

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,

13. Februar 2019  
1 von 3

zur **29.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr lade ich ein für

**Mittwoch, 20. Februar 2019, 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

**Tagesordnung:**

- 1. Wahl einer Schriftführerin**
- 2. Vorstellung Konzept Raddirektrouten**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. November 2018  
Bericht des Magistrats  
-101.18.1050-
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14  
„Lidl-Markt Kohlenstraße“  
(Offenlegung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.18.1162 -
- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16  
„Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.18.1163 -

5. **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67** 2 von 3  
**„Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.18.1177 -
6. **Grundstücksverkäufe Langes Feld**  
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock  
- 101.18.1166 -
7. **Machbarkeitsstudien 2014-2018**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.18.1170 -
8. **Einsatz von Seitenabstandswarnern / Abbiegeassistenten bei KVG-Bussen**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des  
Stadtverordneten Andreas Ernst  
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Eva Koch  
- 101.18.1181 -
9. **Städtische Kurierfahrten mit Lasten-(fahrrädern)**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des  
Stadtverordneten Andreas Ernst  
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Eva Koch  
- 101.18.1182 -
10. **KVG-Netzreform – Fahrplananpassungen der KVG zum Fahrplanwechsel  
Dezember 2018**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des  
Stadtverordneten Andreas Ernst  
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Eva Koch  
- 101.18.1183 -
11. **Verkehrswende aus kommunaler Sicht**  
Gemeinsame Anfrage der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des  
Stadtverordneten Andreas Ernst  
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Eva Koch  
- 101.18.1184 -
12. **Sanierung Herkules-Wartburg-Radweg**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.18.1191 -

**13. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb

- 101.18.1192 -

**14. Baugenehmigungen**

Anfrage der Fraktion FDP+ Freie Wähler + Piraten

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Matthias Nölke

- 101.18.1193 -

**15. Günstiger Wohnraum und städtebauliche Qualität sichern**

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock

- 101.18.1211 -

**16. Fakten zum Radentscheid Kassel**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock

- 101.18.1212 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dominique Kalb

Vorsitzender

**Niederschrift**

über die 29. öffentliche Sitzung

**des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

am **Mittwoch, 20. Februar 2019, 17:00 Uhr**

im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

27. Februar 2019

1 von 16

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU

Eva Koch, 2. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne

Judith-Annette Boczkowski, Mitglied, SPD

Dietmar Bürger, Mitglied, SPD

Hermann Hartig, Mitglied, SPD

(Vertretung für Sascha Gröling)

Mario Lang, Mitglied, SPD

Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU

Steffen Müller, Mitglied, B90/Grüne

Gerhard Schenk, Mitglied, AfD

Violetta Bock, Mitglied, Kasseler Linke

Matthias Nölke, Mitglied, FDP

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Heinz Gunter Drubel, Vertreter des Seniorenbeirates

**Magistrat**

Dirk Stochla, Stadtrat, SPD

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Schriftführung**

Sabine John, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Sven René Dreyer, Mitglied, AfD

Jörg Hildebrandt, Mitglied, CDU

Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Carsten Menke, Umwelt- und Gartenamt

Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Anne Grimm, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Volker Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Maik Bock, Radentscheid

Jürgen Vöckel, ADFC

Kai Georg Bachmann, Zweckverband Raum Kassel

**Tagesordnung:**

1. Wahl einer Schriftführerin
2. Vorstellung Konzept Raddirektrouten 101.18.1050
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" (Offenlegung) 101.18.1162
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 „Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss) 101.18.1163
5. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung 101.18.1177
6. Grundstücksverkäufe Langes Feld 101.18.1166
7. Machbarkeitsstudien 2014-2018 101.18.1170
8. Einsatz von Seitenabstandswarnern / Abbiegeassistenten bei KVG-Bussen 101.18.1181
9. Städtische Kurierfahrten mit Lasten-(fahrrädern) 101.18.1182
10. KVG-Netzreform - Fahrplananpassungen der KVG zum Fahrplanwechsel Dezember 2018 101.18.1183
11. Verkehrswende aus kommunaler Sicht 101.18.1184
12. Sanierung Herkules-Wartburg-Radweg 101.18.1191
13. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten 101.18.1192
14. Baugenehmigungen 101.18.1193
15. Günstiger Wohnraum und städtebauliche Qualität sichern 101.18.1211
16. Fakten zum Radentscheid Kassel 101.18.1212
17. Fernbusbahnhof 101.18.1218

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 13. Februar 2019 ordnungsgemäß einberufene 29. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**Zur Tagesordnung**

Vorsitzender Kalb teilt mit, dass die Tagesordnung um den gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Fernbusbahnhof, 101.18.1218, erweitert werden soll. Der gemeinsame Antrag liegt als Tischvorlage vor.

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

3 von 16

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD

Ablehnung: FDP+FW+Piraten

Enthaltung: Kasseler Linke  
den

## **Beschluss**

Dem Geschäftsordnungsantrag auf Erweiterung der Tagesordnung um den gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Fernbusbahnhof, 101.18.1218, wird **zugestimmt**.

