmbH hat im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt, dass keine eigenen Arbeiten oder Mitverlegungen geplant sind.

Der Hausanschluss für das benachbarte Grundstück 'Wasserweg 7' tangiert möglicherweise die nordwestliche Ecke des Plangrundstücks. Im Falle notwendiger Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sollten die Telekom und die unitymedia rechtzeitig einbezogen werden.

Im Hinblick auf die Versorgung der Neubauten mit einer zeitgemäßen Fernmeldetechnik sollte eine frühzeitige Abstimmung eingeplant werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist.

Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation.

Im Zuge der Realisierung sind die bestehenden Grundstücksanschlüsse gegebenenfalls auf Kosten der Vorhabenträgerin zu erneuern und/oder auf dem Grundstück zu verändern bzw. zu erweitern.

Die besonders enge Situation zwingt die Stadtreiniger bei der Entleerung der Wertstoffsammelbehälter, ein kleineres Fahrzeug einzusetzen, welches speziell für diese und andere vergleichbare Situationen im Stadtgebiet angeschafft wurde.

Seitens der Stadtreiniger wurde im Vorfeld bestätigt, dass die heutige Praxis auch zukünftig – im Falle einer Zunahme der Wohneinheiten – beibehalten werden kann.

Hinsichtlich der Abfallbehälter-Standplätze sind die Bestimmungen gemäß § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zu berücksichtigen. Dort werden insbesondere die Erreichbarkeit und die baulichen Voraussetzungen geregelt.

4. Planvorhaben

Die Vorhabenträgerin plant, auf dem Grundstück Wasserweg 5 in Wahlershausen (Flst. 48/1 und 390/61) nach Abbruch des vorhandenen Wohnhauses mehrere neue Wohngebäude zu errichten.

Damit ist das Projekt ein weiterer Baustein zur Innenverdichtung.

Dem Bebauungsplan liegt ein in mehreren Vorgesprächen zwischen der Stadt Kassel und der Grundstückseigentümerin bzw. der Vorhabenträgerin abgestimmtes bauliches Konzept zugrunde.

Dabei war der Ausgangspunkt des Entwurfes zunächst die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes: höhere Dichte am Wasserweg und reduzierte Ausnutzung mit niedrigeren Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich.

Die intensivere Auseinandersetzung mit der näheren Umgebung hat schließlich zur Umkehr von diesem Prinzip geführt. Die Bebauung nimmt die vorhandene Struktur auf und soll hier eher einen vermittelnden Charakter übernehmen: am Wasserweg eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung, im rückwärtigen Bereich zwei etwas großvolumigere Mehrparteien-Häuser (je 3 WE).



Städtebauliche Konzepte – verschiedene Varianten im Abstimmungsprozess

Beurteilungskriterien auf der städtebaulichen Ebene sind insbesondere:

- die Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück (entsprechend Vorgabe B-Plan oder abgeleitet aus der Umgebung, siehe oben)
- der Grad der Überbauung (insbesondere Versiegelung durch Gebäude)
- die Gestaltung am Wasserweg (Gebäudekörperstellung)
- die Verträglichkeit hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange (Berücksichtigung Ensemble)
- die Erschließung (Anordnung Grundstückszufahrt, Zuwegung Gebäude)
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Anordnung von Stellplätzen, Lösungen mit Tiefgarage)
- die Anzahl der Wohneinheiten (jeweils 8 – 9 WE)
- die Gebäudeproportionen (Kubatur)
- die Dachlandschaft (Steildach oder Flachdach)
- die Wohnqualität (auch Freiflächenqualität)

Hierbei wurden jeweils auch die Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft bewertet.

Städtebauliches Konzept

Die neue Baustruktur soll sich in das Vorhandene einfügen und vermitteln und nicht dem Vorhandenen entgegenstehen.

Das abgestimmte städtebaulich-bauliche Konzept basiert auf zwei Bautypen. Die Erschließung erfolgt entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Am Wasserweg werden zwei hintereinander angeordnete traufständige Einfamilienhäuser vorgesehen. Die zweigeschossigen Häuser (Erdgeschoss plus Obergeschoss) werden eine Wohnfläche von etwa 135 m² haben. Das Angebot richtet sich vornehmlich an Familien mit Kindern.

Wesentliche Merkmale der Gebäudekubatur sind die schmalen Baukörper mit einer Gebäudetiefe von etwa 7,0 m und die steilen Satteldächer.

Die Gebäudeproportionen orientieren sich damit an der überwiegend dörflich geprägten Struktur des engsten Umfelds am Wasserweg.

Die Hauszugangsbereiche befinden sich auf der östlichen Gebäuseite.

Die erforderlichen Stellplätze werden als Carports zwischen den beiden Häusern angeordnet.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden mit jeweils 3 Wohneinheiten geplant. Diese sollen über einen Wohnweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen werden.

Die dreigeschossigen Häuser (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) sollen jeweils einen Aufzug erhalten und damit die Grundvoraussetzung für ein barrierefreies und damit altengerechtes Wohnen erfüllen. Die Wohnungsgrößen liegen in den 'Normalgeschoss' bei etwa 115 bis 120 m² und im Dachgeschoss bei ca. 90 bis 95 m².

Die beiden Mehrparteien-Häuser weisen eine Giebelbreite von rund 9,0 m auf und werden ebenfalls ein steiles Satteldach bekommen. Die Gebäudekörperstellung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt. Die Anordnung mit den beiden einander zugewandten Eingangssituationen ergibt im Zusammenhang mit den erforderlichen Verkehrsflächen eine interne Platzfläche.

Die Stellplätze sind in zwei Gruppen in Nähe der Gebäude vorgesehen. Auch hier ist optional eine Überdachung (Carports) vorstellbar.



Städtebauliches Konzept (Stand April 2015)

Vorplatz

Das Abrücken der Bebauung vom Wasserweg ermöglicht die Schaffung eines kleinen Vorplatzes, der als halböffentliche Zone unter Einbeziehung des Wasserweges die städtebauliche Situation verbessert, indem verkehrliche Belange berücksichtigt und vorhandene Bedürfnisse aufgenommen werden.

Die neuen Wohngebäude stehen wegen der Hochwassersituation etwas erhöht über dem Straßenniveau (ca. + 1 m). Das nördliche Einfamilienhaus bildet mit seiner Traufseite die neue Raumkante am Wasserweg.

Freiflächen

Neben den gemeinschaftlichen befestigten Erschließungsflächen entstehen Gartenflächen mit verschiedenen Qualitäten.

Insbesondere entlang der südlichen Grenze bleibt ein zusammenhängender 'grüner Rand' erhalten. Die gemeinschaftliche Nutzung kann durch partielle Zuordnung zu den Erdgeschosswohnungen ergänzt werden.

Im Bereich der Einfamilienhäuser können wegen der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen jeweils nur kleine Gartenflächen angeboten werden, so dass hier vom Charakter her ebenfalls das Bild einer Eigentumswohnung mit großer (grüner) Terrasse hinter dem Entwurf steht.

Die befestigten Freiflächen sollen durch entsprechende Gestaltung auch eine Aufenthaltsqualität erhalten und eine sinnvolle Außenraumergänzung mit hausnahen Nutzungsmöglichkeiten darstellen.

Oberirdische Stellplätze

Entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung wird für jede Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück hergestellt.

Das städtebauliche Umfeld ist überdurchschnittlich gut geeignet für den Verzicht auf ein eigenes Auto.

Daher sollen die positiven Bedingungen für den Kfz-Besitz über diese Mindestanforderung hinaus nicht durch zusätzliche Stellplatzangebote gefördert werden, auch wenn die Situation für den ruhenden Verkehr im Quartier insgesamt schwierig ist.

Vor diesem Hintergrund und weil zusätzlich eine städtebauliche Verträglichkeit im historisch Kontext nur schwierig zu gestalten ist, soll aber ausdrücklich auf eine Lösung mit Tiefgarage verzichtet werden.

Flächenübersicht – Städtebauliche Kennziffern

Eine detaillierte **Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl** wurde auf der Grundlage der Entwurfsplanung vom Architekturbüro ARS (Architekten Schröder/Kassel, Stand August 2015) erstellt.

Die nachfolgende Zusammenstellung basiert auf dieser Berechnung, die Flächenangaben sind aber für das Bebauungsplanverfahren gerundet.

Fläche Geltungsbereich (= Bezugsfläche für Ermittlung GRZ/GFZ) Flurstücke 48/1 tlw. und 390/61, ca.		2.080 m ²
Grundfläche		
EFH (Haus 1 und Haus 2), je	100,00 m ²	
MFH (Haus A und Haus B), je	175,00 m ²	
Summe Grundfläche Gebäude		550,00 m²
Grundflächenzahl GRZ 1	0,27	
zusätzlich versiegelte Flächen		
Erweiterung Wasserweg, ca.	45 m ²	
Wohnweg/Hausvorflächen, ca.	355 m ²	
Stellplätze/Carports, ca.	130 m ²	
Sonstige Nebenanlagen, ca.	100 m ²	
Summe der zusätzlich versiegelten Flächen, ca.		630,00 m²
Summe Grundfläche Gebäude + sonst. Flächen		1.180,00 m²
Grundflächenzahl GRZ 2	0,57	
Festlegung im bestehenden Bebauungsplan	0,40	
Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan (GR 1)	0,30	
Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan (GR 2)	0,60	
Geschossfläche (nur Vollgeschosse)		
EFH (Haus 1 und Haus 2), je	185,00 m ²	
MFH (Haus A und Haus B), je	335,00 m ²	
Summe Geschossfläche		1.040,00 m²
Geschossflächenzahl GFZ (nur Vollgeschosse)	0,50	
Geschossfläche (einschl. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen)		
EFH (Haus 1 und Haus 2), je	185,00 m ²	
MFH (Haus A und Haus B), je	415,00 m ²	
Summe Geschossfläche (Vollgeschosse + Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen)		1.200,00 m²
Geschossflächenzahl GFZ 2	0,58	
Festlegung im bestehenden Bebauungsplan	0,50	
Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan	0,60	
weitere Städtebauliche Kennziffern		
Anzahl Wohneinheiten, zusammen	8 WE	
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 1 (EFH)	II	
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 2 (MFH)	II	
Niveau Erdgeschoss EFH, ca.	191,00 / 191,50 m	
Höhenfestlegungen Teilfläche 1 (EFH)		
Traufhöhe über OK Gelände ca.	5,80 m	
First-/Gebäudehöhe über OK Gelände ca.	9,30 m	
Niveau Erdgeschoss MFH, ca.	192,25 / 192,50 m	
Höhenfestlegungen Teilfläche 2 (MFH)		
Traufhöhe über OK Gelände ca.	7,20 m	
First-/Gebäudehöhe über OK Gelände ca.	11,70 m	
Dachneigung, ca.	45°	

4.1 Gebäude

Die nachfolgenden Ausführungen zur Architektur basieren auf der Entwurfsplanung und der Baubeschreibung von ARS-Architekten Schröder/Kassel. Die abgebildeten Zeichnungen gehören in ihrem Originalmaßstab 1 : 100 zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Sie werden damit auch Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine reduzierte Fassung der Entwurfszeichnungen im DIN A4-Format befindet sich ergänzend im Anhang B dieser Bebauungsplan-Begründung.

Die Gebäude nehmen die Proportionen der umliegenden Bebauung auf und orientieren sich eher an den historischen Kubaturen als an der Verschiedenartigkeit der jüngeren Bebauung im Umfeld.

Ziel sind daher schlanke Baukörper mit Giebelbreiten von ca. 7,0 m (Gebäude mit 2 Ebenen) bzw. ca. 9,0 m (Gebäude mit 3 Ebenen).

Die schmalen Baukörper der Einfamilienhäuser werden im Erdgeschossbereich durch einen in der Gestaltung abgesetzten Erweiterungsteil (jeweils auf der Südseite des Gebäudes) ergänzt. Der zweigeschossige Baukörper mit dem steilen Satteldach wird jedoch maßgeblich für die räumliche Wirkung sein und das Erscheinungsbild dominieren. Eine Unterkellerung ist bei den beiden Einfamilienhäusern nicht vorgesehen.

Der zwischen den beiden EFH angeordnete Doppel-Carport (mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten) soll ein begrüntes Dach erhalten.

Die erdgeschossigen Zonen im Zufahrtsbereich erfordern eine besondere Gestaltung, um eine attraktive Erschließungs- und Eingangssituation zu erzielen. Am Wasserweg entsteht aufgrund der Höhenlage ein sichtbarer Sockelbereich von etwa 1 m Höhe.

Die Baukörper der beiden im rückwärtigen Bereich angeordneten Wohngebäude orientieren sich mit ihren markanten Treppenhäusern (einschl. Aufzug) zueinander. Die für die Erschließung der Dachebene erforderliche Höhe wird damit so angeordnet, dass die benachbarten Grundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Kubatur wird auf dieser Seite zusätzlich zweigeschossig (EG und OG) erweitert, hier ist jeweils die Küche geplant. Die beiden Gebäude sollen unterkellert werden.

Auf der Südseite sind die Terrasse und in den oberen Ebenen je Wohnung ein auskragender Balkon vorgesehen.

Die Hauptgebäude erhalten jeweils ein steiles Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 45°. Geplant ist deren Eindeckung mit traditionellen Dachsteinen in den klassischen rotbraunen Tönen. Glänzende Dachsteine (engobiert oder lackiert) sollen nicht verwendet werden.

Die Häuser sollen als Putzbauten, ggfs. tlw. als Holzkonstruktionen mit Ziegeldächern errichtet werden. Entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes sollen vorwiegend warme Fassadenfarben Verwendung finden, weiß nur auf untergeordneten Flächen.

Es ist weiterhin geplant, einzelne Fassadenabschnitte mit Holz zu bekleiden und auch die anderen untergeordneten Flachdachflächen (eingeschossige Er-

weiterung bei den beiden EFH und Küche/Treppenhaus bei den MFH) mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Flächen Gebäude – Ermittlung GRZ/GFZ

Baugrundstück gesamt			2.080 m ²		
Grundfläche					
EFH - Hauptkörper	7.00 x 12.00	84.00 m ²			
Anbau (1-geschossig)	3.00 x 5.50	16.50 m ²	100.50 m ²		
			x 2	201.00	
Carports (mit Abstell)	6.50 x 7,50			48.75 m ²	
MFH Hauptkörper	9.05 x 14.90	134.85 m ²			
Anbau (2-geschossig)	3.50 x 3.75	13.15 m ²			
Treppenhaus	4.90 x 3.75	18.40 m ²			
Windfang	1.85 x 3.75	6.95 m ²	173,35 m ²		
			x 2	346,70	
Summe ohne Carports				547,70	
Summe inkl. Carports				596,45	
Berechnung GRZ I			547,70 m ²	: 2.080	0.26
Berechnung GRZ I mit Car-			596,45 m ²	: 2.080	0.29
Geschossfläche	(nur Vollgeschosse)				
EFH	100,50 + 84,00	184,50 m ²			
		x 2	369.00 m ²		
MFH (ohne Windfang)	166,40 + 166,40	332,80 m ²			
		x 2	665,60 m ²		
Summe			1.034,60 m ²	: 2.080 m ²	0.50
Geschossfläche	(Vollgeschosse einschl. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen)				
zzgl. sonstige Flächen im DG der MFH	95,8	x 2	191,60 m ²		
Summe			1.226,20 m ²	: 2.080 m ²	0.59

Flächen Gebäude – Wohnflächen (ermittelt ohne Balkone, Terrassen)

Einfamilienhäuser	Erdgeschoss EG, ca.	76,1 m ²	bzw. 76,4 m ²
	Obergeschoss OG, ca.	58,8 m ²	
	Spitzboden, ca.	18,0 m ²	
	Summe, ca.	152,9 m ²	bzw. 153,2 m ²

Der Spitzboden kann über eine Raumpartreppe aus dem Zimmer 2 oder 3 erreicht werden und hat noch eine nutzbare Breite ca. 2.25 m (Kopfhöhe > 2 m, gestrichelt dargestellt im OG). Hinzu kommt jeweils noch ein Carport mit Geräte-raum. Eine Unterkellerung ist hier nicht geplant.

Mehrfamilienhäuser	Erdgeschoss EG, ca.	117,9 m ²
	Obergeschoss OG, ca.	117,9 m ²
	Dachgeschoss DG, ca.	92,7 m ²
	Summe, ca.	328,5 m ²

Im Untergeschoss UG sind neben individuellen Kellerräumen auch der Haustechnikraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum und eine Waschküche vorgesehen (Nutzfläche im UG insgesamt ca. 101,5 m²).

Die Gesamtwohnfläche liegt bei ca. bis 930 m².

Energiekonzept

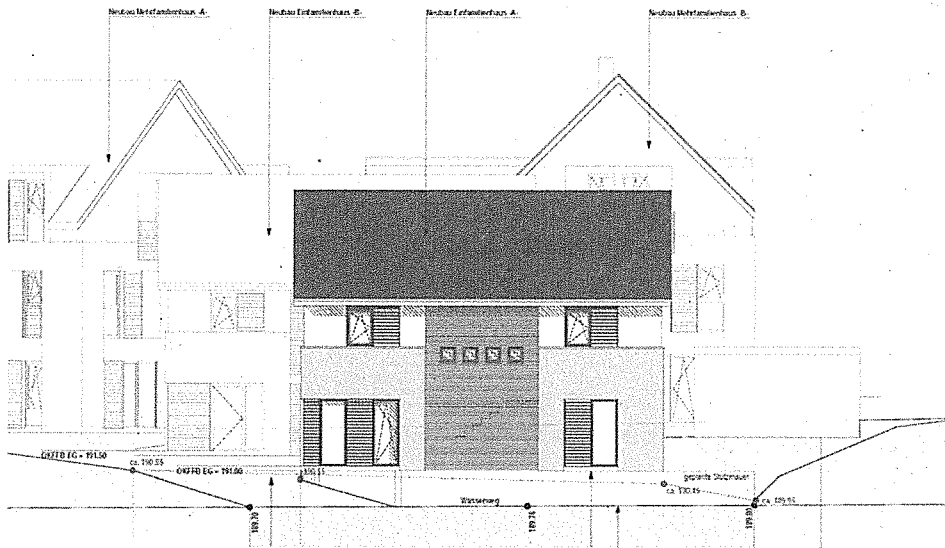
Ein Anschluss an die Fernwärme wurde geprüft, ist aber aufgrund der Entfernungen zum vorhandenen Netz nicht realisierbar. Einschränkungen zur Nutzung von Geothermie ergeben sich aus der Lage in der erweiterten Zone des Heilquellenschutzgebietes.

Auch die Möglichkeiten, Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen (Fotovoltaik, Solarthermie) vorzusehen, sind durch die Vorgaben des Denkmalschutzes mit Hinweis auf den Ensembleschutz beschränkt. Geplant ist daher eine PV-Anlage (nur) auf den beiden Flachdächern der MFH-Treppenhäuser.