Der gemeinsame Antrag wird als Tagesordnungspunkt 17 angefügt.

Stadtrat Stochla teilt mit, dass er den Tagesordnungspunkt 11 betr. Verkehrswende aus kommunaler Sicht, 101.18.1184, und den Tagesordnungspunkt 16 betr. Fakten zum Radentscheid Kassel, 101.18.1212, in der Kürze der Zeit in der heutigen Sitzung nicht abschließend beantworten kann.

Mit Einverständnis der Antrag stellenden Fraktionen stellt Vorsitzender Kalb fest, dass die Tagesordnungspunkte 11 und 16 heute von der Tagesordnung abgesetzt und für die nächste Sitzung vorgemerkt werden.

Vorsitzender Kalb stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

## **1. Wahl einer Schriftführerin**

Vorsitzender Kalb schlägt Frau Sabine John, Hauptamt, Büro der Stadtverordnetenversammlung, zur Wahl als Schriftführerin vor. Die Wahl wird per Handaufheben durchgeführt.

## **Wahlvorschlag**

Sabine John, Hauptamt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr wählt einstimmig **Frau Sabine John** zur Schriftführerin.

Frau John nimmt die Wahl an.

## 2. Vorstellung Konzept Raddirektrouten

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. November 2018

Bericht des Magistrats

-101.18.1050-

### Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, das im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel erstellte Konzept für Raddirektverbindungen vom Umland in die Stadt Kassel nach der Vorstellung in den Gremien des Zweckverbandes in einer Sitzung des Ausschusses vorstellen zu lassen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf der Präsentation der vorgeschlagenen Routenführung im Kasseler Stadtgebiet liegen.

Stadtrat Stochla erläutert das Thema und gibt das Wort an den Verbandsdirektor des Zweckverbandes Raum Kassel, Herrn Kai Georg Bachmann. Herr Bachmann stellt im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation das Konzept Raddirektrouten vom Umland in die Stadt Kassel und Routenführungen im Kasseler Stadtgebiet vor. Im Anschluss beantwortet er Fragen der Ausschussmitglieder.

**Der Bericht des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.**

## 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14

„Lidl-Markt Kohlenstraße“

(Offenlegung)

Vorlage des Magistrats

- 101.18.1162 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/14 „Lidl-Markt Kohlenstraße“ wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154/3, 1074/152 und 496/147 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden und wird begrenzt im Norden durch die Kohlenstraße, im Süden durch einen kurzen Abschnitt der Straße Am Heimbach sowie durch bebaute Grundstücke (Altenwohnheim, Wohnbebauung), im Osten vorwiegend durch eine Wohnbebauung und im Westen grenzen großflächige Gewerbenutzungen an.“

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

In der sich anschließenden Diskussion beantragt Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, Satz 1 einzeln abzustimmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP+FW+Piraten

Ablehnung: Kasseler Linke

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

**Satz 1** des Antrags des Magistrats betr. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14 „Lidl-Markt Kohlenstraße“ (Offenlegung), 101.18.1162, wird **zugestimmt**.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, AfD, Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten

Ablehnung: CDU

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Ab **Satz 2 bis 4** des Antrags des Magistrats betr. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14 „Lidl-Markt Kohlenstraße“ (Offenlegung), 101.18.1162, 101.18.1162, wird **zugestimmt**.

Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, bringt folgenden Änderungsantrag ein und begründet diesen.

### ➤ **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/14 „Lidl-Markt Kohlenstraße“ wird **in den folgenden Punkten geändert:**

6 von 16

- **Die Verkaufsfläche wird auf maximal 850 qm festgesetzt, die Nebenflächen für den Einzelhandel auf 280 qm**
- **Die Geschoszahl wird auf mindestens 3 und maximal 4 Geschosse festgesetzt**

Der sonstige Beschlusstext bleibt unverändert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP+FW+Piraten

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14 “Lidl-Markt Kohlenstraße“ (Offenlegung), 101.18.1162, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lang

#### **4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16**

**„Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- 101.18.1163 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für die Flurstücke 13/7 und 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 ‚Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Baulückenschließung durch ein Wohngebäude in der Dörnbergstraße 18 sowie die Umnutzung und Aufstockung des bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehemaligen Wäscherei im Blockinnenbereich in Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie für ein weiteres Gebäude (Punkthaus) gegenüber der ehemaligen Wäscherei zu schaffen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II/16 ‚Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei‘ wird für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.“

7 von 16

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 „Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.18.1163, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

### **5. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67**

„Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung

Vorlage des Magistrats

- 101.18.1177 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung zwischen dem Investor bdks Baunataler Diakonie Kassel e. V., vertreten durch den Vorstand Herrn Michael Conzelmann 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. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung, 101.18.1177, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in:            Stadtverordneter Müller