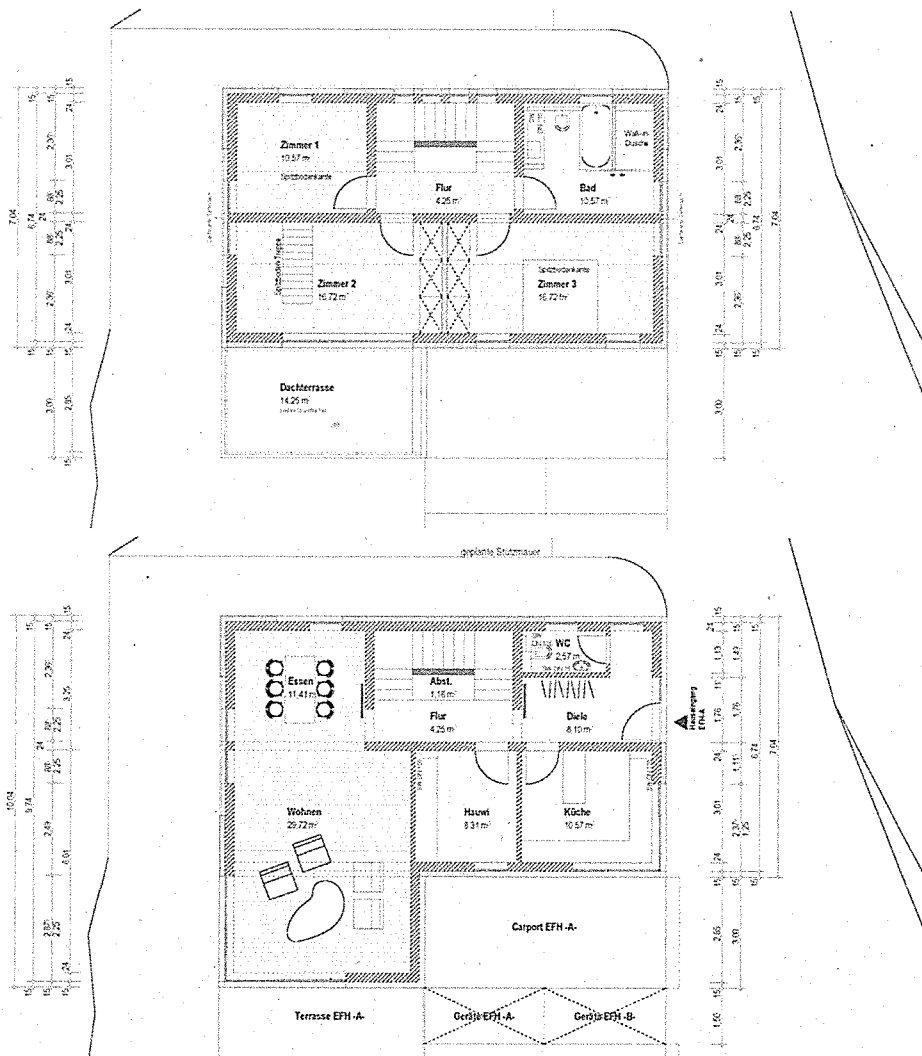
Im gegenwärtigen Planungsstadium ist bezüglich des Heizenergiebedarfes von einem Anschluss an das Gasversorgungsnetz auszugehen.

Im Übrigen müssen bei Objektplanung die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und des EEWärmeG sichergestellt werden.

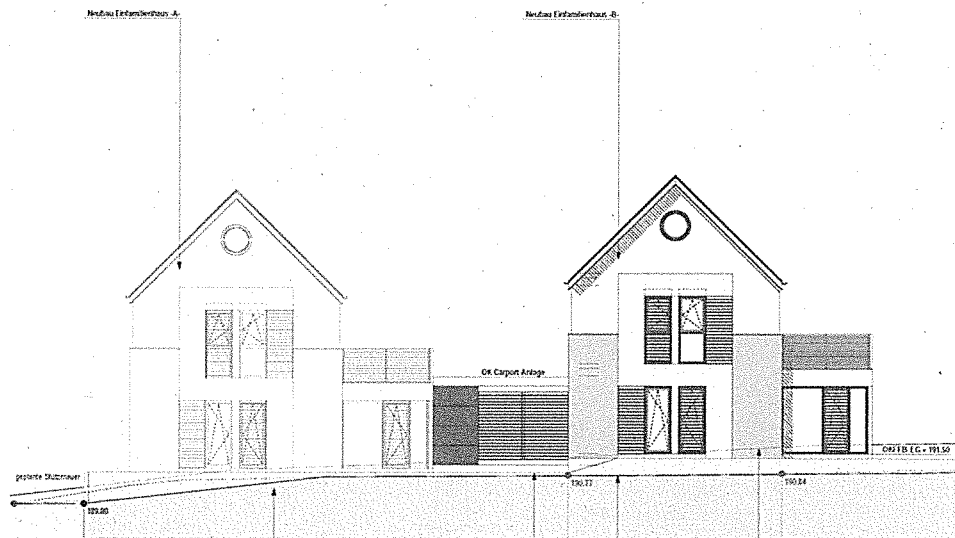
Die Gebäude erhalten aus diesem Grund eine hoch wärmegeämmte Außenhülle. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.



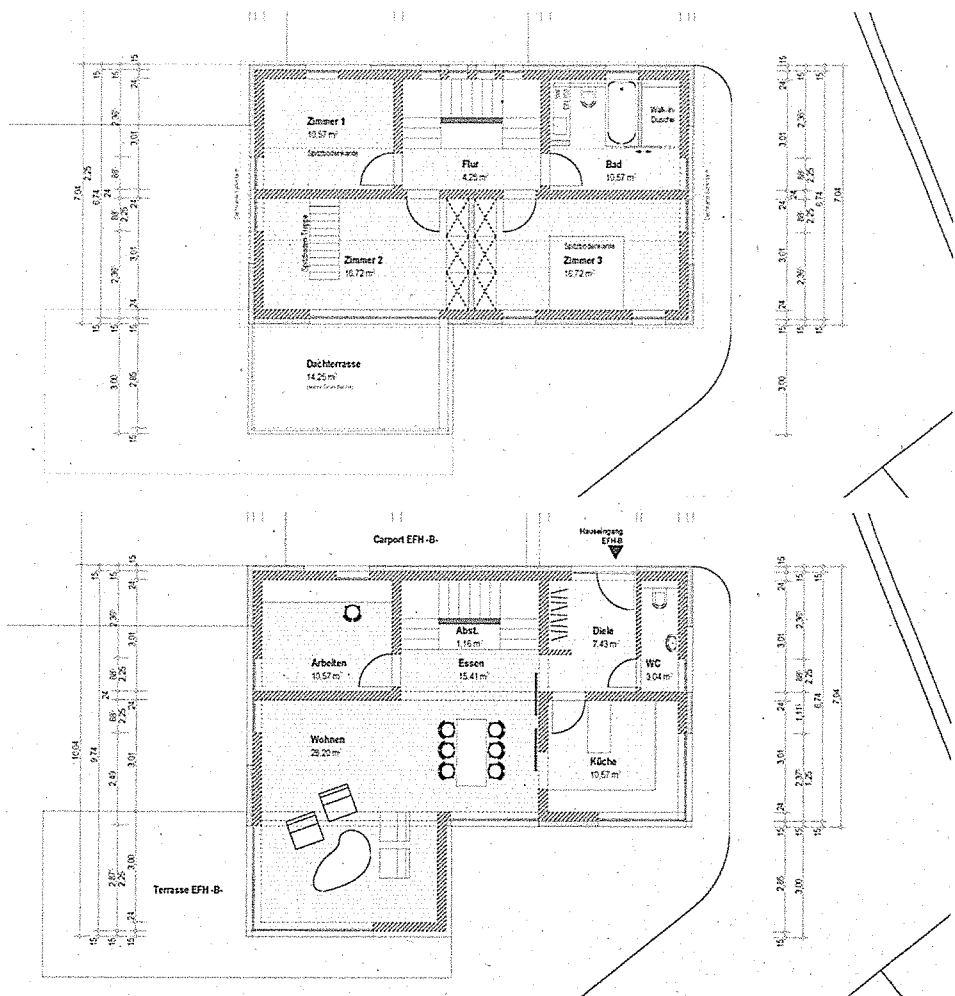
EFH A – Ansicht Nordost
(ARS – Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016)



EFH A – Grundrisse EG (unten) und OG (oben)
(ARS – Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)



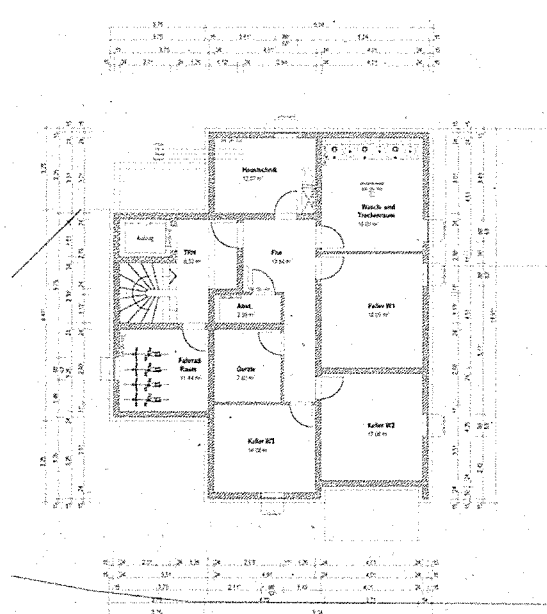
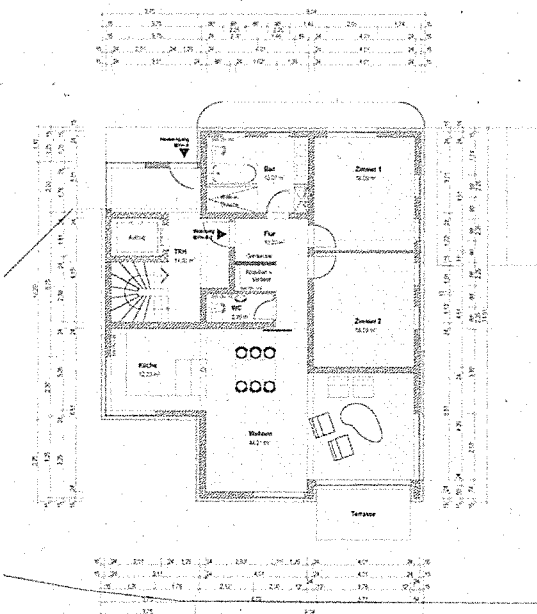
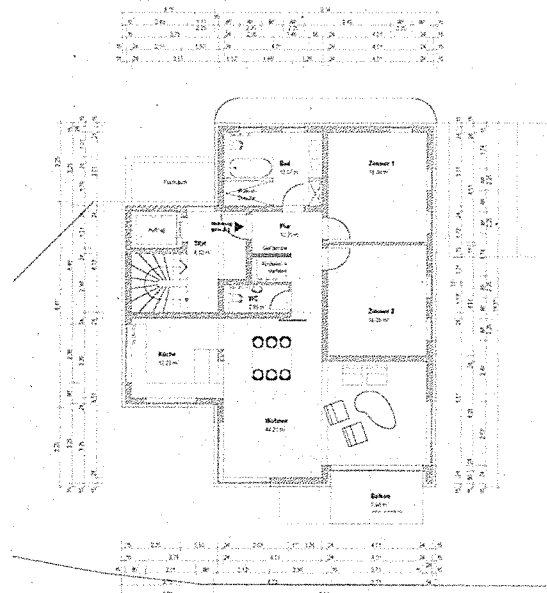
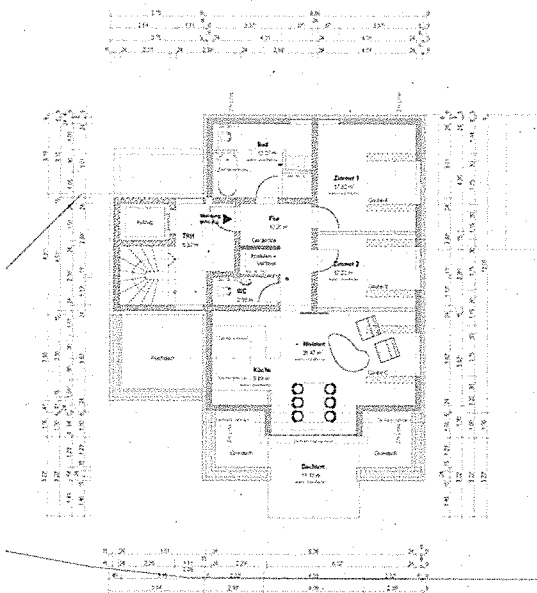
EFH B – Ansicht Nordwest
(ARS – Architekten Schröder/Kassel, Stand August 2015)



EFH B – Grundrisse EG (unten) und OG (oben)
(ARS – Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)

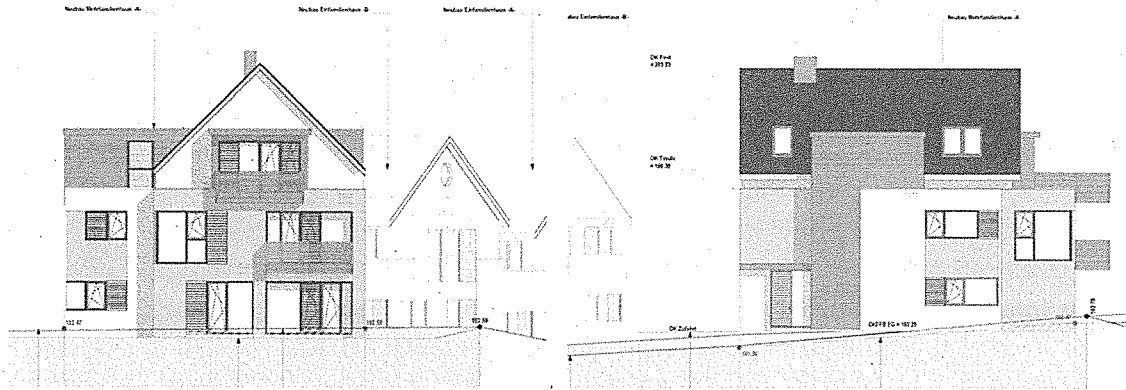


MFH A – Ansichten von Norden und Osten



MFH A – Grundrisse

DG (oben links), OG (oben rechts) und EG (unten links), Keller (unten rechts)
 (ARS – Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)



MFH A – Ansicht von Süden und Westen



MFH B – Grundrisse

DG (oben links), OG (oben rechts) und EG (unten links), Keller (unten rechts)
 (ARS – Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die äußere Kfz-Anbindung ändert sich durch die Planung nicht. Neben der einzigen weiterhin fortbestehenden Anbindung für den Kfz-Verkehr bleibt auch die Situation für Fußgänger und Radfahrer von dem konkreten Vorhaben unberührt. Die verkehrliche Erschließung ist grundsätzlich gewährleistet.

Um in der beengten Situation ein Zurückstoßen für Autofahrer zu ermöglichen, soll der nördliche Teil des Grundstücks als kleiner Vorplatz niveaugleich mit der Fahrbahn des Wasserwegs hergestellt werden (nach den allgemeinen Regeln der StVO ist die Kfz-Inanspruchnahme von Gehwegflächen nicht zulässig). Der Hochbord soll in diesem Abschnitt dann entfallen.

Unter diesen Voraussetzungen wurde auch die Zufahrtsmöglichkeit auf das Vorhaben-Grundstück mittels Schleppkurvennachweis für Pkw und Lfw (Lieferwagen) geprüft. Aufgrund der Höhenlage der Gebäude wird die Einfahrtsituation als breite Rampe (Länge ca. 7,0 – 7,5 m) ausgebildet werden müssen. Der Wohnweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll mit einer lichten Durchfahrtsbreite von mindestens 3,50 m hergestellt werden.

Eine geringe Zunahme des Anliegerverkehrs geht mit der Nachverdichtung einher, erscheint aber bei insgesamt nur 8 Wohneinheiten (statt bisher 2 WE) auch für die Umgebung nicht unzumutbar. Für die Bewertung werden durchschnittlich 2,5 Fahrten je Pkw angesetzt – dies würde 40 Kfz-Bewegungen am Tag (statt bisher 10) ergeben und sicherlich in bestimmten Situationen zu kurzfristigen Engpässen führen. In der sog. 'Spitzenzeit' sind bei 8 Pkw (statt bisher 2) entsprechend max. 6 zusätzliche Fahrten zu erwarten. Trotz der besonders engen Situation im Bereich Wasserweg/Stockwiesen aber auch weiterführend in der Langen Straße sind erhebliche Behinderungen im nachfolgenden Netz nicht zu erwarten. Aufgrund der tatsächlich nur geringen Fahrgeschwindigkeiten in den betroffenen Straßenabschnitten Wasserweg / Stockwiesen ist auch eine erhöhte Gefährdung für andere Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) auszuschließen.

Die Baustellenlogistik soll unter Berücksichtigung der Erschließungssituation auf dem Grundstück organisiert werden. Diese wird auch wesentlich den Bauablauf bestimmen: zuerst sollen die beiden hinteren MFH entstehen, dann die beiden vorderen EFH.

Die Baustellenabwicklung erfordert eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt bzw. der Straßenverkehrsbehörde. Eventuell sind zusätzliche Maßnahmen für die Verkehrssicherheit zu organisieren.

Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Abstellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt. Ziel ist es, den durch den ruhenden Verkehr belegten Anteil der Flächen möglichst gering zu halten, um eine Dominanz (hinsichtlich Aufenthaltsqualität/Nutzbarkeit) zu vermeiden. Auf weitere Stellplätze soll mit dem Ziel verzichtet werden, den Umfang des zusätzlichen Verkehrs möglichst gering zu halten. Die gute verkehrliche Anbindung wie auch die Nähe zu zentralen Einrichtungen und Nahversorgungsangeboten sind zusätzliche Argumente für ein beschränktes Stellplatzangebot.

Das bauliche Konzept sieht eine kleinteilige Organisation der Stellplätze im Plangebiet vor:

Für die beiden Einfamilienhäuser sind Carports vorgesehen, die als Bindeglied zwischen den beiden Gebäuden angeordnet werden. Das flache Dach soll eine extensive Begrünung erhalten.

Die Stellplätze zu den beiden Mehrparteienhäusern sollen jeweils an der Grundstücksgrenze entstehen, einmal 4 Stellplätze an der Westgrenze nebeneinander und einmal 2 Stellplätze (an der Ostgrenze) – entweder als 'offene' Stellplätze oder ebenfalls als Carports mit extensiver Dachbegrünung. Separate Besucher-Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die interne kleine Platzfläche vor den beiden MFH lässt jedoch aufgrund der Abmessungen das Abstellen einzelner Pkw's in 'zweiter Reihe' zu.

Um der verkehrspolitischen Zielsetzung (Verkehrsentwicklungsplan) zu einer Verbesserung der Voraussetzungen der Verkehrsmittel des Umweltverbundes Rechnung zu tragen, sieht die Planung Fahrrad-Abstellplätze für die beiden MFH im Keller und für die beiden EFH im Carport als Nachweis für den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Bedarf der Bewohner (2 St. je WE) und zusätzlich leicht zugängliche (nutzerfreundliche) Fahrradbügel im überdachten und damit witterungsgeschützten Bereich der Hauseingänge (auch für Besucher) vor.

Die befahrbaren Flächen sollen mit wasserdurchlässigem Öko-Pflaster belegt werden, eine separate Entwässerung ist nicht vorgesehen.