### **6. Grundstücksverkäufe Langes Feld**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

- 101.18.1166 -

### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele m<sup>2</sup> Grundstück wurden im Langen Feld bisher verkauft?
2. Wie viele Betriebe haben bisher ein Grundstück gekauft?
3. In wie vielen Fällen handelt es sich um Betriebe, die bereits in Kassel und Umgebung ansässig waren?
4. Wie viele davon sind Industriebetriebe?
5. Wie viele Arbeitsplätze sind dadurch *neu* entstanden?
6. Wie viele Anfragen von Betrieben gibt es derzeit?
7. Wie viele Interessenten sind bereits in Kassel und Umgebung ansässig?
8. Wie viele Interessenten sind Industriebetriebe?
9. Aus welchen Branchen stammen die Interessenten, für deren Ansiedlung ein IG notwendig ist?
10. Für wann ist die Erschließung des dritten Bauabschnitts vorgesehen?
11. Wann und wie ist mit der Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr zu rechnen?

Stadtbaurat Nolda erklärt, dass die Fragen dezernatsübergreifend sind und noch nicht alle Antworten vorliegen.

Die Fragen 1 bis 9 sollen im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen beantwortet werden.

9 von 16

Vorsitzender Kalb erklärt, dass Anfragen grundsätzlich vollständig in dem Ausschuss beantwortet werden sollen, in welchen sie durch den Stadtverordnetenvorsteher zur Behandlung überwiesen wurden.

Der Verweis auf fachliche Zuständigkeiten der Dezernenten ist nicht maßgebend, da diese Zuständigkeiten lediglich die innere Geschäftsverteilung des Magistrats widerspiegeln, welche der Geschäftsverteilungskompetenz des Oberbürgermeisters unterliegt. Im Ausschuss vertreten die Mitglieder des Magistrats nicht ihre Ressorts, sondern den Magistrat als Kollektivorgan. Bei Bedarf müssten sich die im Ausschuss anwesenden Magistratsmitglieder aus anderen Dezernaten zuarbeiten lassen. Da die vorliegende Anfrage bereits einmal geschoben wurde, sei dafür auch genügend Zeit gewesen.

Stadtrat Stochla beantwortet die Fragen 10 und 11. Die Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

**Nach Beantwortung der Fragen 10 und 11 durch Stadtrat Stochla erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage als nicht erledigt.**

## **7. Machbarkeitsstudien 2014-2018**

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.18.1170 -

### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Konzepte bzw. Machbarkeitsstudien hat der Magistrat im Zeitraum 2014-2018 in Auftrag gegeben?
2. Wie hoch sind die Kosten hierfür gewesen?
3. Was wurde von den Ergebnissen umgesetzt bzw. realisiert?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Fragen aus der Anfrage. Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigelegt.

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

**8. Einsatz von Seitenabstandswarnern / Abbiegeassistenten bei KVG-Bussen** 10 von 16

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des  
Stadtverordneten Andreas Ernst

- 101.18.1181 -

**Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, sicherzustellen, dass bei kommenden Ausschreibungen der KVG zur Beschaffung neuer Busse eine Ausrüstung mit Seitenabstandswarnern / Abbiegeassistenten als verpflichtender Ausschreibungsbestandteil enthalten ist.

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, begründet den Antrag.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Einsatz von Seitenabstandswarnern / Abbiegeassistenten bei KVG-Bussen, 101.18.1181, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Schenk

**9. Städtische Kurierfahrten mit Lasten-(fahrrädern)**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des  
Stadtverordneten Andreas Ernst

- 101.18.1182 -

**Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob Kurierfahrten im städtischen Auftrag auf Fahrradkuriere inklusive Lastenfahrräder umgestellt werden können.

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, begründet den Antrag.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, AfD, Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten  
Ablehnung: CDU  
Enthaltung: --  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Städtische Kurierfahrten mit Lasten-(fahrrädern), 101.18.1182, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Bock

### **10. KVG-Netzreform – Fahrplananpassungen der KVG zum Fahrplanwechsel Dezember 2018**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst  
- 101.18.1183 -

### **Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, die im Dezember 2018 erfolgten Fahrplananpassungen der KVG sowie zukünftig beabsichtigte Maßnahmen in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorzustellen. Dabei soll auch dargestellt werden, inwieweit Änderungswünsche und Vorschläge der Ortsbeiräte übernommen wurden.

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, begründet den Antrag.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, FDP+FW+Piraten  
Ablehnung: CDU  
Enthaltung: AfD, Kasseler Linke  
den

**Beschluss**

12 von 16

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. KVG-Netzreform - Fahrplananpassungen der KVG zum Fahrplanwechsel Dezember 2018, 101.18.1183, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in:            Stadtverordneter Nölke

**11. Verkehrswende aus kommunaler Sicht**

Gemeinsame Anfrage der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst  
- 101.18.1184 -

**Abgesetzt**

**12. Sanierung Herkules-Wartburg-Radweg**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.18.1191 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit der MHK in Gespräche einzutreten mit dem Ziel, den Herkules-Wartburg-Radweg im Bereich Kaskadenwirtschaft bis Herkules zu sanieren.

Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, begründet den Antrag.

Nach Aussprache zieht Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, den Antrag für die Antrag stellende Fraktion zurück.

**Der Antrag wurde von dem Stadtverordneten Kieselbach, CDU-Fraktion, für die Antrag stellende Fraktion zurückgezogen.**

### 13. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten

13 von 16

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.18.1192 -

#### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, begründet den Antrag.

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: CDU, AfD

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, Kasseler Linke, FDP+FW+Piraten

Enthaltung: --

den

#### Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten, 101.18.1192, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bürger

#### **14. Baugenehmigungen**

Anfrage der Fraktion FDP+ Freie Wähler + Piraten

- 101.18.1193 -

##### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Baugenehmigungen werden pro Jahr beantragt, aufgeschlüsselt seit 2012?
2. Innerhalb welcher Zeit erhält ein Antragsteller erstmals eine Antwort bzw. eine Stellungnahme von der Verwaltung?
3. Wie lange dauert es in der Regel, bis ein Antrag genehmigt wird?
4. Wie viele Anträge wurden seit 2012 abgelehnt und warum?
5. Wie viele Klagen gab es gegen
  - erteilte Baugenehmigungen
  - gegen die Ablehnung von Baugenehmigungen
  - und wie viele Klagen waren erfolgreich und welche Kosten sind dadurch entstanden?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Fragen aus der Anfrage und beantwortet im Anschluss die Fragen der Ausschussmitglieder. Die schriftliche Beantwortung wird der Niederschrift beigefügt.

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

#### **15. Günstiger Wohnraum und städtebauliche Qualität sichern**

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.18.1211 -

##### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Bebauung der Fläche des ehemaligen Versorgungsamts in der Frankfurter Straße wird ein städtebaulicher Wettbewerb mit der Nassauischen Heimstätte vereinbart.

Ziele sind

- die Schaffung von mindestens 50% dauerhaft günstigem Wohnraum
- eine Bebauung, die soziale Mischung ermöglicht

- die Konzeption von Gemeinschaftsräumen zur Verlagerung von Funktionen von Gästezimmern, Arbeits- und Feierräumen aus Wohnungen
- Mobilitätslösung zur Vermeidung von überbewerteten Parkplätzen in einer Tiefgarage
- Integration von Einzelhandel und gewerblichen Räumen in das Erdgeschoss zur Frankfurter Straße
- qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung mit offenem Übergang zur benachbarten Wohnstadtsiedlung

15 von 16

Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP+FW+Piraten

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. günstiger Wohnraum und städtebauliche Qualität sichern, 101.18.1211, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Kieselbach

### **16. Fakten zum Radentscheid Kassel**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

- 101.18.1212 -

### **Abgesetzt**

### **17. Fernbusbahnhof**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst

- 101.18.1218 -

### **Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, in der nächsten Ausschusssitzung über den aktuellen Stand der Planungen zum Fernbusbahnhof im Kasseler Osten zu berichten.

16 von 16

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, begründet den Antrag.

Die weiteren Nachfragen der Ausschussmitglieder werden von Stadtbaurat Nolda beantwortet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Fernbusbahnhof, 101.18.1218, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Koch

**Ende der Sitzung:** 18.50 Uhr

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Sabine John  
Schriftführerin

**Beschluss  
der Stadtverordnetenversammlung**

26. November 2018  
1 von 1

**Vorstellung Konzept Raddirektrouten**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des  
Stadtverordneten Andreas Ernst  
- 101.18.1050 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, das im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel erstellte Konzept für Raddirektverbindungen vom Umland in die Stadt Kassel nach der Vorstellung in der Gremien des Zweckverbandes in einer Sitzung des Ausschusses vorstellen zu lassen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf der Präsentation der vorgeschlagenen Routenführung im Kasseler Stadtgebiet liegen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

**Beschluss**

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Ernst betr. Vorstellung Konzept Raddirektrouten, 101.18.1050, wird **zugestimmt**.

Petra Friedrich  
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin  
Schriftführerin

**Vorlage Nr. 101.18.1162**

29. Januar 2019  
1 von 2

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14  
„Lidl-Markt Kohlenstraße“  
(Offenlegung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/14 „Lidl-Markt Kohlenstraße“ wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154/3, 1074/152 und 496/147 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden und wird begrenzt im Norden durch die Kohlenstraße, im Süden durch einen kurzen Abschnitt der Straße Am Heimbach sowie durch bebaute Grundstücke (Altenwohnheim, Wohnbebauung), im Osten vorwiegend durch eine Wohnbebauung und im Westen grenzen großflächige Gewerbenutzungen an.“

**Begründung:**

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) sind als Anlagen beigefügt.

Der Ortsbeirat Wehlheiden hat die Vorlage in seiner Sitzung am 23. Januar 2019 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 22. Januar 2019 und 28. Januar 2019 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" (Offenlegung)**

### **Begründung der Vorlage**

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fa. LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beabsichtigt, am Standort Kohlenstraße 75 eine städtebaulich verträgliche und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdende Verkaufsflächenerweiterung zu entwickeln, um die gegenwärtig bestehende Versorgungsqualität mit ihrem Sortiment nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern.

Dazu ist es erforderlich das vorhandene eingeschossige bestehende Marktgebäude abzubauen, auf dem Grundstück einen Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> neu zu errichten und die Parkraumsituation neu zu ordnen. Zudem ist, zur Umsetzung dieses Vorhabens, die Inanspruchnahme des zwischenzeitlich von Lidl erworbenen, südlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück Nr. 496/147) mit Rückbau der darauf befindlichen beiden Gebäude, entscheidend. Durch das Vorhaben wird der Gebietscharakter nicht verändert, vielmehr wird das angrenzende Quartier durch eine zusätzliche Wegeerschließung, die fußläufige Erreichbarkeit, zu Waren des täglichen Bedarfs, ermöglicht bzw. erleichtert.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Kohlenstraße, die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der Wehlheider Bevölkerung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Lidl-Marktes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

#### Verfahren

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbepannter Innenbereich“. Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächengröße von 1.510 m<sup>2</sup> ist eine Großflächigkeit des Marktes gegeben und die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl – Markt Kohlenstraße" gemäß § 12 BauGB mit einem Durchführungsvertrag aufgestellt.

Durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiet "Läden" gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als aus dem FNP entwickelt, sodass eine Anpassung im Wege der Berichtigung notwendig wird.

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, damit beauftragt eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in Kassel, Kohlenstraße, durchzuführen. Dabei wurde untersucht und bewertet, welche zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld des Standortortes, durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung entstehen können. Beurteilt wurde sowohl der Standort als auch die Angebots- und Nachfragesituation. Das Ergebnis hat ergeben, dass es sich bei dem Lidl-Markt um einen eingeführten und etablierten Versorgungsstandort in siedlungsräumlich integrierter Lage handelt. Der Standort ist verkehrlich sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV (Bus) gut angebunden und fußläufig aus umliegenden Wohngebieten erreichbar. Aufgrund einer unterdurchschnittlichen Gesamtverkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten im benachbarten Stadtteil Wilhelmshöhe ist davon auszugehen, dass der Lidl-Markt auch für Einwohner\_innen in weiter entfernt gelegenen Wohngebieten einen Versorgungsstandort darstellt, zumal die Kohlenstraße eine wichtige Verkehrsachse ist. Innerhalb des Einzugsgebiets liegen alle Umverteilungswirkungen unterhalb der 10%-Schwelle.

Mit der geplanten Erweiterung werden somit keine Betriebsschließungen oder nachhaltige Betriebsschwächungen einhergehen. Insbesondere die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden durch die Lidl-Erweiterung nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Der Vorhabenträger hat am 26. Juni 2017 beim Magistrat der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bei dem u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet wird, aufgestellt. Die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVP (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) hat unter Berücksichtigung der zu prüfenden Kriterien ergeben, dass in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, von dem Vorhaben, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Es wird daher gemäß § 3 e Abs. 1 Ziffer 2 UVP von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" sowie dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Eine erste Fachämterrunde hat bereits am 31.08.2017 auf Einladung der Stadtplanung (Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz) stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2018 bis einschließlich 03.08.2018 beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf liegt hiermit zur Einleitung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vor.

gez.  
Mohr

Kassel, 7. November 2018

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. II/14

"Lidl-Markt Kohlenstraße"