Belange der Feuerwehr

Weil die rückwärtige Bebauung nur zweigeschossig sein soll, entstehen keine Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen > 8m. Außerdem sind alle geplanten Gebäude von einer öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 50 m entfernt. Zu- oder Durchfahrten zu den Gebäuden, insbesondere eine Feuerwehrzufahrt nach DIN 14090, sind folglich nicht erforderlich. Die maximale fußläufige Entfernung vom Wasserweg bis zum südlichsten Gebäude beträgt ca. 55 m. Da pro Geschoss nur eine Wohneinheit vorgesehen ist, ist dieser Weg bis zur Vorderseite des Gebäudes ausreichend. Aufgrund des geringen Gefahrenpotentials für die Bebauung (2-geschossig, nur 3 Wohneinheiten) sind hier gemäß Auskunft der Feuerwehr Kassel aus Gründen des Feuerwehereinsatzes auch keine zusätzlichen Zugänge erforderlich.

Neben der Erreichbarkeit vom Wasserweg besteht im Brandfall zudem prinzipiell zusätzlich die Möglichkeit für einen Einsatz von der Langen Straße.

Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.

Zu beachten ist, dass die Hausnummern am Wasserweg dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen gibt es im Geltungsbereich bisher nicht. Sollten welche erforderlich werden, sind

sie gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, d.h. sie müssen vor allem dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizuhalten. Aus diesem Grund wäre ihre Positionierung sinnvollerweise mit der Bepflanzung abzustimmen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) kann durch die im Wasserversorgungsnetz bereitstehende Wassermenge sichergestellt werden.

Belange der Stadtreiniger

Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden muss, deren Entfernung vom Fahrbahnrand auf Grundlage der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf.

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Die räumliche Qualität ist ein ganz wichtiges Entwurfselement.

Das städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb der geschützten Gesamtanlage wird sich stark verändern, eine höhere Dichte wird auch von denkmalpflegerischer Seite gewünscht.

Die Freiflächengestaltung soll sich stark an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner orientieren und hinsichtlich der Aufenthaltsqualität durch entsprechende Zuordnung sowohl Flächen und Räume für eine gemeinschaftliche Nutzung (Hofcharakter) als auch Möglichkeiten für die individuelle Nutzung schaffen - wie kleine Hausgärten, private Terrassen. Dies gilt ausdrücklich auch für die befestigten Flächen. Vor allem soll vermieden werden, dass die abgestellten Autos das Erscheinungsbild prägen, ihre Anordnung ist daher nur in Randbereichen vorgesehen.

Zur Befestigung von Flächen sollen vorzugsweise die Materialien Verwendung finden, die auch im historischen Kontext zum Einsatz gekommen sind: Natursteinpflaster (vor allem Basalt, Sandstein) und wassergebundene Decken. Auf Betonsteinpflaster soll möglichst verzichtet werden.

Das Plangebiet bietet entlang der etwa 190 m langen Grundstücksgrenze (seitlich und hinten) Möglichkeiten zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand.

Die Qualität der Einfriedungen kann - sofern überhaupt erforderlich - deutlich verbessert werden. Anzustreben sind Holzzäune mit senkrechter Gliederung und geschnittene Laubgehölzhecken. In begrenzten Teilabschnitten sind auch Mauern verträglich. Eine enge Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke hierzu wäre wünschenswert und wird von Seiten der Vorhabenträgerin angestrebt.

Es ist auch innerhalb des Plangebietes davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner zur Abgrenzung der ihnen zugeordneten Flächen zumindest in einzelnen Abschnitten Einfriedungen o.ä. errichten, auch wenn eine eigentumsrechtliche Teilung nicht vorgesehen ist.

Die geplante Nachverdichtung wird zu einer signifikanten Erhöhung des Versiegelungsgrades mit den einhergehenden Nachteilen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Flora, Klima und Luft führen. Daher wird Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der unbefestigten Freiflächen zu legen.

Wichtige Aspekte hierbei sind:

- die Schaffung zusammenhängender Flächen im Hinblick auf ein vernetztes System
- die standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen; anzustreben ist eine mit dem Bestand vergleichbare Anzahl; vorzugsweise klein- und mittelkronig
- die Herstellung von Vegetationsflächen mit unterschiedlichen Qualitäten; hierbei ist auf einen möglichst großen Anteil von Blühpflanzen 'Typ Bauerngarten' (vor allem auf den hausnahen Flächen) zu achten
- die Herstellung 'grüner Einfriedungen' durch Pflanzung von Laubgehölzhecken an den Grundstücksgrenzen.

Der Baumbestand kann bei Umsetzung des Konzeptes nicht erhalten werden kann. Die Planung sieht vor, dass mindestens in der Anzahl der abgängigen Bäume wieder neue Bäume gepflanzt werden, davon ein Baum als markanter Solitärbaum im Eingangsbereich am Wasserweg.



Lageplan / Freiflächenplan

Die geplante Freiflächengestaltung berücksichtigt die nachfolgenden Ziele bezogen auf verschiedene Schutzgüter, der naturschutzfachliche Wert ist hier insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung.

Boden

Die Flächenversiegelung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege-, Hof- und Platzflächen minimiert werden, damit nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Der Anteil der zu begrünenden Flächen (Hausgärten) ist festzusetzen.

Wasser

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser der Drusel als Vorfluter zugeführt werden. Der Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren.

Die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge soll einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss unterstützen und die Grundwasserneubildungsrate fördern.

Die Vorhabenträgerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.

Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltungsvolumen auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Hierzu werden auf den Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhalteteiche mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.

Auch die vorgesehene Dachbegrünung auf den Carports ist ein Beitrag zur Abflussverzögerung.

Klima

Die Aufteilung der Baumasse in mehrere Baukörper verringert die Barrierewirkung einer Neubebauung und erhält Durchströmungsmöglichkeiten.

Die mit der Bebauungsverdichtung einhergehenden negativen klimarelevanten Auswirkungen sollen durch positive Effekte – beispielsweise durch die Begrünung von Flachdächern – weiter reduziert werden.

Für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind außerdem möglichst große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann grundsätzlich durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden.

Vegetation

Eine Mindestanzahl neuer Bäume ist zur Kompensation des Verlusts vorhandener Bäume festzuschreiben. Zu diesem Zweck sollen vorzugsweise nutzbringende Obstbäume gepflanzt werden.

Die geplante Pflanzung von Hecken ergänzt die bisherige Vegetationsausstattung.

Grundsätzlich sollte bei zukünftigen Pflanzungen heimischen vor allem aber standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Empfehlungsliste) der Vorzug gegeben werden.

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Feldahorn	Acer campestre	Buchs	Buxus sempervirens
Felsenbirne	Amelanchier laevis	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Rotdorn	Crataegus laevigata	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Hasel	Corylus avellana
Traubeneiche	Quercus petraea	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus	Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hundsrose	Rosa canina
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia cordata	Schneeball	Viburnum opulus
		Traubenholunder	Sambucus racemosa
		Weißdorn	Crataegus monogyna
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

sowie Obstgehölze (auch Walnuss) und Beerenobst in Sorten –
Verwendung auch als Spalierobst

Weiterhin sind neue – möglichst artenreiche – Vegetationsstrukturen mit ein- und mehrjährigen Staudenpflanzungen (wie z.B. Phlox, Rittersporn, Tränendes Herz, Margerite, Aster) und hohem Blühpflanzenanteil (unter Verwendung von Mischungen wie 'wärmeliebender Saum', 'Mössinger Sommer' o.ä.) anzulegen.

Wenn Kletterpflanzen vorgesehen sind, sollten ebenfalls typische Arten wie Efeu oder Wilder Wein verwendet werden.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die geplante Bebauung soll sich als selbständiger Teil in den historischen Kontext einfügen. Besonderer Wert ist vor allem auf die Gebäudekubaturen und deren räumliche Wirkung (Stellung der Gebäude zueinander) zu legen. Formen der modernen Architektursprache müssen dabei nicht zwangsläufig ein Hindernis darstellen.

Bei den Einfriedungen soll durch einen vorgegebenen Gestaltungskatalog (Holzstaketenzäune, Hecken – vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn, in Teilabschnitten auch Mauern) erreicht werden, dass sich das Vorhaben besser einfügt.

Auch die Bepflanzung soll ein ortstypisches Erscheinungsbild unterstützen. Neben den neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern gehören als charakteristische Elemente auch Staudenbeete und der typische 'Bauerngarten' (siehe oben) dazu.

Darüber hinaus sollen auch bei den sonstigen Freiraumelementen vorrangig Materialien mit einem Bezug zur dörflich geprägten Umgebung zum Einsatz kommen. Dies betrifft außer den befestigten Oberflächen – hier finden sich typischerweise neben kleinformatigen Betonplatten auch verschiedene Na-

tursteine wie Sandstein / Basalt (als Groß- und Kleinpflaster) oder auch Kies / wassergebundene Decke - auch Mauern, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen.

Spaliere und Rankgerüste sind vorzugsweise aus Holz (Lärche, Fichte/Tanne) herzustellen.

Die geplante Gestaltung der Außenanlagen trägt damit zur Kompensation des Verlustes der zusammenhängenden Gartenflächen bei und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale. Sie widerspricht den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich nicht.

Dachbegrünung

Das bauliche Konzept sieht aus gestalterischen Gründen eine Dachlandschaft mit Steildächern vor.

Möglichkeiten für eine Dachbegrünung bestehen daher nur auf den Nebenanlagen (Carports, Abstellräume), wenn hier Flachdächer oder flach geneigte Dächer zur Ausführung kommen. In diesen Fällen ist eine mindestens extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die einhergehenden positiven ökologischen Effekte wirken sich auf das Kleinklima und die Artenvielfalt aus – sie sind angesichts der kleinen Fläche allerdings eher von nachrangiger Bedeutung.

Grundsätzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben und in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikations(Fernmelde-)leitungen. Diese Leitungen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch rechtlich zu sichern.

Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse sind hiervon grundsätzlich nicht betroffen.

Durch das Vorhaben bedingte Kapazitätsengpässe in den weiterführenden Systemen werden nicht erwartet.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser (Kasseler Entwässerungsbetrieb) abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserableitung Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich sind.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Drusel als Vorfluter bedarf nach Aussage der Unteren Wasserbehörde keiner gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung (Einleitungserlaubnis).

Die Deutsche Telekom AG hat mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, 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 so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Übrigen wird eine Kontaktaufnahme seitens der Deutsche Telekom AG nach Prüfung des Vorhabens angekündigt.

Abfall- und Wertstoffsammlung

Eine Änderung der bisherigen Praxis – die Fahrzeuge der Stadtreiniger fahren bis in den Wasserweg – wird durch die Planung nicht erforderlich.

Durch die Einbeziehung der Flächen vor der neuen Wohnbebauung – am Wasserweg entsteht ein halböffentlicher Vorplatz – werden die befahrbaren Flächen etwas vergrößert. In der Folge wird sich auch die Situation für die Müllabfuhr deutlich verbessern.

Die Anzahl der Abfall- und Wertstoffsammelbehälter wird sich allerdings erhöhen. Entsprechende Flächen sollen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung angelegt werden.

4.5 Hinweise zur Realisierung

Baustellenabwicklung

Die wesentlichen Aspekte der Baustellenabwicklung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu gehören u. a.:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die beiden Zufahrtsstraßen 'Stockwiesen' und 'Wasserweg' unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahme auf eigene Kosten wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand (Beseitigung von den durch die Baumaßnahme verursachten Schäden) zu bringen und die notwendigen Maßnahmen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, etc.), die zur Erschließung des Gebietes (z. B. Zufahrten, Tiefgaragen) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen.

Die Abwicklung der Baustelle ist vor dem Hintergrund der beengten Zuwegung detailliert im Vorfeld zwischen dem Straßenbaulastträger und dem Vorhabenträger abzustimmen. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der abgestimmten Maßnahmen. Die Verpflichtung ist an die vom Vorhabenträger beauftragten ausführenden Firmen weiterzugeben.

Abbruch des vorhandenen Gebäudes

Der geplante Abriss des Wohnhauses "Wasserweg 5" ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung des Dezernates 32.1 – Abfallwirtschaft- beim Regierungspräsidium Kassel durchzuführen.

Zu berücksichtigen sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Daher wurde das Gebäude durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro im Vorfeld auf potenzielle Tiervorkommen untersucht (vgl. Kap. 3.3.2).

Zum Schutz der Nachbarschaft sind zur Vermeidung insbesondere von gesundheitsschädlichen Lärm- und Staubbelästigungen in Absprache mit der Bauaufsicht der Stadt Kassel entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

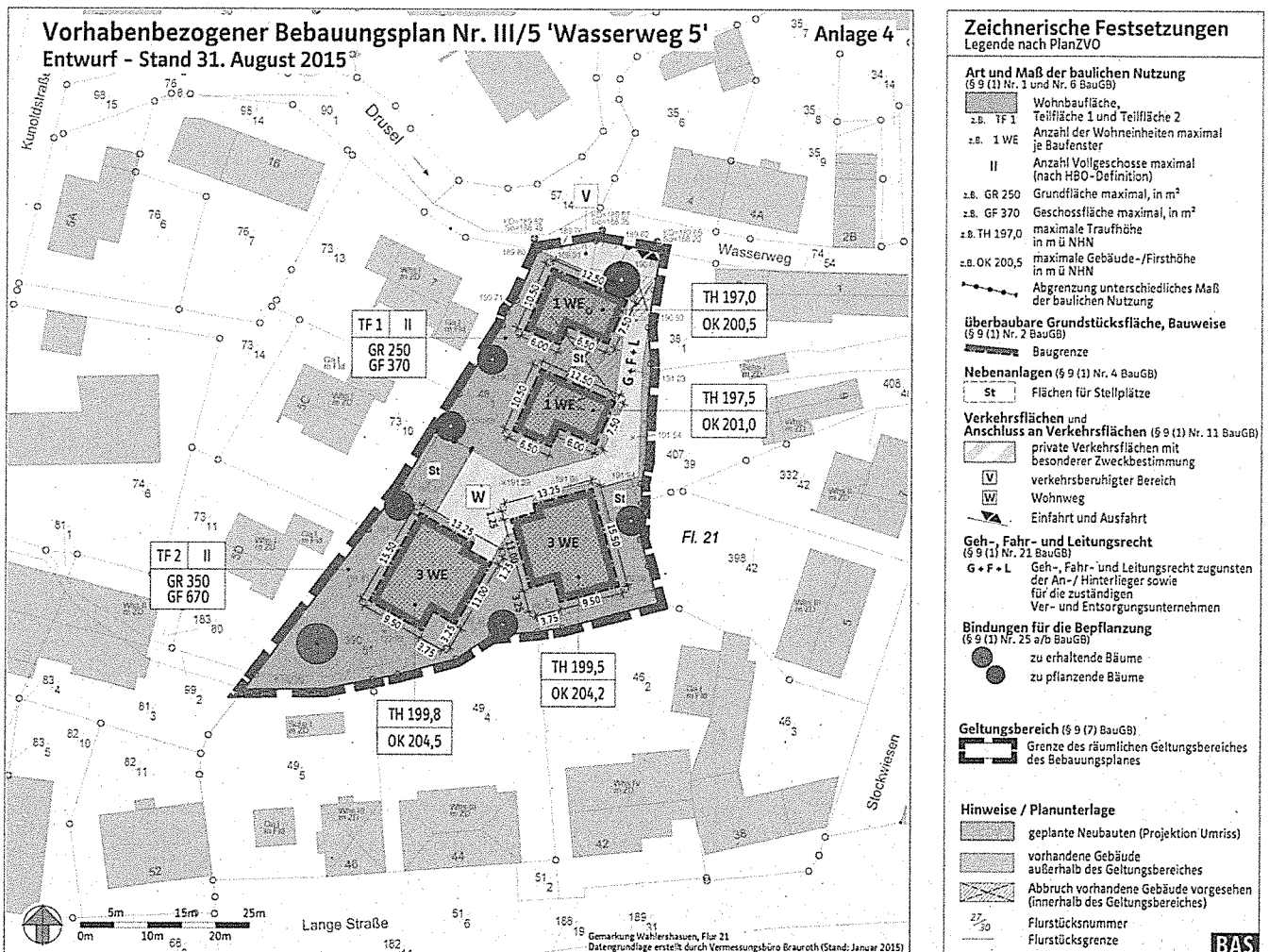
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung zu Wohnzwecken zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept der Vorhabenträgerin.

Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) BauGB definiert.

Darüber hinaus beinhaltet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Regelungen zur Baustellenabwicklung, Pflanzmaßnahmen).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblicher Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst die beiden Flurstücke 48/1 und 390/61 aus Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen (Wasserweg 5).

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung sind über den Wasserweg bzw. über die Straße 'Stockwiesen' gesichert.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wird nicht gesehen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben.

Diesem Ziel folgend ist im gesamten Plangebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig.

Die Voraussetzungen sprechen für eine solche Wohnnutzung. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage bezogen auf den Siedlungsbereich von Wahlershausen und ist als städtebaulich integrierter Standort zu bezeichnen. Es ist für alle Verkehrsarten gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist umschlossen von Flächen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entweder als Allgemeines oder als Reines Wohngebiet ausgewiesen sind oder vom Charakter her zu bewerten wären (vgl. Kap. 2.7). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind große Teile als gemischte Bauflächen festgelegt (vgl. Kap. 2.2).

Die planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO ist im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich.

Neben der Wohnnutzung sind andere Nutzungen unzulässig, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrslärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung passen.

Die Festsetzung zur maximal möglichen Anzahl der Wohneinheiten (8 WE) und deren Zuordnung auf dem Grundstück (Teilfläche 1 / Teilfläche 2) soll die Orientierung in Richtung Eigentumsmaßnahme (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung) unterstützen und Einfluss auf deren räumliche Anordnung nehmen. Eine 'Wohnanlage' mit mehr Wohneinheiten würde die Maßstäblichkeit des Quartiers stören und das intakte Nachbarschaftsgefüge gefährden. Dies gilt in besonderem Maße für den rückwärtigen Bereich des Plangebietes.

Die als Wohngebiet ausgewiesene Fläche umfasst ca. 1.715 m², dies entspricht ca. 82,2 % der Geltungsbereichsfläche.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Obergrenze)
- die Grundflächen GR in Bezug auf die einzelnen Baufenster
- die Grundflächenzahlen GRZ 1 und GRZ 2 in Bezug auf die Gesamtfläche
- die Geschossflächen GF in Bezug auf die einzelnen Baufenster
- die Geschossflächenzahl GFZ in Bezug auf die Gesamtfläche sowie
- die Höhenfestsetzungen als Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäude- bzw. Firsthöhe (OK), jeweils bezogen auf Normalhöhennull.

Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sowohl eine angemessene Körnigkeit in Bezug auf die Einzelgebäude (Kubatur) wie auch eine verträgliche städtebauliche Dichte in der Summe erzielt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufläche 'TF 1' auf GR 250 / GF 370 und für die Baufläche 'TF 2' auf GR 350 / GF 670 begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln.

In Bezug auf die Gesamtfläche dürfen eine GRZ von 0.3 und eine GFZ von 0.5 nicht überschritten werden.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze gilt jeweils als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit weicht in Bezug auf die Hinterlieger-Situation von den Festlegungen des bisher gültigen Bebauungsplanes ab.