Stadtteil Wehlheiden

Begründung

*Entwurf*

Stand: 01.11.2018

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

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	4
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB.....	4
2.3	Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung .....	5
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	5
3.2	Amtlicher Katasterplan.....	6
3.3	Realnutzung.....	6
<b>4</b>	<b>DAS VORHABEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Beschreibung des Vorhabens .....	8
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>11</b>
5.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009.....	11
5.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	11
5.3	Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015 .....	11
5.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	11
5.5	Bestehendes Planungsrecht .....	12
5.6	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters .....	12
5.7	Lärmgutachten .....	14
5.8	Altlasten .....	16
5.9	Heilquellenschutzgebiet .....	16
5.10	Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung .....	17
5.11	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012 .....	17
<b>6</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....</b>	<b>18</b>
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	18
6.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	18
6.3	Artenschutz .....	18
6.4	Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht.....	19
6.5	Eingriffsregelung .....	21
<b>7</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>21</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
7.3	Lärmschutzmaßnahmen .....	22
7.4	Erschließung .....	22
7.5	Ver- und Entsorgung.....	23
7.6	Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen .....	23
7.7	Örtliche Bauvorschriften .....	24
7.8	Hinweise .....	24
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>24</b>
8.1	Bodenordnung.....	24
8.2	Flächenbilanz.....	24
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>25</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beabsichtigt, für den bestehenden Kundenkreis des Bestandsmarktes in der Kohlenstraße, eine städtebaulich verträgliche und den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht werdende Verkaufsflächenerweiterung zu entwickeln. Hierfür ist, nach Abbruch des vorhandenen eingeschossigen Marktgebäudes, die Neuerrichtung eines Lidl-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück sowie die Anpassung des Parkplatzes vorgesehen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Inanspruchnahme des zwischenzeitlich von Lidl erworbenen, südlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück Nr. 496/147) mit Rückbau der darauf befindlichen beiden Gebäude erforderlich. Dadurch wird der Gebietscharakter in seinen Grundzügen nicht verändert. Vielmehr wird das angrenzende Quartier durch eine zusätzliche Wegeerschließung, die die fußläufige Erreichbarkeit zu Waren des täglichen Bedarfs ermöglicht bzw. erleichtert, aufgewertet, sodass der Standort als integrierte Lage bezeichnet werden kann. Dieses angezeigte Investitionsvorhaben wird erforderlich, um die gegenwärtig bestehende Versorgungsqualität mit diesem Sortiment nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß und bedarfsgerecht zu verbessern.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des am Standort bestehenden Planungsrechts erforderlich. Aus diesem Grunde wurde von der Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, bei der Stadt Kassel mit Schreiben vom 26.06.2017 die Einleitung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens beantragt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der *Kohlenstraße*, die Sicherung und Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung der Wehlheider Bevölkerung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Lidl-Marktes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben den Verfahrensunterlagen wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Magistrat der Stadt Kassel geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

### 2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich, sodass das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB zur Anwendung kommen kann. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung und Aufrechterhaltung der Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich.
- Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerte, nicht erreicht. Die versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben nach 18.8 unterliegt die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im innerörtlichen Bereich einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. (Siehe Kap. 6.4.)

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB kann u.a. auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die Erstellung des Umweltberichts (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

## 2.3 Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung

### ▪ Einleitung des Verfahrens

Von der Vorhabenträgerin wurde am 26.06.2017 ein formloser Antrag auf Einleitung des Verfahrens bei der Stadt Kassel eingereicht.

### ▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" sowie dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

### ▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Eine erste Fachämterrunde hatte bereits am 31.08.2017 auf Einladung der Stadtplanung (Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz) stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2018 bis einschließlich 03.08.2018 beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt. Es wurde angeregt eine Heckenpflanzung im südlichen Plangebiet festzusetzen, die Vorgaben zu Werbeanlagen zu modifizieren sowie einige Hinweise in den Bebauungsplan oder die Begründung aufzunehmen bzw. zu ergänzen.

### ▪ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll auf der Grundlage des hierfür erforderlichen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich im Februar 2019 durchgeführt werden. In diesen Gremiendurchlauf ist dann auch der Ortsbeirat eingebunden.

## 3 DAS PLANGEBIET

### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der 7.802 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich im Kasseler Stadtteil Wehlheiden und umfasst die Flurstücke 154/3, 1074/152 und 496/147 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die *Kohlenstraße*, im Süden durch einen kurzen Abschnitt der Straße *Am Heimbach* sowie durch bebaute Grundstücke (Altenwohnheim, Wohnbebauung), im Osten vorwiegend durch Wohnbebauung; westlich grenzen großflächige Gewerbenutzungen an.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude (Am Heimbach 56), welches zur Grundstücksgrenze des Lidl-Marktes ohne Grenzabstand errichtet wurde. Hierzu sind weder im Baulastenverzeichnis noch im Grundbuch Eintragungen vorhanden. Im Rahmen der vorliegenden Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen zur Umsetzung des neuen Marktstandortes bzw. für dessen Außenanlagenplanung.

### 3.2 Amtlicher Katasterplan

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit wurde auf der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet. Daher wird nachfolgend als Ergänzung die amtliche Katastergrundlage, inkl. der für den Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude dargestellt.



Kartengrundlage: Vermessungsbüro buck (öffentlich bestellter Vermesser), Stand: 06/2017