Die Zweigeschossigkeit ermöglicht aber eine flächensparende Anordnung der insgesamt von der Vorhabenträgerin vorgesehenen Wohnfläche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Für alle Baukörper erfolgt eine Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse, so dass hier aus Gründen des Nachbarschutzes auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Aufstockung möglich ist.

Im Zusammenhang mit den festgelegten Trauf- bzw. Gebäudehöhen ergeben sich dennoch für die Teilfläche 1 und für die Teilfläche 2 unterschiedliche Kubaturen:

Innerhalb der Teilfläche 1 ist die Ausbildung eines Ober- bzw. Dachgeschosses (= 2. Ebene) als Vollgeschoss zulässig und innerhalb der Teilfläche 2 darf das Dachgeschoss (= 3. Ebene) kein Vollgeschoss werden.

Grundfläche (GR 1, GR 2) und Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche auf dem zugehörigen Grundstück bzw. innerhalb der jeweiligen Teilfläche maximal überbaut werden darf.

Die Grundflächenzahl gibt als relativer Wert an, wie viel Fläche im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks (in diesem Fall die Fläche des Geltungsbereiches) maximal überbaut werden darf.

Hierbei ist jeweils zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (Wohngebäude) und anderen versiegelten Flächen wie Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Das geplante Nutzungsmaß orientiert sich in der Summe an den Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, differenziert aber das Nachverdichtungspotenzial innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption.

Insbesondere hinsichtlich der Grundflächenzahl bedeutet damit die hier vorliegende Planung eine Reduktion des Grades der Überbauung im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation (B-Plan III-West, vgl. Kap. 2.7) mit einer Grundflächenzahl von 0.4.

Als zusätzliche Obergrenze wird eine GRZ 2 festgelegt, um den Versiegelungsgrad insgesamt zu begrenzen.

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche im Hinblick auf die festgelegte GRZ 2 von 0.6 (Festsetzung 1.2, Satz 3) sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Erschließungsflächen (Wohnweg)
- Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die festgelegten Werte liegen deutlich unter den in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für die entsprechenden Gebietskategorien (WA, WB, MI).

Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche auf dem zugehörigen Grundstück bzw. innerhalb der jeweiligen Teilfläche maximal überbaut werden darf.

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Baugrundstück (in diesem Fall die Fläche des Geltungsbereiches) maximal hergestellt werden darf.

Die Geschossflächenzahl beträgt 0.5 für die Gesamtfläche des Geltungsbereiches – wie nach derzeitigem Planungsrecht. Sie entspricht dennoch nicht der Festlegung des ursprünglichen Bebauungsplanes, sondern liegt etwas darüber (weil hier unter Anwendung der BauNVO von 1977 auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen waren).

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt damit dennoch im Rahmen der entsprechend dem Gebietscharakter in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen und berücksichtigt die Bebauungsdichte der Umgebung.

Traufhöhe TH und Gebäudehöhe OK (= Firsthöhe)

Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung. Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich

sah das bisher anzuwendende Planungsrecht nur eine Traufhöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 7,00 m vor.

Die unter denkmalpflegerischen Aspekten entwickelten und nun planungsrechtlich abgesicherten Kubaturen (mit Satteldach) wurden im Hinblick auf die Auswirkungen für die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke geprüft. Für die Bewertung wurde der Schattenwurf für verschiedene Tage und Tageszeiten im Jahresverlauf simuliert. Im Ergebnis wird der Grad der Beeinträchtigung als verträglich bezeichnet und dem Zugewinn an städtebaulicher Qualität untergeordnet.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die für jedes Gebäude differenziert festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhen Null vorgegeben:

Gebäude	Traufhöhe TH üNHN	First-/Gebäudehöhe OK üNHN
EFH 1 (Nord)	197,00	200,50
EFH 2 (Süd)	197,50	201,00
MFH 1 (Ost)	199,50	204,20
MFH 2 (West)	199,80	204,50

Bezogen auf das Geländeniveau und in Abhängigkeit von der exakten Höhenlage der Gebäude entsprechen die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Höhen in Bezug auf das Gelände etwa für:

- Teilfläche 1 max. 6,00 m (Traufhöhe) und 9,50 m (OK Gebäude, Firsthöhe)
- Teilfläche 2 max. 7,30 m (Traufhöhe) und 12,00 m (OK Gebäude, Firsthöhe).

Als Traufhöhe gilt dabei das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und der Oberkante Gelände.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle der ausschließlich zulässigen geneigten Dächer ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosszahl.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die neu geplante bauliche Entwicklung für die vier Wohngebäude abgebildet und mit nur geringem Spielraum entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt.

Neben dem aus städtebaulicher Sicht gewünschten Abstand zum Wasserweg werden auch im Grundstücksrandbereich – vor allem auch im Südwesten des Plangebietes größere Flächenanteile von der Bebaubarkeit zur Sicherung eines Freiflächen-Mindestanteils ausgenommen. Der im Bereich der beiden

größeren Wohngebäude gegenüber dem Mindestabstand nach § 6 (5) HBO (0,4 H bzw. 3 m) auf mindestens 4 m vergrößerte Abstand der Baugrenze zu den benachbarten Grundstücken reduziert die Beeinträchtigung dort.

Die überbaubare Fläche wird so außer durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch durch die konkrete Anordnung von Baugrenzen maßgeblich bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ergänzende Gebäudeteile ist in dem textlich genau festgelegten Umfang auf der Grundlage der Baugrenzen-Definition in § 23 (3) Satz 2 BauNVO möglich.

Der beschränkte Rahmen für die Überschreitungen soll sicherstellen, dass die angestrebte Kubatur der Wohngebäude erhalten bleibt und nicht durch zusätzliche untergeordnete Ergänzungen beliebig 'deformiert' werden kann. Bei der Beurteilung, welche Überschreitungen in diesem Fall als geringfügig und damit als 'unerheblich' zu gelten haben, sind als Bezug die Fassadenlänge und die Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite maßgeblich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind. Eine Unterschreitung erfordert gegebenenfalls nachbarrechtliche Regelungen.

Die Planzeichnung enthält als zusätzliche Information auch die Gebäudeumrisse (übertragen aus den Entwurfszeichnungen zum konkreten Vorhaben).

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(Oberirdische) Garagen und Tiefgaragen werden ausgeschlossen, weil deren städtebauliche Integration regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und weil sich Garagen bzw. die Zufahrten von Tiefgaragen (mit Rampen) in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere auch wegen des historisch geprägten Umfelds.

Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen wird im Übrigen durch zeichnerische Festlegung auf die im städtebaulichen Konzept hierfür vorgesehenen Flächen beschränkt. Mit der kleinteiligen Anordnung erscheint eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche und für späteren Bewohner sinnvolle Lösung für den ruhenden Verkehr möglich.

Auch Carport-Lösungen sind zulässig. Sie können sich bei entsprechend guter Gestaltung durchaus positiv auf die Raumbildung auswirken.

Pro Wohneinheit kann 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern. Zusätzlich wird – zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Vermeidung einer höheren Dichtewirkung – eine 'Kappungsgrenze' für die Summe aller Nebenanlagen festgelegt.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

5.6 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung

Die Lage des Grundstücks und die vorhandene Erschließungssituation lassen derzeit nur eine Anbindung über den Wasserweg zu. In Vorüberlegungen wurden – insbesondere für die Bauphase – auch Erschließungsvarianten über die Lange Straße geprüft.

Zur Verbesserung der Situation am Wasserweg soll im 'Vorgartenbereich' eine ca. 45 m² große Teilfläche des Baugrundstücks ('private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: 'Verkehrsberuhigter Bereich', ca. 2 % der Geltungsbereichsfläche) so gestaltet werden, dass sie als nutzbare – quasi halböffentliche Straßenraum-Erweiterung angesehen werden kann. Voraussetzung ist ein höhengleicher Anschluss an die Fläche des Wasserweges. Eine Kennzeichnung durch Straßenverkehrszeichen 325.1/325.2 nach Straßenverkehrsordnung (StVO) ist nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung – hier insbesondere der verkehrstechnischen Voraussetzungen – und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück und in der Fortführung auch die Erschließung der rückwärtigen Bereiche ('Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: 'Wohnweg') vorzugeben. Neben der verkehrlichen Funktion ist der festgesetzte Wohnweg auch erforderlich um die sonstige technische Versorgungsinfrastruktur aufzunehmen. Die festgesetzte Mindestbreite von 3,00 m ist durchgängig herzustellen, damit im besonderen Fall auch Notverkehre (z.B. Krankenwagen) auf das Grundstück und bis an die hinteren Gebäude fahren können. Dies wird zusätzlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der An-/Hinterlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen gesichert.

Die Fläche des Wohnweges umfasst ca. 320 m² (ca. 15,3 % der Gesamtfläche). Die Zufahrt soll an der östlichen Grenze angeordnet werden, um die Wohnqualität auf der attraktiveren Gebäudeseite nicht unnötig einzuschränken.

Die sich hier in östlicher Nachbarschaft anschließenden vorhandenen Wohngebäude halten zudem durchweg einen größeren Abstand (Wasserweg 3 ca. 9 m, hier sind ebenfalls Zufahrt bzw. Stellplatz angeordnet / Stockwiesen 9 mehr als 15 m / Stockwiesen 7 mehr als 25 m) als die Gebäude auf den westlich angrenzenden Grundstücken (hier beträgt der Abstand zwischen ca. 6 m und 10 m).

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.8) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.9) zu beachten.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall – Bebauungsplan der Innenentwicklung – wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante neue Wohnbebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass das Maß der Bodenversiegelung (festgesetzt durch die GRZ) nicht über das aus dem bestehenden Planungsrecht (B-Plan Nr. III West - Bereich A 'Wahlershausen') resultierende Maß von 0.4 hinausgeht, sondern dies reduziert wird (jetzt 0.3).

Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben eine dem Standort angemessene Nachverdichtung.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze werden die sich im Rahmen des Verfahrens bietenden Möglichkeiten genutzt und es wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Erhalt vorhandener Baum

Der große Kirschbaum in der südwestlichen Spitze des Geltungsbereiches soll wegen seines besonderen Wertes für das Stadtbild und wegen seines naturschutzfachlichen Wertes (vor allem im Hinblick auf die Artenvielfalt und das Klima) erhalten werden.

Neupflanzung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind neue Bäume zu pflanzen, einer hiervon (mittel- oder großkronig) in der neu gewonnenen Vorplatzfläche. Als wesentliches Element der Platzgestaltung soll der Baum (vorzugsweise Linde oder Walnuss) zu einer positiven Stadtbildverbesserung beitragen. Gleichzeitig leistet ein großes Blattvolumen einen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung im insgesamt relativ hoch verdichteten Standort.

Für den zeichnerisch festgesetzten Baumstandort (Planung) wird durch textliche Festsetzung auch noch die Möglichkeit eröffnet, den Standort im Zuge der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung der Freianlagengestaltung räumlich anzupassen. Damit soll eine Verschiebung ermöglicht werden, die sich aus der Weiterführung der Planung oder im Rahmen der konkreten Bauausführung bzw. anderen fachlichen oder technischen Anforderungen ergibt.

Weiterhin sollen mindestens 10 Bäume (dies entspricht etwa der Zahl der voraussichtlich abgängigen Bäume) gepflanzt werden, deren Standorte nicht zeichnerisch bestimmt werden.

Im Hinblick auf das dörflich geprägte Umfeld sollen vorzugsweise Obstbäume verwendet werden, in jedem Fall aber eher klein- und mittelkronige Bäume.

Der Bebauungsplan regelt für den Fall, dass einzelne Bäume abgängig sind, auch deren Ersatz.

Neuanpflanzung Sträucher bzw. Hecken

Entlang der 190m langen Außengrenze des Plangebietes sind insgesamt mindestens 100 Sträucher bzw. Heckenpflanzen zu pflanzen. Damit wird etwa die Hälfte der Geltungsbereichsgrenze eine 'grüne Einfriedung' bekommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen. Mit der empfohlenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume und Sträucher zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Baumscheiben/-standorte sind ausreichend groß zu dimensionieren.

Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass zur inneren Gliederung des Baugebietes weitere Anpflanzungen vorgenommen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Die in die Begründung als Empfehlung aufgenommene Pflanzenauswahl (vgl. Kap. 4.3) enthält ausschließlich heimische und vor allem standortgerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden und vor allem hinsichtlich des Erscheinungsbildes auch eine dorftypische Bepflanzung sicherstellen.

Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen vorgegeben, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen.

Darüber hinaus ist ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

Staudenflächen / Blühpflanzen

Die Planung sieht vor, dass insbesondere die schmalen Vorgartenflächen als Element des typischen dörflichen Erscheinungsbildes im Rahmen der Gestaltung als Staudenflächen ausgeführt werden und/oder einen hohen Blühpflanzenanteil erhalten.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächenvorgaben berücksichtigen die geplante Baukörperstellung. Die Orientierung zu den Erschließungsflächen erfolgt, um

den größtmöglichen Effekt der Blühpflanzenflächen für das Erscheinungsbild zu erzielen. Der festgesetzte Flächenanteil berücksichtigt das Verhältnis zu den entstehenden Freiflächen nahe am Gebäude.

Der Blühpflanzenanteil kommt außerdem der Artenvielfalt zugute, hiervon profitieren in der Folge also auch naturschutzfachliche Aspekte.

5.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude – insbesondere der Dachlandschaft – auch im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 2 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO), die Begrünung von Flachdächern – bei Nebenanlagen – sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Gebäude, Dachform

Die Verträglichkeit der Gebäude-Kubatur bestimmt sich maßgeblich aus dem Verhältnis Länge/Breite/Höhe der Baukörper. Über die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, GRZ, GFZ, Trauf-/Firsthöhe) wirken diesbezüglich aber auch die gestalterischen Vorgaben auf die Proportionen der Baukörper.

Charakteristisch für den kleinteiligen historischen Dorfkern von Wahlershausen sind schmale Giebel (zw. 4,5 m und 9,0 m) und steile Dächer (45° bis 50°). Städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel ist es, dass sich beide Merkmale auch bei der geplanten Bebauung wiederfinden.

Weil die Gestaltung und das Erscheinungsbild von Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik und Solarthermie) einer Integration in die historische Umgebung meist entgegenstehen, insbesondere wenn es sich um größere Anlagen handelt, wird ihre Zulässigkeit auf die untergeordneten kleineren Dachflächen beschränkt. Die großflächigeren Satteldächer der Hauptgebäude sind unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange entsprechend freizuhalten.

Einfriedungen

Die Einfriedung von Grundstücken nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dies gilt normalerweise insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzu-

nehmende Erscheinungsbild auswirken - im vorliegenden Fall nur entlang der kurzen Grenze am Wasserweg.

Direkt an der Grundstücksgrenze soll aus stadtgestalterischen und verkehrstechnischen Gründen jedoch auf eine Einfriedung verzichtet werden, sie soll in Zusammenhang mit dem Gebäude weiter eingerückt zwischen dem neuen Vorplatz und dem Baugrundstück entstehen.

Viel wesentlicher sind bei der aktuellen Planung die langen Grenzabschnitte zu den verschiedenen Nachbargrundstücken im Osten, Süden und Westen. Hier besteht ein großes Potenzial für eine Verbesserung im Vergleich zum Status quo (nur Maschendrahtzaun).

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit, die festgesetzten Maximalhöhen und die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen wie auch die Begrenzung von Mauerabschnitten soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer und begünstigt auch die von der Vorhabenträgerin grundsätzlich beabsichtigte Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern der benachbarten Grundstücke.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umwelt-nützlicher Effekt erzielt werden.

Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche sowie die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Allerdings weicht die Planung in einem Punkt von den Vorgaben der Stellplatzsatzung ab:

In dem dörflich-historischen Umfeld gehören auch befestigte Freiflächen zum ursprünglichen Charakter. Die Planung ermöglicht daher ein Maß der Bebauung, welches verhindert, dass 50 % der Grundstücksfläche als Grünfläche (§ 4 (2) der Stellplatzsatzung) hergestellt wird.

Dachbegrünung

Damit trotz Neubebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind zumindest die Flachdächer von Nebenanlagen grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung bei geringem Pflege- und Unterhaltungsaufwand eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt und im vorliegenden Fall repräsentativ für die neue Wohnbebauung. Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird neben dem Ensemble der Wohngebäude geprägt von den befestigten und unbefestigten Freiflächen wie auch durch die Bepflanzung.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksflächen tragen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung dazu bei, einen Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf Durchgrünung zu sichern. Die Maßnahmen kommen dem städtebaulich-landschaftlichen Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität zugute und sollen langfristig auch - zumindest in geringem Umfang - positive Effekte für das Stadtklima erzeugen.

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Aufgrund des insgesamt durchschnittlichen Versiegelungsgrades kann eine durchweg gärtnerische Gestaltung nicht großflächig realisiert werden. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an Vegetationsfläche zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung - insbesondere einer angemessenen und an Wohnbedürfnisse angepassten Eingrünung an den Rändern - zu kommen.

Die vorgesehene Baukörper-Anordnung und die im rückwärtigen Bereich vor allem auf der westlichen, südwestlichen und südlichen Seite des Plangebietes verbleibenden Flächen lassen auch Raum für eine gärtnerische Gestaltung.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Rollstuhlgerichtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken und/oder breitfugig verlegtem Pflaster passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild an.

Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind im Allgemeinen größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht – um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes auszuschließen – eine Einhausung oder Eingrünung der geplanten Müllsammelstelle im Innern des Plangebietes vor. Am Tag der Entleerung sind die Behälter dann an den Wasserweg zu bringen.

Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Ein Eingriff hat grundsätzlich Veränderungen von Schutzgütern zur Folge.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Der geplante Nachverdichtung (Bau von mehreren Wohngebäuden) soll – soweit möglich – durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor, die einen besonderen Wert oder Schutzstatus erkennen lassen. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern. Dies wird bestätigt durch die artenschutzrechtliche Beurteilung, die im Hinblick auf die Baufeldräumung durch ein anerkanntes Fachbüro nach der öffentlichen Auslegung erstellt wurde.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grund-

satz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Die stark verkleinerten zeichnerischen Darstellungen der Ist-Situation (in Kap. 3.3) und des Planungszustands (in Kap. 4.3) dienen der Veranschaulichung.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Umsetzung des Neubauvorhabens wirkt sich für das öffentlich wahrnehmbare Stadtbild kaum aus, weil die geplante Wohnbebauung hauptsächlich in der rückwärtigen Situation entstehen soll. Von Bedeutung für die Allgemeinheit ist nur die kurze Straßenansicht am Wasserweg. Hier gibt es eine untergeordnete, aber interessante Wegeverbindung durch den alten Dorfkern von Wahlershausen.

Der durch die historischen Gebäude geprägte Charakter der Umgebung hat durch zahlreiche neue Bauwerke bereits eine deutliche Veränderung erfahren – zunächst waren es die Wohngebäude der 1960/70er Jahre und zuletzt die jüngeren modernen Gebäude aus der Zeit nach 2000. Das Vorhaben wird hier eine weitere 'Schicht' hinzufügen.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt aber insbesondere auch die Vorgaben des Denkmalschutzes und nimmt Bezug auf die Maßstäblichkeit und die typischen Kubaturen der ursprünglich dörflich geprägten Gebäude im Dorfkern.

Die neue Wohnbebauung schafft für den beengten Straßenraum am Wasserweg durch Abrücken des Gebäudes in der 1. Reihe eine kleine attraktive platzartige Situation, orientiert sich an den historischen Proportionen (schmale Giebel, steile Dächer) und nimmt die traditionellen Materialien (Natursteinpflaster, Holz an der Fassade) auf.

Dennoch werden die neuen Gebäude ein eigenständiges Ensemble innerhalb des Quartiers bilden, welches allerdings vor allem die Bewohner/Nutzer der benachbarten Grundstücke mit dem Verschwinden der großen Gartenfläche wahrnehmen werden. Für die 'Passanten' wird die Veränderung nicht maßgeblich sein.

Es ist vorgesehen, den Wegfall der Bäume durch Neuanpflanzungen im Plangebiet zu kompensieren. Damit soll in veränderter Ausprägung zumindest langfristig ein attraktiver Innenbereich erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung sind bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz der Veränderung des gewohnten Erscheinungsbildes vor allem deswe-

gen vertretbar, weil hiervon nur ein sehr kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und zudem mit der vergleichsweise geringen Höhenentwicklung die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke in angemessener Form Berücksichtigung findet.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die Neubebauung in der direkten Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der Anwohner in der unmittelbaren Umgebung des Vorhaben-Grundstücks. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Dies gilt insbesondere deswegen, weil bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III-West ausdrücklich auch eine rückwärtige Bebauung (allerdings mit einer größeren Grundfläche bei geringerer Gebäudehöhe) ermöglicht hätte.

Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die geplanten Gebäude werden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände (gemäß § 6 HBO) einhalten. Gleichwohl bedeutet die Nachverdichtung natürlich, dass der Grad der Privatheit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen deutlich reduziert wird (im Übrigen fast unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hier entstehen werden) und neue Nachbarschaften entstehen, dass der 'Blick ins Grüne' verschwindet und dass angrenzende Gartenflächen mehr verschattet werden.

Das Quartier wird auch heute schon in hohem Maße durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können ein paar wenige neue Bewohner profitieren. Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung – trotz der engen Situation im Bereich Stockwiesen/Wasserweg angesichts der prognostizierten Anzahl der zusätzlichen Fahrten insgesamt vertäglich sein wird.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher – trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen – insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seiner Insellage und dem für eine Gartennutzung typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche nur einen geringen bis durchschnittlichen Wert für Fauna und Flora hat bzw. nur ein geringes Lebensraumangebot bietet. Sie wird als 'Trittstein' im besiedelten Bereich bezeichnet.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es vom Grundsatz her auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten. Gleichwohl wurde, um artenschutzrechtliche Bedenken bei der Baufeldräumung - Entfernen der Gehölze, Abbruch des Gebäudes - ausschließen, eine fachgutachterliche Untersuchung seitens der Vorhabenträgerin beauftragt.

Fauna (Tiere)

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering bis durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der sich in nördlicher Richtung befindlichen Flächen (Freifläche Stockwiesen mit der Druselbach-Renaturierung oder in Richtung Rammelsberg bzw. noch weiter in Richtung Habichtswald) sind diese Bereiche für die betreffenden Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeigneter anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung als auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung der neuen Wohngebäude nicht zwangsläufig den Verlust aller Qualitäten bedeutet, denn ein Teil der Fläche wird auch nach der Bebauung als Gartenfläche wieder hergestellt.

Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dachbegrünung (bei Nebenanlagen) und Fassadenbegrünung zu erwarten.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist vor allem festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und

- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist grundsätzlich jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Im Hinblick auf das anstehende Entfernen der Gehölze wurde zwischenzeitlich eine Artenschutzuntersuchung von einem anerkannten Fachbüro durchgeführt. Bei der Begehung wurden zwar zwei Bäume mit Höhlen/Spalten kartiert, ein Besatz (Vögel, Fledermäuse) wurde aber nicht festgestellt.

Im Ergebnis teilen die Gutachter mit, sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergreifen, wenn die zu entfernenden Gehölze bis Ende Februar 2016 gerodet werden. Die Rodung wurde bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.

Auch im oder am Haus konnten keine Anzeichen (Nester, Kotspuren) entdeckt werden, die auf die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hinweisen könnten. Einer Baufeldräumung steht demnach nichts entgegen. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Die Auswirkungen durch die Planung können daher diesbezüglich vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust einiger Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Der Verlust an offener Vegetationsfläche kann dagegen nicht ausgeglichen werden. Auch das Maß an zu erwartender Dach- oder Fassadenbegrünung wird hier keine wesentlichen Effekte bringen, ist aber dennoch in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind dennoch insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2.080 m², davon sind im Bestand nur etwa 10 % als versiegelt einzustufen. Alle anderen Flächen sind als versickerungsfähige offene Flächen zu werten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen nun ca. 1.180 m² (550 m² Gebäude zzgl. 630 m² andere befestigte Flächen) bebaut werden. Dies ist etwas mehr

als die Hälfte der Fläche. Der Versiegelungsgrad wird sich damit deutlich erhöhen und muss als eine Verschlechterung des Status quo bewertet werden. Zu berücksichtigen ist aber bei diesem Punkt auch, dass bereits das bisherige Planungsrecht eine vergleichbare Überbauung zulassen würde.

Mit der steigenden Bodenversiegelung sind nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- Aus der zweigeschossigen Bauweise und der Begrenzung der überbaubaren Fläche ergeben sich sinnvoll dimensionierte Baukörper (kleine Grundflächen) und eine flächensparende Anordnung der Gebäude zueinander.
- Mit der Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration (kurze Erschließungswege) wird die Begrenzung der Versiegelung zusätzlich unterstützt.
- Mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' dennoch von einer deutlichen Verschlechterung auszugehen, wenn der heutige Zustand zugrunde gelegt wird, nicht aber im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Die bei außergewöhnlichen Regenereignissen angespannte Situation am Druselbach wird bei der Planung berücksichtigt – auf Keller wird bei den Einfamilienhäusern verzichtet, die Erdgeschosebene soll mindestens etwa 1 m über Straßenniveau liegen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Der bisher hohe Anteil offener Flächen ist auch in Bezug auf das Schutzgut 'Wasser' positiv zu bewerten.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Die Vorhabenträgerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.

Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltungsvolumen auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Hierzu werden auf den

Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhalteteiche mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.

Die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden ebenfalls einen Beitrag zur Minimierung der negativen Folgen leisten können.

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima bzw. gilt lt. ZRK-Klimafunktionskarte bereits als Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (vgl. Kap. 3.3).

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad eine weitere Verschlechterung zum Status quo darstellen. Die geplante Wohnbebauung wird die Bau-masse im Stadtteil mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) nochmal erweitern und gleichzeitig das Maß der offenen Flächen (mit den positiven größeren Temperaturschwankungen) reduzieren.

Das Vorhaben hat aber wegen des Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder nahe gelegene Frischluftleitbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame negative Auswirkungen nicht auszuschließen, auch wenn durch die (in geringem Umfang) festgesetzte Dachbegrünung und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine Eingriffsreduzierung teilweise erreicht werden kann.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Die Fläche hat eindeutig keine herausragende Bedeutung für den Denkmalschutz. Das Bebauungskonzept wurde aber unter Einbeziehung der denkmalpflegerischen Belange in Bezug auf die geschützte Gesamtanlage entwickelt und steht im Einklang mit den im Vorfeld diesbezüglich formulierten Zielvorstellungen.

Die wesentlichen Aspekte wie die städtebauliche Qualität und die Kubatur der Bebauung haben sich auf die Gebäudekörperstellung und die Raumbildung, die Höhe der Gebäude und ihre Dachlandschaft ausgewirkt. Auch mit dem Verzicht auf großformatige Fotovoltaik-/Solarthermie-Anlagen wird der Position des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Damit sind negative Auswirkungen auf die Gesamtanlage nicht zu erwarten.

Die in der näheren Umgebung als Kulturdenkmale geführten Gebäude sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter stadt-ökologischen Gesichtspunkten ohnehin nur geringen bis mittelmäßigen Bedeutung des Plangebiets für den Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen, aber auch im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Situation zu bewerten.

Bei der Betrachtung ist daher als sicher anzunehmen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens ebenfalls nicht zu einer positiven Entwicklung der betroffenen Umweltfaktoren führen würde, da grundsätzlich eine Bebauung dieser rückwärtigen Bereiche auch ohne eine neue planungsrechtliche Situation (bis zu einer GRZ von maximal 0.4) zulässig wäre.

Die denkmalpflegerischen Belange werden berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben und der funktionalen Zusammenhänge, die sich aus dem Bestand ergeben, und der zur Verfügung stehenden Fläche mit dem schwierigen Zuschnitt wurden im Vorfeld des Bauverfahrens verschiedene alternative Planungsansätze in Bezug auf die Verteilung von Baumassen und die Typologie des Wohnraumangebotes sowie die Erschließung der rückwärtigen Flächen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprüft.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der städtebaulichen Konzeption des hier vorliegenden Bebauungsplanes den in der Summe formulierten Qualitätsansprüchen in sehr hohem Maße entsprochen wird.

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene weitere Stärkung der Wohnfunktion im Quartier sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung vom öffentlichen Straßenraum (Wasserweg) kaum wahrnehmbar und fast ausschließlich für die rückwärtige Situation von Bedeutung. In der vielfältigen Umgebung sind die zusätzlichen zweigeschossigen Baukörper auch für die direkt angrenzende – ebenfalls durch Wohnnutzung geprägte – Bebauung unproblematisch.

Auch sind keine erheblichen oder allenfalls nur geringe nachteilige Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Vom Fortbestand der unbebauten Gartenfläche konnte ohnehin nicht ausgegangen werden. Die mit der neuen Hinterlieger-Bebauung einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken (Reduzierung von Privatheit und direkter Sonneneinstrahlung) ist grundsätzlich hinzunehmen und in jedem Fall nicht unzumutbar.

Die Zunahme der Verkehrsbewegungen wird – vor allem während der Bauphase – die beengte Situation im Bereich Stockwiesen/Wasserweg (weiter) belasten. Mit dem raumschaffenden Vorplatz wird aber umgekehrt eine Verbesserung in der Sackgassen-Situation geschaffen. Die von dem konkreten Vorhaben ausgehende Veränderung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr führt in geringem Umfang zu einer Steigerung der Lärmbelastung, wird sich aber vermutlich kaum darstellen lassen. Auch die verkehrsbedingten Auswirkungen auf die lufthygienische Situation können vernachlässigt werden.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen insbesondere mit der zusätzlichen Versiegelung zusammen. Dies betrifft vor allem das Schutzgut Boden und in der Folge auch die Schutzgüter, Wasser sowie Luft und Klima. Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nicht möglich.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Hecken als Einfriedungen können kurz- bis mittelfristig die durch den Eingriff in den Obstbaumbestand entstehenden nachteiligen Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form überwunden werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Sträucher werden langfristig ein für die Tiere annähernd gleichwertiges Vegetationsangebot darstellen.

Die durch die Bauleitplanung fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Sinne eines Monitorings hat die Überwachung der Umsetzung durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel zu erfolgen.

Fazit:

Grundsätzlich ist die geplante Nachverdichtung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich hervorragend integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die aus der zukünftigen Bebauung resultierenden negativen Auswirkungen sind für alle Schutzgüter – vor allem im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Grundlage – als gering zu bewerten und erscheinen in der Summe vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht in Art und Maß der Nutzung angemessenen baulichen Entwicklung insgesamt vertretbar.

7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für die Vorhabenträgerin direkt verfügbar. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn im Frühjahr bis Mitte 2016 ausgegangen. Vorgezogen und unabhängig vom B-Plan-Verfahren ist der Abbruch des vorhandenen Wohngebäudes geplant.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen. Hierzu sind neben den hochbaulichen Maßnahmen insbesondere auch erforderliche Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Bordsteinabsenkung) und die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu rechnen.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben über die normale Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin.

Im Durchführungsvertrag werden ergänzend zum Planungsrecht außerdem als weitere Vorgaben verbindlich geregelt:

- die Inhalte des im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu erstellenden Freiflächenplanes
- Maßnahmen Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück
- Vorgaben zur Baufeldräumung
- Baustellenlogistik

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

16.04.2015	1. Information Ortsbeirat: Städtebaulich-hochbauliches Konzept
04.05.2015	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter / Träger öffentl. Belange
24.06.2015	Informationsveranstaltung Anlieger
17.09.2015	Ortsbeirat 'Bad Wilhelmshöhe': B-Plan-Entwurf
16.11.2015	Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
30.11.2015 bis 08.01.2016	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
----- (geplant)	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

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 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl., S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 523).

Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung (Abwassersatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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.

aufgestellt

Kassel, den 20.10.2016

Kassel, den 27.10.2016

gez. Mohr

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

gez. Möller

Planverfasser

Anhang A:**Textliche Festsetzungen nach BauGB****1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6**

- 1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
Die je Baufenster angegebene Anzahl von Wohneinheiten darf nicht überschritten werden. In der Summe darf die Anzahl von 8 Wohneinheiten nicht überschritten werden.
- 1.2 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR gelten als Höchstgrenze für die Wohngebäude der jeweiligen Teilfläche.
In der Summe darf eine Grundflächenflächenzahl GRZ 1 von 0,3 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
Bei Berücksichtigung aller Erschließungsflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen darf eine Grundflächenzahl GRZ 2 von 0,6 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen GF gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche der jeweiligen Teilfläche.
In der Summe darf eine Geschossflächenflächenzahl GFZ von 0,5 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
- 1.4 Die zeichnerisch festgesetzten Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) dürfen jeweils nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt in Bezug auf die geneigten Dächer der Hauptbaukörper die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Als Gebäudehöhe (= Firsthöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
- 1.5 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete und notwendige technische Bauteile ausgenommen.

2. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 2.1 Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Bauteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis max. 1,80 m Tiefe zulässig.
Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/2 der gesamten Fassadenlänge und 1/10 der gesamten Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.

3. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig. Tiefgaragenstellplätze sind unzulässig.
- 3.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
Die Stellplätze innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) sind als Carports mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend 10.1 herzustellen.
Wenn die Stellplätze innerhalb der Teilfläche 2 (TF 2) als Carports hergestellt werden, dann sind diese ebenfalls jeweils mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend 10.1 herzustellen.

4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und in der Summe insgesamt 30 m² nicht überschritten wird.

Ebenerdige Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

5. Private Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 /
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21

- 5.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Verkehrsberuhigter Bereich' ist als eine von Anliegern nutzbare Fläche niveaugleich mit dem Wasserweg herzustellen. Die Herstellung einer Einfriedung direkt an der Grundstücksgrenze am Wasserweg ist unzulässig.

- 5.2 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Wohnweg' mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **G + F + L** ist mit einer Breite von durchgängig mindestens 3,00 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger, für Notverkehre (Krankswagen) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen herzustellen und dauerhaft zu sichern.

6. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a
BauGB

- 6.1 In der Eingangssituation am Wasserweg ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein standortgerechter Laubbaum – vorzugsweise Linde oder Walnuss - zu pflanzen.

Vom zeichnerisch festgesetzten Baumstandort kann abgewichen werden, wenn hierfür in räumlicher Nähe ein alternativer Standort festgelegt wird.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus mindestens 10 weitere standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume alter Lokalsorten - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

- 6.2 Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind insgesamt mindestens 100 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) zu pflanzen (Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm).

- 6.3 Im Geltungsbereich sind mindestens 25 m² - vorzugsweise in Nähe zu den Wohngebäuden - als Staudenbeet oder als Flächen mit einem hohen Blühpflanzenanteil herzustellen.

- 6.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 6.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO

7. Gestaltung von Gebäuden, Dächern - § 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO

- 7.1 Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf in der TF 1-Fläche 7,20 m und in der TF 2-Fläche 9,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach, Dachneigung 45°- 47° herzustellen. Auf den in Satz 1 bezeichneten Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) unzulässig.
- 7.3 Untergeordnete Dachflächen und die Dachflächen von Nebenanlagen und Carports können mit einer von 7.2 abweichenden Dachneigung ausgeführt werden. Auf den in Satz 1 bezeichneten Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) zulässig.
- 7.4 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 8.1 Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken, vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn
 - Holz-Staketenzäune (Lärche, Fichte/Tanne) mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt an der dem öffentlichen Straßenraum bzw. der Verkehrsfläche 'Verkehrsberuhigter Bereich' zugewandten vorderen Grundstücksseite 1,20 m und an allen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 1,50 m.
- Hiervon abweichend kann im Einvernehmen mit den Eigentümern der jeweils betroffenen angrenzenden Grundstücke eine höhere Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 8.3 Die in 8.1 und 8.2 vorgegebene Bauweise darf abschnittsweise variieren. Dabei dürfen als Mauer ausgebildete Abschnitte jeweils eine Länge von max. 12 m oder eine Ansichtsfläche von max. 18 m² nicht überschreiten.
- 8.4 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 9.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- 9.2 Zur Eingrünung der Stellplätze innerhalb der Teilfläche TF 2 ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung jeweils mindestens 1 standortgerechter Laubbaum - vorzugsweise 2. Ordnung - (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm) an den Rand der jeweiligen Stellplatzgruppe zu pflanzen.
- Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend gleichwertig nachzupflanzen.

10. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (zulässig nur auf untergeordneten Dachflächen und Nebenanlagen und Carports) sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 11.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten (durch Gebäude überdeckten) Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-Wiesenfläche) herzustellen.

- 11.2 Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

- 11.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. **Bombenabwurfgebiet**

Es ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen erforderlich. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
2. **Bodenverunreinigungen**

Aufgrund früherer Nutzungen auf direkt angrenzenden Grundstücken sind Bodenverunreinigungen auch im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können (geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
3. **Schutz des Mutterbodens**

Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. **Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.
5. **Artenschutz**

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen. Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
6. **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der als Kulturdenkmal nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage 'Wahlershausen'.

7. **Abwassersatzung**
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel.
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
8. **Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
10. **'Kunstwerk 7000 Eichen'**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen.