### 3.3 Realnutzung

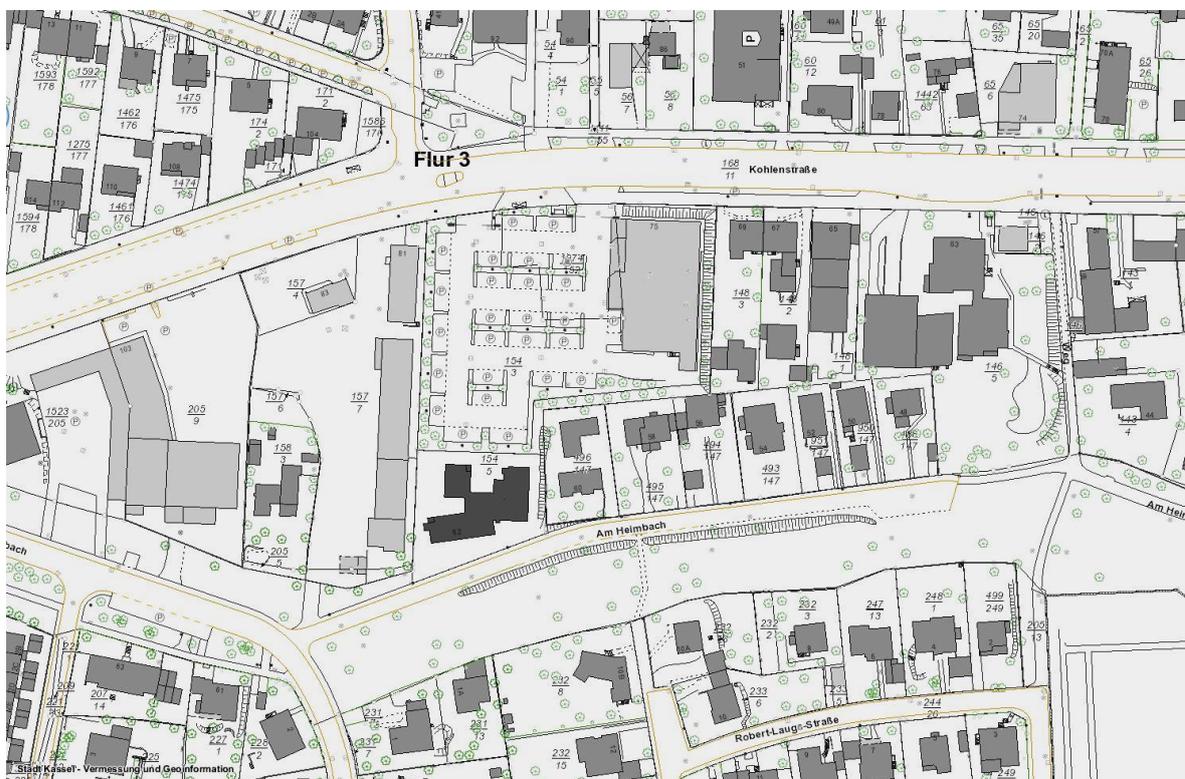
Im Geltungsbereich befindet sich das an die *Kohlenstraße* angebundene Lidl-Grundstück (Flurstücke 154/3, 1074/152) mit dem eingeschossigen Marktgebäude und der Stellplatzanlage sowie randlichen Grünflächen und Baumbestand, welcher teilweise auch dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegt (siehe Baumbestandsplan im Anhang). Der überwiegende Teil des Lidl-Grundstückes ist überbaut oder versiegelt.

Bei dem südlichen Grundstück (Flurstück Nr. 496/147) handelt es sich um ein bebautes Wohn- und Gewerbestandort mit einem Wohngebäude, Garagen- und Werkstattgebäuden sowie Gartenflächen mit Gehölzbestand.

Das westliche und östliche Umfeld wird geprägt durch Mischgebietsnutzungen, das nördliche Umfeld durch Wohngebietsnutzungen sowie das südliche Umfeld durch Wohnbebauung und den Grünzug entlang des Heimbaches.



Luftbild 2017: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation



Grundlagenkarte Bestandsituation: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation

## 4 DAS VORHABEN

Die nachfolgende Beschreibung nimmt Bezug auf den "Vorhaben- und Erschließungsplan", der auf der folgenden Seite in verkleinerter Form abgebildet ist.

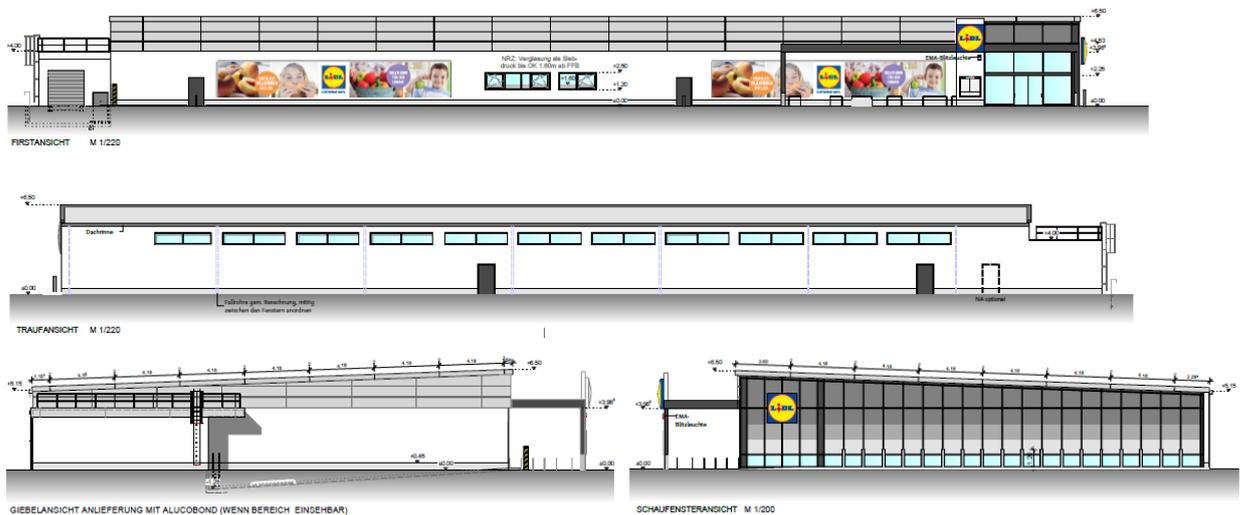
### 4.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück in der *Kohlenstraße 75* in 34121 Kassel ist zurzeit bereits mit einem eingeschossigen Lidl-Lebensmittelmarkt (aktuelle VKF: 800 m<sup>2</sup>) bebaut. Dieser Standort soll erweitert werden, so dass auch eine Verbindung zur parallel verlaufenden Straße *Am Heimbach* und dem rückliegenden Wohngebiet geschaffen wird. Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG beabsichtigt daher, das Grundstück Flur 3, Flurstück 154/3, 1074/152 und das erworbene angrenzende Flurstück 496/147 mit einem neuen Lidl-Markt mit dann 1.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu bebauen. Die Gesamt Liegenschaft hat eine Gesamtgröße von 7.802 m<sup>2</sup>.



perspektivische Darstellung von Lidl (Referenzobjekt)

Das Gebäude wird mit den Gebäudeaußenmaßen von 70,20 m (in Nord-Süd-Richtung) x 34,60 m (in Ost-West-Richtung) errichtet. Die Grundfläche des Marktgebäudes beträgt insgesamt 2.429 m<sup>2</sup>. Der Verkaufsraum hat eine lichte Raumbreite von 23,95 m, der Lagerbereich ca. 4,80 m. An den Verkaufsraum schließt ein barrierefreies Kunden-WC an.



Unmaßstäbliche Ansichtsdarstellungen von Lidl (Referenzobjekt)

Unmittelbar hinter dem Eingang wird eine Backstation angeordnet. Das Nebenraumprogramm befindet sich im Bereich des Lagers und nimmt neben den Personal- und Sanitärräumen das Marktbüro sowie Umkleieräume auf. Das Gebäude wird mit einem max. 4° geneigtem Pultdach mit extensiver Dachbegrünung (ca. 2.250 m<sup>2</sup>) über Holzleimbändern überdeckt.



Für Neubauten hat Lidl ein neues Technikkonzept entwickelt. Der Hauptteil der Filiale wird über eine in der Bodenplatte verlegte Betonkerntemperierung beheizt und gekühlt. Bestandteil des Technikkonzeptes sind Wärmepumpe, Rückkühler, Hydraulikbox, Kälteaggregate für die Molkereiprodukte und die Tiefkühl-Abteilung, Lüftungseinheiten sowie Deckengeräte zum Heizen und Kühlen. Erdwärme wird hierbei nicht genutzt. Es handelt sich nicht um eine Erdwärmesondenanlage, sondern um eine Integralanlage bei der mit Abwärme aus den Kühlregalen geheizt wird. Dabei wird ausschließlich natürliches Kältemittel verwendet. Der Neubau wird einer Dichtigkeitsprüfung nach DIN EN 13829 unterzogen. Ziel von Lidl ist es, die Filiale entsprechend den Anforderungen für das Zertifikat Gold der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges

Das Marktgebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Der an der Südfassade angeordnete Anlieferungsbereich wird zur Verbesserung des Lärmschutzes eingehaust und mit ausreichender Baum-/Hecken-Bepflanzung zum bestehenden Altenwohnheim im Südwesten optisch eingefasst. Vor dem Markt entsteht eine überdachte Vorzone für Einkaufswagen und Fahrradstellplätze.

Die Erschließung für Pkws und den Lieferverkehr erfolgt unverändert ausschließlich von der *Kohlenstraße*. Hier ist eine neue Grundstückszufahrt vorgesehen. Die erforderlichen Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (wie Bordabsenkungen, Markierungen etc.) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Fußläufig und mit dem Fahrrad kann der Markt sowohl von der *Kohlenstraße* als auch von Süden über einen – ebenfalls neu herzustellenden - Weg von der Straße *Am Heimbach* erreicht werden. Somit entsteht auch ein Übergang in die direkt angrenzende Grünanlage *Am Heimbach*. In direkter Anbindung befindet sich die Bushaltestelle *Pettenkofer Straße*

Es sind insgesamt 94 Pkw-Stellplätze geplant; darin enthalten sind 2 Behinderten- und 5 Eltern/ Kind- Parkplätze, sowie 7 Mitarbeiter-Parkplätze im Südwesten des Parkplatzes. Des Weiteren entstehen 16 Fahrradstellplätze