Anhang B:

Vorhaben- und Erschließungsplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 500

Freiflächenplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 250

Ansichten

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 100

Einfamilienhaus A

Ansicht von Nordosten

Ansicht von Nordwesten

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Südosten

Einfamilienhaus B

Ansichten vergleichbar mit EFH A

(OKFFB EG 191,50 m)

Mehrfamilienhaus A

Ansicht von Norden

Ansicht von Osten

Ansicht von Süden

Ansicht von Westen

Mehrfamilienhaus B

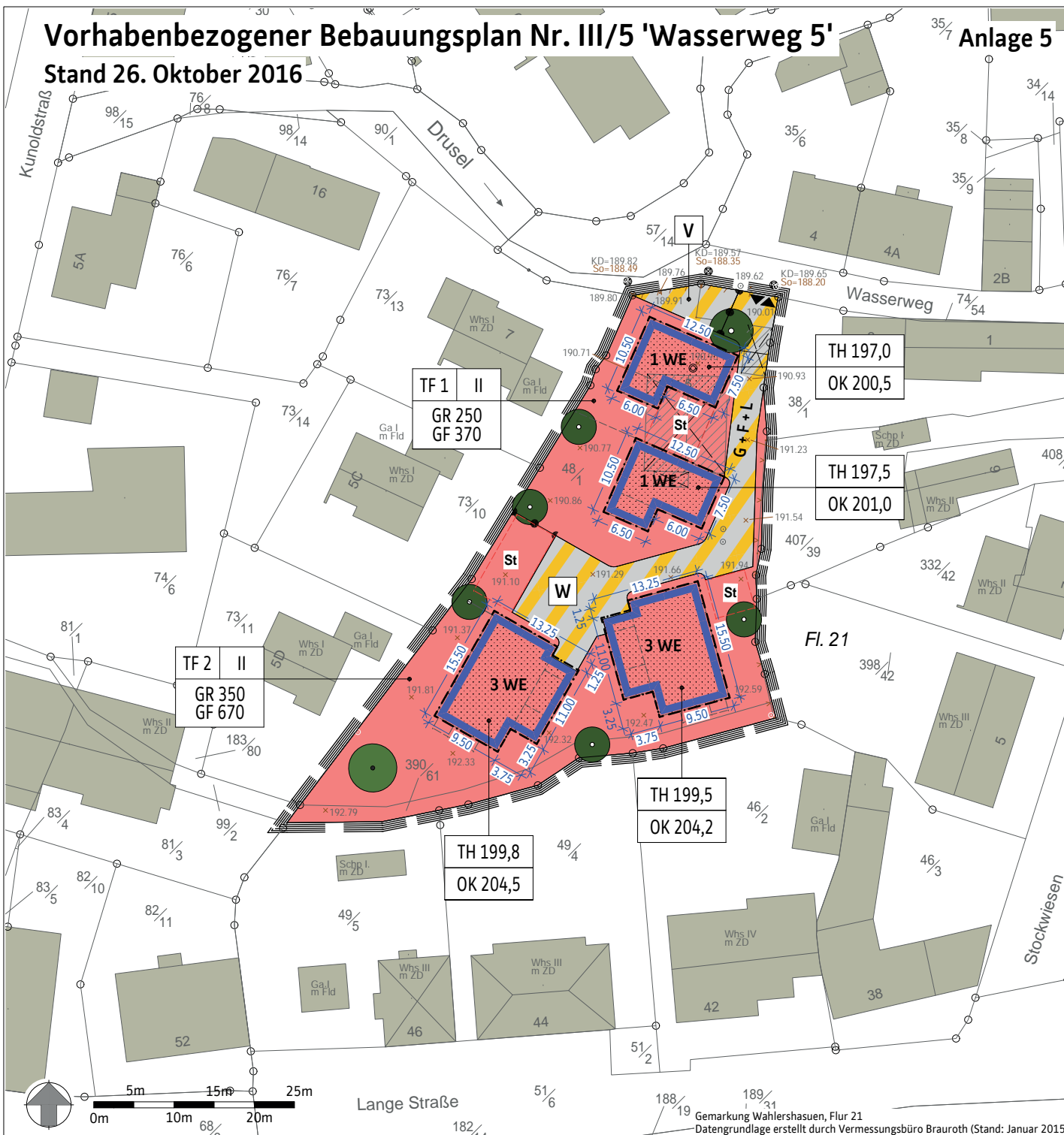
Ansichten wie MFH A, jedoch gespiegelt

(OKFFB EG 192,50 m)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/5 'Wasserweg 5'

Stand 26. Oktober 2016

Anlage 5



Zeichnerische Festsetzungen

Legende nach PlanZVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
- Wohnbaufläche, Teilfläche 1 und Teilfläche 2
 - z.B. TF 1
 - z.B. 1 WE
 - II
 - z.B. GR 250
 - z.B. GF 370
 - z.B. TH 197,0
 - z.B. OK 200,5
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze

Nebenanlagen

- (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen

- (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - V verkehrsberuhigter Bereich
 - W Wohnweg
 - ▲ Einfahrt und Ausfahrt

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- G + F + L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der An-/Hinterlieger sowie für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen

Bindungen für die Bepflanzung

- (§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
- zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Bäume

Geltungsbereich

- (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise / Planunterlage

- geplante Neubauten (Projektion Umriss)
- vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- Abbruch vorhandene Gebäude vorgesehen (innerhalb des Geltungsbereiches)
- 27/30 Flurstücksnummer
- 27/30 Flurstücksgrenze

Kassel documenta Stadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Kassel
Nr. III/5 'Wasserweg 5'
Stadtteil Bad Wilhelmshöhe**

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Errichtung von vier Wohngebäuden –
2 Einfamilienhäuser (EFH) und
2 Häuser mit je 3 Wohneinheiten (MFH)
Stand: 06. Juni 2016**

**Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/5 'Wasserweg 5'.**

Vorhabenträgerin

Jako GmbH & Co KG
Landgraf-Karl-Str. 54
34131 Kassel

Bearbeitung Bebauungsplan

Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43, 34119 Kassel
T 0561.78808-70
mail@bas-kassel.com

Entwurfsplanung Gebäude

ARS Architekten Schröder
Ahnatalstraße 54, 34128 Kassel
T 0561.6011-86
architekten-schroeder@t-online.de

Anhang B zur Begründung des Bebauungsplanes:

Vorhaben- und Erschließungsplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 500

Freiflächenplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 250

Ansichten

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 100

Einfamilienhaus A

Ansicht von Nordosten

Ansicht von Nordwesten

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Südosten

Einfamilienhaus B

Ansichten vergleichbar mit EFH A

(OKFFB EG 191,50 m)

Mehrfamilienhaus A

Ansicht von Norden

Ansicht von Osten

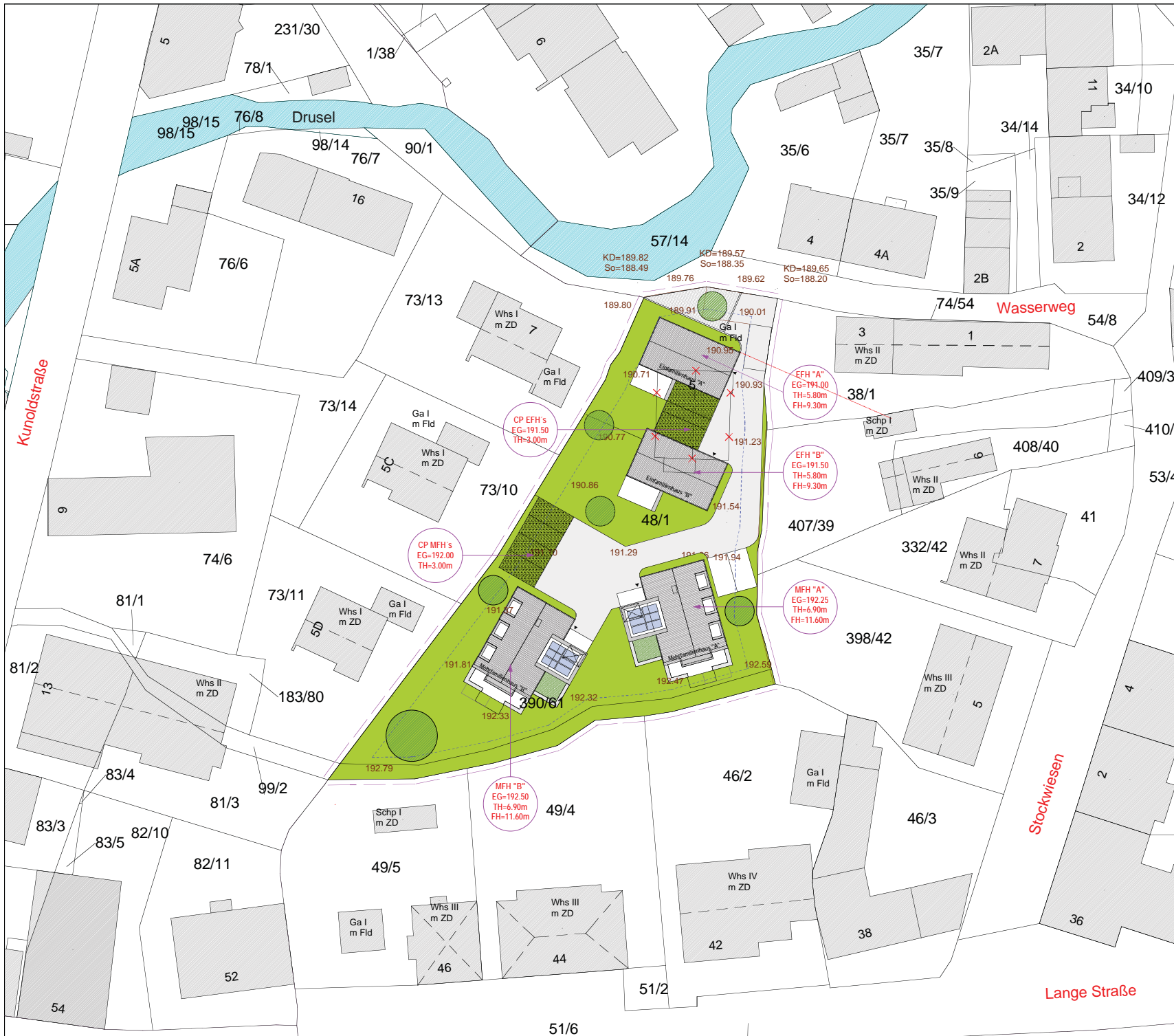
Ansicht von Süden

Ansicht von Westen

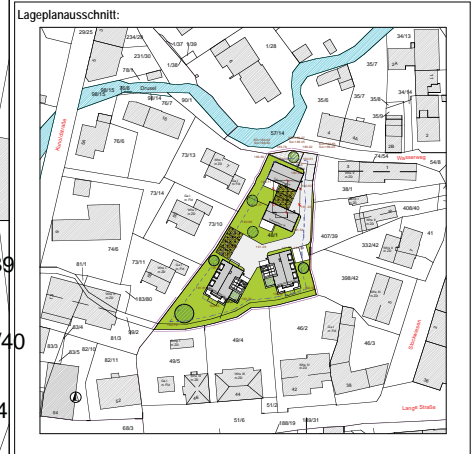
Mehrfamilienhaus B

Ansichten wie MFH A, jedoch gespiegelt

(OKFFB EG 192,50 m)



Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Vorhaben- und Erschließungsplan		Blatt-Nr.: 363.500.01
Index: - A		
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Jürgen Koch Süderhöfter Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Druselstraße 150 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schroder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 500 (n, cm)	Datum: 20. August 2015



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

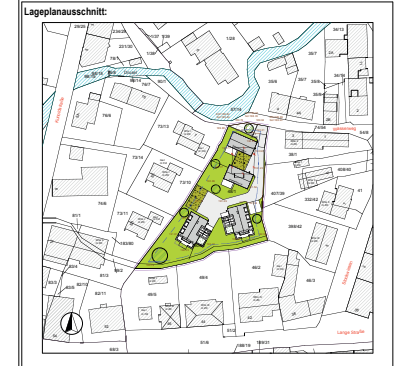
Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand
Vorderkante	VK	leichte Trennwand
Deckendurchbruch	DD	Abbruch (weich)
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)
Wandschütz	WS	Dämmung (hart)
Ringanker	RA	Holzkonstruktion
Unterzug / Überzug	UZ / UZ	
Bodeneinlauf	BE	
Grundleitungsanschluss	GA	
Regenwasserleitung	RR / RW	
Schmutzwasserleitung	SW	
Mischwasserleitung	MW	
Diameter nominal	DN	
(Nennweite in mm)		
Heizkörper	HK	

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich selbst zu prüfen. Linienmaßstäbe: ab OK/FFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeprüft, vervielfältigt, noch Dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

Bauort: Wasservogelweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wälderhausen Flur 21 Flurstücke 481 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltung GmbH vert. durch den GF Jürgen Koch Südenhöfer Weg 7 25205 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser: ARS Architekten Schröder Almalastraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011 86 Fax 0561-6011 88
--	---	--

Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1:250 (m, cm)	Datum: 06. Juni 2016
--	----------------------------------	--------------------------------



Raum für Prüfvermerke:



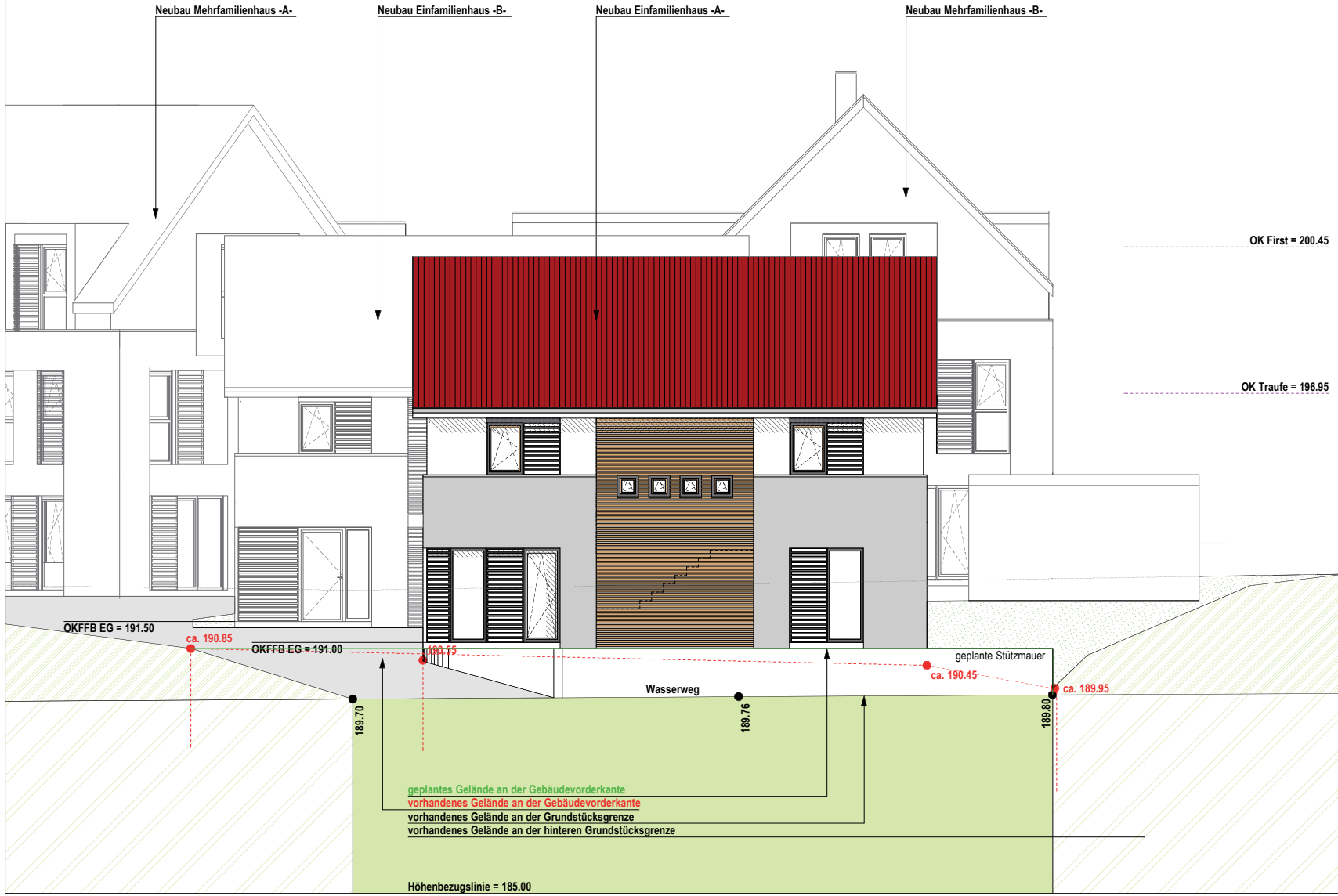
Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	RFB	Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Brüstung (roh-rot)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante	VK	leichte Trennwände	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)	
Rengänger	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / ÜZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundlängsanschluss	CA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal	DN		
Heizkörper	HK		

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich anzugeben. Inhaberfirma: ars_AKZEFA

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgemalt, vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGG § 82)

Ansicht von Nordosten - EFH "A"



Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr. 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Nordosten - EFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.EFHA-04 - A
Index:		
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 39/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vert. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34123 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:		Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante	VK	leichte Trennwände	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschütz	WS	Dämmung (hart)	
Ringanker	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / ÜZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundleitungsanschluss	GA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal	DN		
(Nennweite in mm)			
Heizkörper	HK		

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialigkeiten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ertl. zu prüfen. Innenräume: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

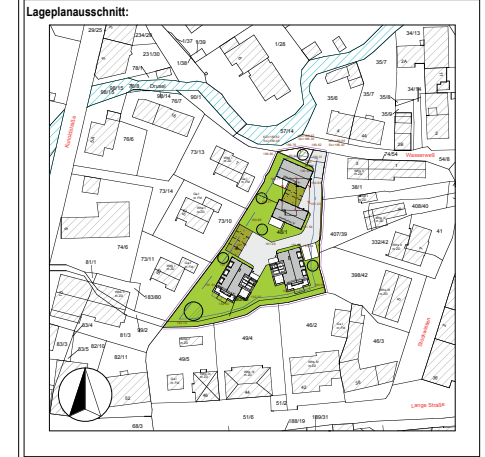
Ansicht von Südosten - EFH "A"



geplantes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Grundstücksgrenze

Höhenbezugslinie = 185.00

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Südosten - EFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.EFHA-05 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Südenhöfer Weg 7 35026 St. Peter-Oding vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.88 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

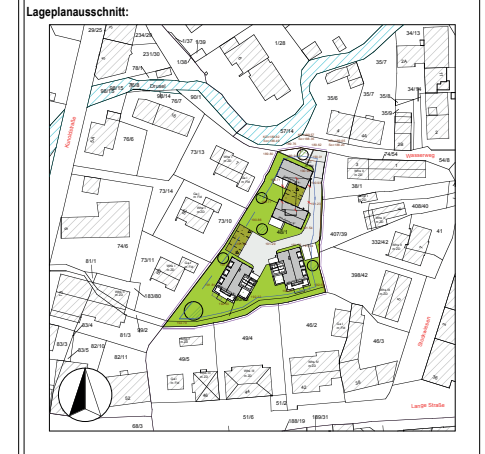
Bauteile / Maßbezüge:		Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden RFB	Massivwand vorhanden		
Fertigfußboden FFB	Massivwand Mauerwerk		
Brüstung (roh-roh) BRST	Massivwand Stahlbeton		
Oberkante / Unterkante OK / UK	Stahlbeton-Brandwand (F50-A4)		
Vorderkante VK	leichte Trennwände		
Deckendurchbruch DD	Abbruch		
Fußbodendurchbruch FD	Dämmung (weich)		
Wandschlitz WS	Dämmung (hart)		
Ringanker RA	Holzkonstruktion		
Unterzug / Überzug UZ / ÜZ			
Bodeneinlauf BE			
Grundleitungsanschluss GA			
Regenwasserleitung RR / RW			
Schmutzwasserleitung SW			
Mischwasserleitung MW			
Diameter nominal DN			
Nennweite in mm			
Heizkörper HK			

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ertl. zu prüfen. Innenmaß: ab OKFFB.

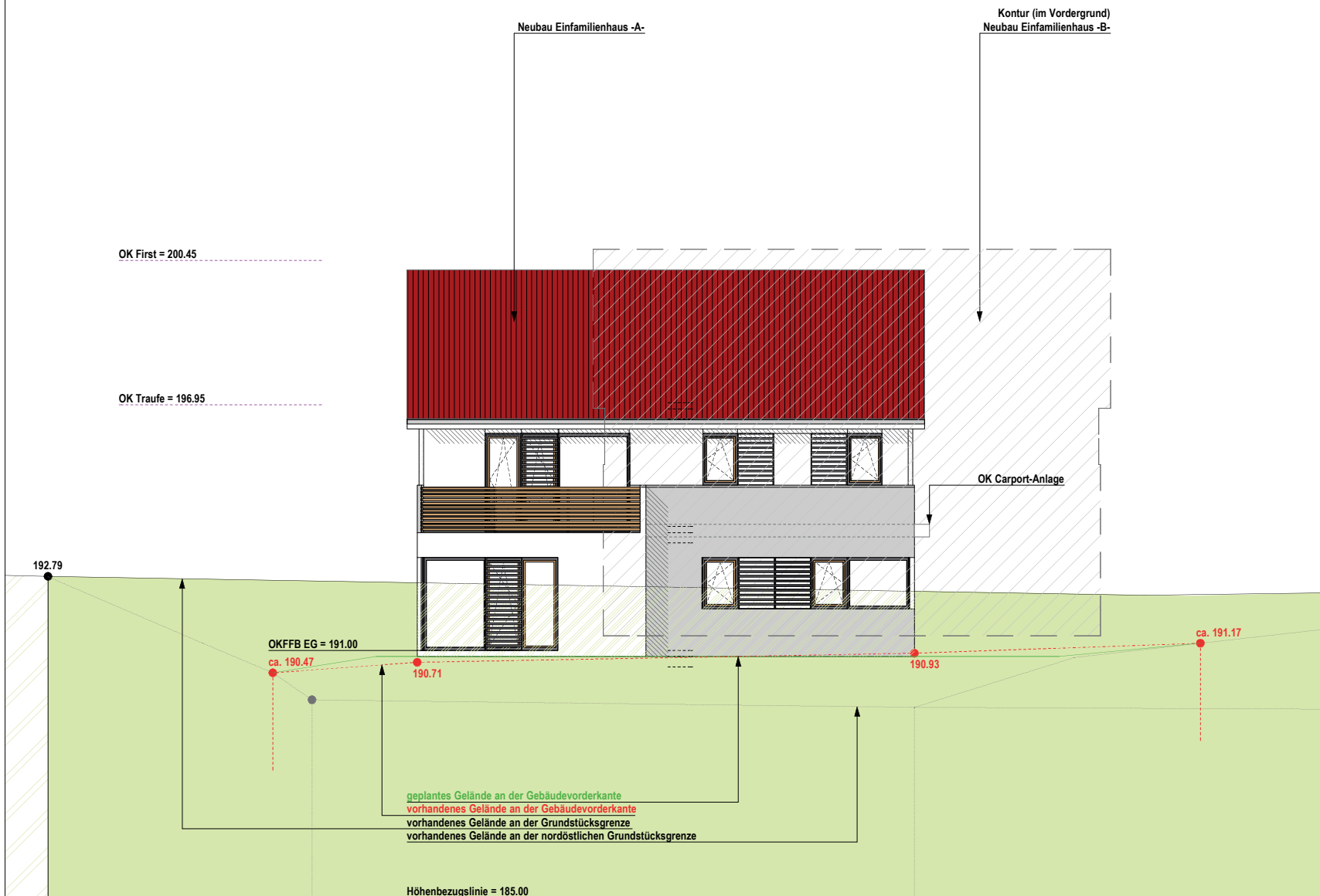
Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 623)

Ansicht von Südwesten - EFH "A"

Bauvorhaben:		BV-Nr.:
Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		363
Zeichnungsinhalt:		Blatt-Nr. Index:
Ansicht von Südwesten - EFH "A"		363.100.EFHA-06 - A
Bauort:	Bauherrschaft:	Planverfasser:
Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 39/061	Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bemtäch. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase:	Maßstab:	Datum:
Genehmigungsplanung	1 : 100 (m, cm)	24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:



Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:		Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Büstung (roh-rot)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante	VK	leichte Trennwände	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschütz	WS	Dämmung (hart)	
Ringanker	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / ÜZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundleitungsanschluss	GA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal	DN		
(Nennweite in mm)			
Heizkörper	HK		

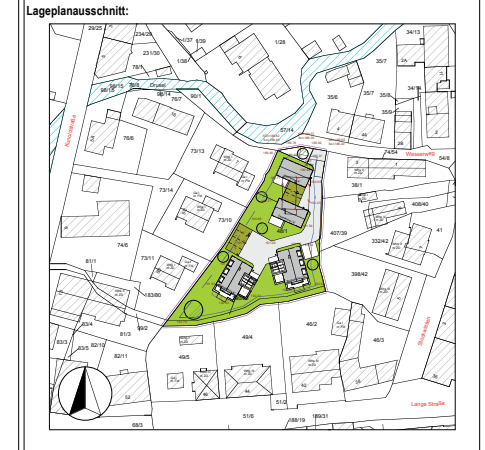
Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich erst zu prüfen. Innenmaß, ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch Dritten Personen ausgingigelt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BIRG § 823)

Ansicht von Nordwesten - EFH "A"

Bauvorhaben:		BV-Nr.
Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		363
Zeichnungsinhalt:		Blatt-Nr. Index:
Ansicht von Nordwesten - EFH "A"		363.100.EFHA-07 - A
Bauort:	Bauherrschaft:	Planverfasser:
Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 39/61	Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kim. Ulrich Melucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88

Planungsphase:	Maßstab:	Datum:
Genehmigungsplanung	1 : 100 (m, cm)	24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:



geplantes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Grundstücksgrenze
 vorhandenes Gelände an der nordöstlichen Grundstücksgrenze

Höhenbezugslinie = 185.00

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:
Rohfußboden RFB	Massivwand vorhanden
Fertigfußboden FFB	Massivwand Mauerwerk
Brüstung (roh-rot) BRST	Massivwand Stahlbeton
Oberkante / Unterkante OK / UK	Stahlbeton-Brandwand (FS0-A4)
Vorderkante YK	leichte Trennwände
Deckendurchbruch DD	Abbruch
Fußbodendurchbruch FD	Dämmung (weich)
Wandschilz WS	Dämmung (hart)
Ringanker RA	Holzkonstruktion
Unterzug / Überzug UZ / ÜZ	
Bodeneinlauf BE	
Grundleitungsanschluss GA	
Regenwasserleitung RR / RW	
Schmutzwasserleitung SW	
Mischwasserleitung MW	
Diameter nominal DN	
Heizkörper HK	

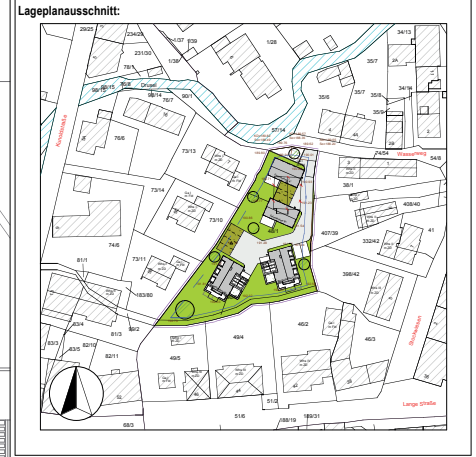
Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgütern und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich örtl. zu prüfen. Innenmaß: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 65)

Ansicht von Norden - MFH "A"

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr. 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Norden - MFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.MFHA-06 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Südenhöfer Weg 7 34026 St. Peter-Ordning vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Km. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.88 Fax 0561-6011.88

Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016
---------------------------------------	-----------------------------	----------------------------



Raum für Prüfvermerke:



Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand
Vorderkante	VK	leichte Trennwände
Deckendurchbruch	DD	Abbruch
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)
Wandschilz	WS	Dämmung (hart)
Ringanker	RA	Holzkonstruktion
Unterzug / Überzug	UZ / ÜZ	
Bodeneinlauf	BE	
Grundleitungsanschluss	GA	
Regenwasserleitung	RR / RW	
Schmutzwasserleitung	SW	
Mischwasserleitung	MW	
Diameter nominal	DN	
Heizkörper	HK	

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich örtl. zu prüfen. Innentürmaße: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BzG § 823)

Ansicht von Osten - MFH "A"

Bauvorhaben: **Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern** BV-Nr. **363**

Zeichnungsinhalt: **Ansicht von Osten - MFH "A"** Blatt-Nr.: **363.100.MFHA-07 - A** Index:

Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungen GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Südenhöfer Weg 7 35026 St. Peter-Ordning vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
---	---	--

Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016
--	------------------------------------	-----------------------------------



Raum für Prüfvermerke:



geplantes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Grundstücksgrenze

Höhenbezugslinie = 185.00

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:		Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Büstung (roh-rot)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante	VK	leichte Trennwände	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)	
Ringanker	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / ÜZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundleitungsanschluss	GA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal	DN		
(Nennweite in mm)			
Heizkörper	HK		

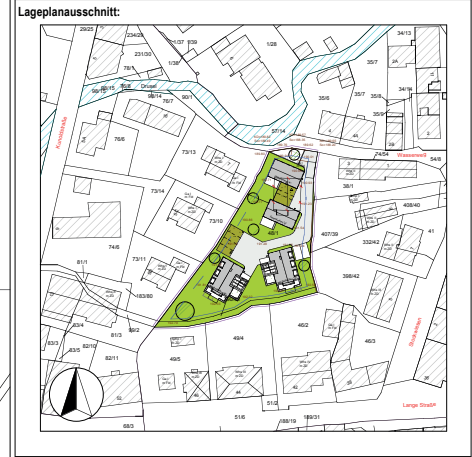
Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ertl. zu prüfen. Innentürmaße: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BzG § 62)

Ansicht von Süden - MFH "A"



Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Süden - MFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.MFHA-08 - A
Index:		
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vert. durch den GF Jürgen Koch Südenhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ordung vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgrat-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Altratalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1: 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:

geplantes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Grundstücksgrenze

Höhenbezugslinie = 185.00

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden FFB	Massivwand Mauerwerk	
Brüstung (roh-roh) BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante VK	leichte Trennwände	
Deckendurchbruch DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch FD	Dämmung (weich)	
Wandschilz WS	Dämmung (hart)	
Unterzug / Überzug UZ / ÜZ	Holzkonstruktion	
Bodeneinlauf BE		
Grundleitungsanschluss GA		
Regenwasserleitung RR / RW		
Schmutzwasserleitung SW		
Mischwasserleitung MW		
Diameter nominal DN		
(Nennweite in mm)		
Heizkörper HK		

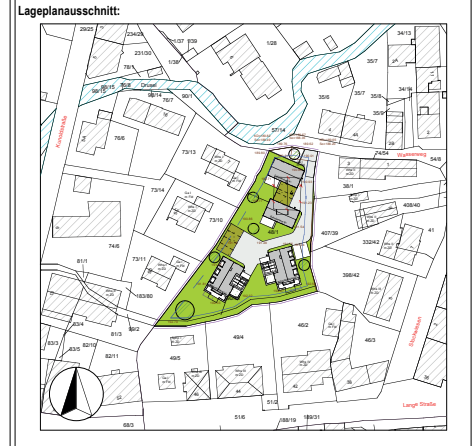
Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich örtl. zu prüfen. Innenräume: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGG § 823)

Ansicht von Westen - MFH "A"



Bauvorhaben:		BV-Nr.:
Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		363
Zeichnungsinhalt:		Blatt-Nr.:
Ansicht von Westen - MFH "A"		Index:
363.100.MFHA-09 - A		
Bauort:	Bauherrschaft:	Planverfasser:
Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kim. Ulrich Melucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase:	Maßstab:	Datum:
Genehmigungsplanung	1 : 100 (m, cm)	24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:		Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Brüstung (roh-rot)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante	VK	leichte Trennwand	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)	
Ringanker	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / ÜZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundleitungsanschluss	GA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal	DN		
(Nennweite in mm)			
Heizkörper	HK		

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich örtl. zu prüfen. Innentürmaße: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums RCG § 42f)

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1266
Telefax 0561 787 7130
fraktion@Kasseler-Linke.de

Vorlage Nr. 101.18.247

5. September 2016
1 von 2

Sozialwohnungsquote

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt bei Schaffung von Baurecht und Verkauf von städtischem Grund an private Investoren eine Sozialwohnungsquote in Höhe von 30% einzuführen, die folgenden Kriterien entspricht:

- die Quote greift ab der Schaffung von 4 Wohneinheiten
- die Wohnungen sind so zu vermieten, dass sie den Sätzen der KdU nach SGB II und XII entsprechen.
- die Quote gilt unbefristet
- 10% davon sind für die Sicherung von Wohnraum für Obdachlose festgelegt

Begründung:

Durch eine Sozialwohnungsquote kann beim Bau von Wohnungen durch private Investoren abgesichert werden, dass auch im bezahlbaren Segment Wohnungen entstehen. In Bremen wurde diese Quote 2013 eingeführt und verpflichtete beim Verkauf von städtischen Grundstücken oder der Schaffung von neuem Baurecht, dass 25% der neu geschaffenen Wohnungen im bezahlbaren Segment liegen.

Durch die Einführung von Sozialquoten können Investor_innen an ihre soziale Verpflichtung durch Eigentum und Kapital gebunden werden. Auch Frankfurt, Ulm, München, Hamburg, Stuttgart, Regensburg, Freiburg, Münster, Düsseldorf, Berlin und viele weitere Städte haben diese Möglichkeit bereits ergriffen.

Sie bietet darüber hinaus die Möglichkeit der Entstehung sozialer Brennpunkte in Kassel entgegen zu wirken, da durch diese Quote im gesamten Stadtraum bezahlbarer Wohnraum entstehen wird.

Die Quote hat den Vorteil, dass nicht nur über staatliche Zuschüsse bezahlbarer Wohnraum entsteht, sondern etwa durch Mietpreis- und Belegungsbindung private Investoren ihren Beitrag leisten.

Dies ist nach § 1 Abs. (6) Satz 2 und § 11 Abs. (1) Satz 2 BauGB möglich und bei städtebaulichen Verträgen zu berücksichtigen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1266
Telefax 0561 787 7130
fraktion@Kasseler-Linke.de

Vorlage Nr. 101.18.414

9. Januar 2017
1 von 1

Büroplanung Victoria-Gebäude

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Für wann ist der Umzug der Verwaltung in das Victoria-Gebäude geplant?
2. Welche Ämter werden dorthin umziehen?
3. Welche Sanierungsarbeiten sind vor Bezug vorgesehen?
4. Wie werden die MitarbeiterInnen in die Planung der neuen Büros mit einbezogen?
5. Welche Büroräume sind dort vorgesehen (Großraumbüros etc.)?
6. Wie viele Sozialräume wird es dort geben?
7. Welche Schadstoffmessungen wurden dort durchgeführt?
8. Welche Maßnahmen sind gegen die Schadstoffe geplant?
9. Wie hoch ist die Schadstoffbelastung im Victoria-Gebäude?
10. Welche Nutzung ist für die Tiefgarage vorgesehen und welche Sanierungsmaßnahmen sind geplant?
11. Welche langfristige Nutzung ist für das Victoria-Gebäude vorgesehen?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

Amt für Hochbau und
Gebäudebewirtschaftung
-65-

Anlage zu TOP 6

25. Januar 2017
Herr Moog
Tel. 6054

An
-VI-

nachrichtlich:
-I-



**Anfrage der Fraktion Kasseler Linke zur Überweisung in den Ausschuss für
Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
„Büroplanung Victoria-Gebäude“; Vorlage Nr. 101.18.414**

Die nachstehenden Antworten zu den von der Fraktion Kasseler Linke gestellten Fragen ist zwischen dem Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, dem Personal- und Organisationsamt und der AG Raumplanung abgestimmt.

Die Fraktion Kasseler Linke fragt:

Frage 1: Für wann ist der Umzug der Verwaltung in das Victoria-Gebäude geplant?

Antwort:

Der Umzug von Verwaltungsteilen in das Victoria-Gebäude erfolgt nach Abschluss der notwendigen Umbau-, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich im 1. Quartal 2018.

Frage 2: Welche Ämter werden dorthin umziehen?

Antwort:

Die Stadtbibliothek wird vorübergehend im Victoria-Haus untergebracht. Für die Präsentation der Medien wird das Kellergeschoss (ehemalige Discothek) und das Ladengeschoss genutzt. Der für die Stadtbibliothek notwendige Büroraum befindet sich in der ersten und einem Teil der zweiten Etage.

Dauerhaft ist nach derzeitigem Planungsstand die Unterbringung des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes im Victoria-Gebäude vorgesehen.

Frage 3: Welche Sanierungsarbeiten sind vor Bezug vorgesehen?

Antwort:

Vorgesehen ist die Sanierung der Wasser- und Abwasserstränge, der Sanitäranlagen und der Einbau von Teeküchen. Es ist wirtschaftlich und sinnvoll, diese Arbeiten vor einem Bezug durch die Stadtverwaltung durchzuführen, weil das Gebäude anderenfalls zu einem späteren Zeitpunkt für die Durchführung dieser Sanierungsarbeiten erneut komplett geräumt werden müsste. Darüber hinaus wird die Ergänzung der IT-Verkabelung und die Anbindung an das IT-Netz der Stadtverwaltung realisiert.

Das Erdgeschoss (bisher: Ladenfläche) und das Untergeschoss (ehem. Diskothek) werden zur vorübergehenden Unterbringung der Stadtbibliothek hergerichtet, hier handelt es sich um einen nutzungsspezifischen Umbau und nicht um eine Sanierung. Bei dem Umbau wird berücksichtigt, dass diese Flächen für eine dauerhafte Anschlussverwendung nutzbar sind.

Darüber hinaus sind folgende wesentliche Renovierungsarbeiten vorgesehen:

- Erneuerung Bodenbeläge und Decken,
- Trockenbauarbeiten Wände,
- Malerarbeiten,
- Beleuchtung.

Frage 4: Wie werden die MitarbeiterInnen in die Planung der neuen Büros einbezogen?

Antwort:

Die Belegungsplanung aller neuen Liegenschaften erfolgt in Zusammenarbeit zwischen dem Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, dem Personal- und Organisationsamt, der Arbeitsgruppe Raumplanung und den beteiligten Fachämtern. Zur Vorbereitung wurde ein Arbeitsplatzkataster zur Erhebung der grundlegenden Soll-Ausstattung der Arbeitsplätze aufgestellt und auf Plausibilität geprüft.

Welche Personen aus den einzelnen Abteilungen und Sachgebieten konkret an der Belegungsplanung mitwirken, bestimmen die Fachämter. Die Breite und Intensität der Mitarbeiterbeteiligung ist je nach Amtsstruktur und Amtsgröße unterschiedlich ausgeprägt.

Frage 5.: Welche Büroräume sind dort vorgesehen (Großraumbüros etc.)?

Antwort:

Die Ausgestaltung der Büros richtet sich nach den Anforderungen der Fachämter. Die Belegungsplanung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt ist noch nicht abschließend erfolgt. Für den Bereich der Stadtbibliothek gibt es Einzel- und Doppelbüros. Für Wechsellarbeitsplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die zum Teil im Präsentationsbereich und zum Teil am Schreibtisch arbeiten, sind Büros mit bis zu 4 Arbeitsplätzen sowie ein Großraumbüro mit 8 Arbeitsplätzen vorgesehen.

Frage 6: Wie viele Sozialräume wird es dort geben?

Antwort:

In jeder der 11 Büroetagen ist eine Teeküche vorgesehen.

Frage 7: Welche Schadstoffmessungen wurden dort durchgeführt?

Antwort:

Folgende Schadstoffmessungen wurden im Victoria-Gebäude durchgeführt:

Bausubstanz/Bauteile:

- Formaldehyd
- Leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe
- Aromaten
- chlorierte organische Verbindungen einschließlich polychlorierte Biphenyle
- Asbestfasern

Raumluft:

- Formaldehyd
- Leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe
- Aromaten
- chlorierte Verbindungen

Frage 8: Welche Maßnahmen sind gegen Schadstoffe geplant?

Antwort:

Die gemessenen Schadstoffkonzentrationen liegen weit unter den herausgegebenen Grenzwerten, so dass Maßnahmen zur Schadstoffbeseitigung oder -reduzierung nicht zwingend notwendig sind. Kein Anhalt für Asbestbelastung. Der bestehende Zustand des Victoria-Gebäudes hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist bereits gut.

Trotz dieser bestehenden bereits guten Ausgangslage werden im Sinne des Gesundheitsschutzes folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Entfernen schadstoffbelasteter Bauteile.
2. Neutralisieren von in Bauteilen vorhandenen Schadstoffen, sofern eine Entfernung nicht möglich ist.
3. Kapseln (dauerhafter luftdichter Einschluss) von Schadstoffen, sofern Entfernung oder Neutralisieren nicht möglich ist.

Durch die durchgeführten Untersuchungen sind die betreffenden Substanzen und deren Konzentration im Gebäude bekannt, so dass mit diesen Maßnahmen eine vorsorgende, nachhaltige und zukunftsweisende Risikominimierung betrieben werden kann und der bereits bestehende gute Zustand noch verbessert wird.

Frage 9: Wie hoch ist die Schadstoffbelastung im Victoria-Gebäude?

Antwort:

Da die mögliche gesundheitlich beeinträchtigende Wirkung immer konzentrationsabhängig ist, ist festzuhalten, dass in Anbetracht der extrem geringen Konzentrationen der Substanzen keine akute oder chronische Gesundheitsgefährdung vorliegt und somit die Nutzbarkeit des Gebäudes nicht eingeschränkt ist.

Frage 10: Welche Nutzung ist für die Tiefgarage vorgesehen und welche Sanierungsmaßnahmen sind geplant?

Antwort:


Die Garagenplätze sind vorrangig für Dienstfahrzeuge und dienstlich genutzte Privatfahrzeuge der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen. Sofern dann noch Kapazitäten frei sind, können weitere Plätze den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angeboten werden.

Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage sind derzeit nicht erforderlich.

Frage 11: Welche langfristige Nutzung ist für das Victoria-Gebäude vorgesehen?

Antwort:

Wie zu Frage 2 ausgeführt, ist beabsichtigt, das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt dauerhaft im Victoria-Gebäude unterzubringen. Welche anderen Dienststellen nach einem Auszug der Stadtbibliothek dort einziehen, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.


Axel Jäger

AfD

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3265
Telefax 0561 787 3266
stadtverordnete@ks.afd-hessen.de

16. Januar 2017
1 von 1

Vorlage Nr. 101.18.423

Fernbusbahnhof

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

Bitte nennen Sie namentlich den von Ihnen, in der Präsentation zur Standortuntersuchung des Fernbusbahnhofs vom 29.09.2016, zitierten Gutachter.

In der protokollierten Präsentation wird als Quelle des Schaubilds auf Seite 22 nur „Bewertungsmodell Gutachter“ genannt, des Weiteren als durchführendes Planungsbüro StadtLandBahn aus Boppard.

Es wird um schriftliche Beantwortung der Frage gebeten.

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Sven Dreyer

gez. Sven R. Dreyer
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Anlage zu TOP 7

Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
- 66 -

Kassel, 25. Januar 2017
Frau Ehrenfried
Tel.: 61 60

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 30. JAN. 2017

Dezernat VI
Eing.: 26. Jan. 2017
Anl. *[Handwritten signature]*

- VI -

Anfrage der AfD-Fraktion zur Weiterleitung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 7. Februar 2017

Fragensteller: Stadtverordneter Sven Dreyer; Vorlage-Nr.: 101.18.423

"Bitte nennen Sie namentlich den von Ihnen, in der Präsentation zur Standortuntersuchung des Fernbusbahnhofs vom 29.09.2016, zitierten Gutachter."

Antwort

Der Gutachter der Verkehrs-/Standortuntersuchung für potenzielle Fernbushaltestellen heißt:

StadtLandBahn
Dipl.-Ing. Andreas Roll
Geschäftsführer
Heerstraße 177
56154 Boppard
www.stadtlandbahn.de

[Handwritten signature]

Dr. Georg Förster



Vorlage Nr. 101.18.426

9. Januar 2017
1 von 2

Schutz vor Lärm- und Schadstoffbelastung an den BAB A 44 und A 49

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Der Anschluss der A44 an die A7 (neues Autobahndreieck Kassel-Ost) sowie der vorgesehene Anschluss der A49 an die A5 wird nach ihrer Realisierung zu einem deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen auch auf den Autobahnen A49 und A44 führen. Im neuen Bundesverkehrswegeplan hat das Projekt „Sechsspüriger Ausbau der A49 zwischen den AS Kassel-Waldau und AS Baunatal-Süd“ nunmehr Planungsrecht erhalten. Darüber hinaus ist zu klären, in welchem Umfang auch die Möglichkeit der Lärmsanierung an bestehenden Bundesfernstraßen, sofern der Beurteilungspegel die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschreitet, besteht.

Wir fragen den Magistrat:

1. Liegen dem Magistrat Erkenntnisse vor, ob die Hessische Landesregierung die Planungen für den sechsspürigen Ausbau der A49 zwischen den AS Kassel-Waldau und der AS Baunatal-Süd gedenkt aufzunehmen und wenn ja, wann?
2. Für den Fall, dass ein Ausbau geplant ist, liegen dem Magistrat Informationen vor, wann:
 - a. mit der Fertigstellung der Ausbauplanungen
 - b. mit dem Beginn der Ausbaumaßnahmen
 - c. mit der Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen

zu rechnen ist?

3. Welche Möglichkeit sieht der Magistrat, im Falle eines Ausbaus der A49 einen optimalen Lärmschutz (Lärmschutzwände- bzw. wälle, Flüsterasphalt, passiven Lärmschutz) sowie Schutz vor steigender Feinstaubbelastung etc. zu gewährleisten?
4. Welche Maßnahmen wird die Stadt Kassel zum Schutz vor Lärm und Schadstoffbelastung ergreifen und wird sich der Magistrat bei der

Landesregierung und der Bundesregierung mit Nachdruck dafür einsetzen, dass die umsetzungsfähigen Maßnahmen in einem angemessenen Zeitraum umgesetzt werden?

2 von 2

5. Wie beurteilt der Magistrat die Möglichkeit zur Umsetzung eines effektiven Schutzes vor Lärm- und Schadstoffbelastung an bestehenden Bundesfernstraßen?
6. Sieht der Magistrat die Möglichkeit, aus dem Fördertopf des Bundes für Lärmsanierung an bestehenden Bundesfernstraßen Mittel für Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen gegen Feinstaubbelastung für die genannten Bereiche der bisherigen vierspurigen A49 zu generieren und wenn ja, ist sie bereit, sich beim Bund dafür einzusetzen?
7. Hat der Magistrat Kenntnis darüber, ob die Hessischen Landesregierung gedenkt, verkehrslenkenden Maßnahmen zu ergreifen, um einen möglichst reibungslosen Verkehrsfluss auf A49 und A44 zu gewährleisten und um die betreffenden Stadtteile und Landkreiskommunen vor Immissionen sowie Ausweich- und schleichverkehren zu schützen?
8. Welche ergänzenden Maßnahmen gedenkt der Magistrat durchzuführen, um die o. g. Ziele zu erreichen und städtischer Seits zu unterstützen?
9. Welche Möglichkeit sieht der Magistrat, den Lärmschutz an der A44 im Bereich Kassel-Nordshausen/Oberzwehren zu verbessern?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Patrick Hartmann

gez. Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1266
Telefax 0561 787 7130
fraktion@Kasseler-Linke.de

Vorlage Nr. 101.18.429

18. Januar 2017
1 von 4

Liniennetzreform ergänzen - Nahverkehr stärken

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Liniennetzreform in der überarbeiteten KVG Version vom 21.10.2016 wird mit folgenden Ergänzungen umgesetzt:
 - Ihringshäuser Str.: Linie 6 (zusätzlich zur Linie 3) 30 min Takt auch werktags von 20:00 bis 24:00 Uhr und samstags auch von 7:00 bis 10:00 und sonntags ab 9:00 bis 24:00 Uhr (wie andere Netzebene 1).
 - Linie 7: Samstags von 7:00 bis 20:00 und sonntags von 9:00 bis 20:00 bis Bhf. Wilhelmshöhe
 - Verdichteter Takt auf Netzebene 1: samstags bereits mindestens ab 7:00 Uhr (statt ab 8:00 Uhr) und sonntags bereits ab 09:00 Uhr (statt ab 10:00)
 - Erschließung der oberen Wilhelmshöher Allee (ab Bahnhof Wilhelmshöhe) samstags und sonntags bereits ab 6:00 Uhr im 30 min Takt
 - Erschließung des Lindenberg mit Bus: Führung der Linie 35 über Ochshäuser Straße zum Leipziger Platz und Nachbesserung am Abend und am Sonntag
 - Barrierefreies Anbot für die AST en; 90er ASTen: sonntags Angebot von 10:00 bis 24:00 Uhr
2. Als Einstieg in den Ausbau des Kasseler ÖPNV ergeht an die KVG der Planungsauftrag für eine Straßenbahnverbindung im Korridor Rothenditmold-Harleshausen.
3. Die KVG wird von der Stadt Kassel als Eigentümerin finanziell in notwendigem Maße ausgestattet, um ein entsprechend der vorstehenden Vorgaben gestaltetes Liniennetz betreiben zu können.

Begründung:

Mit den Verbesserungen wird dem Nahverkehr durch die Netzreform kein Geld mehr entzogen. Dazu gibt es eine Kostenschätzung der Verbesserungen (unten dokumentiert), bei denen allerdings die zu erwartenden zusätzlichen Einnahmen nicht berücksichtigt sind.

Um einen Einstieg in den von allen gewünschten Ausbau des ÖPNV zu finden, ist die Beauftragung einer neuen Straßenbahntrasse ein wichtiger Schritt. Der Korridor Rothenditmold - Harleshausen ist der einzige der Netzebene 1, der bisher ohne Straßenbahn auskommen muss.

Auszug der Darstellung vom 10.11.16 der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft:

1. Ihringshäuser Straße: Linie 6 (zusätzlich zur Linie 3) 30-Minuten-Takt auch werktags von 20:00 bis 24:00 Uhr und samstags auch von 07:00 bis 10:00 Uhr und sonntags ab 09:00 bis 24:00 Uhr
 1. Ihringshäuser Straße: Linie 6 (zusätzlich zur Linie 3) 30-Minuten-Takt auch werktags von 20:00 bis 24:00 Uhr und samstags auch von 07:00 bis 10:00 Uhr und sonntags ab 09:00 bis 24:00 Uhr

Unsere gegenwärtigen Planungen sehen vor, den Viertelstundentakt zur Endhaltestelle Ihringshäuser Straße werktags bis ca. 21:00 Uhr anzubieten. Zu den anderen Zeiten in Tagesrandlage ist ein 15-Minuten-Takt nördlich der Weserspitze nachfrageseitig nicht erforderlich. Das auf der Ihringshäuser Straße eingesparte Leistungsvolumen wird auf der Straßenbahnstrecke zum Wolfsanger und im dort anschließenden Busverkehr reinvestiert. Damit ist eine deutlich bessere Erschließung des Bereiches Wolfsanger/Hasenhecke möglich als heute (dort verkehren heute in der Schwachverkehrszeit keine Straßenbahnen).

Die Aufrechterhaltung des Viertelstundentaktes zur Ihringshäuser Straße inklusive der Angebotsverbesserungen im Bereich Wolfsanger würden jährlich zusätzliche Betriebskosten von ca. 84.000 € verursachen.

2. Linie 7: samstags von 07:00 bis 20:00 Uhr und sonntags von 09:00 bis 20:00 Uhr bis Bhf. Wilhelmshöhe

Die Auslastung der Linie 7 ist an Wochenenden zwischen den Haltestellen "Lutherplatz" und "Kirchweg" relativ gering. Für die meisten Fahrtbeziehungen, die von der Linie 7 abgedeckt werden, bestehen Fahrtalternativen mit den Linien auf der Wilhelmshöher Allee (1 und 3) sowie auf der Friedrich-Ebert-Straße (4 und 8). Eine Aufrechterhaltung der Linie 7 zwischen Innenstadt und Bahnhof Wilhelmshöhe hätte allerdings den Vorteil einer attraktiveren und transparenteren Netzstruktur. Das Angebot der Linie 7 würde dann zwischen Innenstadt und ICE-Bahnhof dem Fahrplan der übrigen Tramlinien entsprechen.

Pro Jahr würden durch die Angebotsausweitung auf der Linie 7 zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 133.000 € entstehen.

3. Verdichteter Takt auf Netzebene 1: samstags bereits mindestens ab 07:00 Uhr (statt ab 08:00 Uhr) und sonntags bereits ab 09:00 Uhr (statt ab 10:00 Uhr)

Das Verkehrsaufkommen ist am Samstag- und Sonntagmorgen sehr gering. Eine Beibehaltung des Frühverkehrs in seiner heutigen Form ist daher nachfrageseitig nicht erforderlich. Allerdings würde die Taktverdichtung (bzw. die Beibehaltung des heutigen Frühverkehrs) ein insgesamt attraktiveres Netz schaffen. Gegenüber dem vorliegenden Stand der Liniennetzreform würden durch die Maßnahme Zusatzkosten von ca. 120.000 € pro Jahr entstehen.

4. Erschließung der oberen Wilhelmshöher Allee (ab Bahnhof Wilhelmshöhe): samstags und sonntags bereits ab 06:00 Uhr im 30-Minuten-Takt Im gegenwärtigen Netzentwurf wird der Streckenabschnitt zwischen Wilhelmshöhe (Park) und Bahnhof Wilhelmshöhe samstags ab 08:00 Uhr und sonntags ab 10:00 Uhr regulär durch die Tram 1 bedient.

Durch die Lage des Betriebshofes im Stadtteil Wilhelmshöhe werden bereits deutlich früher (ca. ab 05:30 Uhr) die ersten Fahrten auf diesem Abschnitt in Richtung Innenstadt/Bahnhof Wilhelmshöhe verkehren. Darüber hinaus befinden sich in fußläufiger Entfernung die Haltestellen „Christuskirche“ und „Walther-Schücking-Platz“, die bereits ab Betriebsbeginn durch die Linie 4 (samstags außerdem durch den Bus 52) bedient werden sollen. Die zusätzlich bestehende touristische Nachfrage, insbesondere durch Besucher des Bergparks, ist in den Morgenstunden sehr gering.

Eine ergänzende Bedienung des Streckenabschnittes Bahnhof Wilhelmshöhe < > Wilhelmshöhe (Park)

mit einer Pendelstraßenbahn würde pro Jahr Betriebskosten in Höhe von ca. 20.000 € verursachen.

5. Erschließung des Lindenberg mit Bus: Führung der Linie 35 über Ochshäuser Straße zum Leipziger Platz und Nachbesserung am Abend und am Sonntag Das Angebotskonzept und die Linienführung im Stadtteil Forstfeld werden in Abstimmung mit dem NVV noch einmal überprüft. Eine Führung der Linie 35 zum Leipziger Platz wird jedoch nicht als sinnvoll angesehen, da die Verbindung Forstfeld – Leipziger Platz bereits durch die im Zuge der Netzreform neu geschaffene Linie 12 bedient wird. Diese neue Direktverbindung Waldau – Forstfeld – Leipziger Platz setzt langjährige Forderungen aus den Stadtteilen um. Die Kosten dieser Maßnahme können ohne Feinplanung und darauf basierende Abstimmungen und Verhandlungen zwischen NVV und dem vom NVV beauftragten Verkehrsunternehmen nicht belastungsfähig beziffert werden.

8. 90er AST: sonntags Angebot von 10:00 bis 24:00 Uhr

Die zusätzlichen Kosten für die AST-Ausweitung können nur abgeschätzt werden; hier gehen wir von Mehrkosten i. H. v. ca. 10.000 € p. a. aus.

Wir weisen darauf hin, dass den zusätzlichen Kosten auch zusätzliche Erlöse gegenüberstehen, die aber nur im Rahmen einer aufwändigen Kalkulation unter Einbeziehung des Verkehrsmodells möglich wären.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die zusätzlichen Erlöse die zusätzlichen Kosten nur zu einem sehr geringen Teil kompensieren werden.

Berichtersteller/-in:

Stadtverordnete Violetta Bock

4 von 4

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.18.433

30. Januar 2017
1 von 1

Erstellung eines Nutzungskonzeptes von kooperativen Systemen für den Schwerverkehr

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, ein Nutzungskonzept von kooperativen Systemen für den Schwerverkehr zu erstellen. Durch die technischen Möglichkeiten soll das sogenannte vernetzte Fahren dazu beitragen, negative Umweltwirkungen des Verkehrs zu reduzieren und die Infrastruktur effizienter auszunutzen. Mögliche Projektziele sollen sein:

1. Eine Verknüpfung mit dem Autobahnleitsystem, um Verkehr in der Stadt zu vermeiden.
2. Eine dynamische Optimierung der LKW-Routenführung zur Verminderung von Lärm- und Schadstoffbelastung.
3. Eine automatische Erkennung von LKW-Pulks an Ampelanlagen, um die Schaltung anzupassen und zu optimieren.
4. Eine Kooperation mit den Logistik- und Wirtschaftsunternehmen und deren Interessenvertretungen am Standort.

Das Konzept soll im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Patrick Hartmann

gez. Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.18.456

6. Februar 2017
1 von 1

Programm für bezahlbaren Wohnraum

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten darzustellen, wie die Stadt die Schaffung von preiswertem Wohnraum unterstützt und künftig noch stärker fördern kann. Dem Bau von Wohnraum für junge Familien kommt dabei besondere Bedeutung zu. Neben der GWG sind dabei auch andere Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investoren einzubeziehen. Der Magistrat wird aufgefordert, insbesondere auch über die Erfahrungen anderer Städte wie Bremen, Hamburg, Freiburg, Marburg, Frankfurt u.a. zu berichten, und auch darüber, welche anderen Städte solche Programme planen. In diesem Zusammenhang soll auch der Stellenwert einer - ggf. regional oder objektbezogenen - sog. Sozialquote bewertet werden, mit dem Ziel, dass in den nächsten Jahren neue Sozialwohnungen geschaffen werden können.

Das Ergebnis soll bis Mai 2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Begründung:

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Judith Boczkowski

gez. Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender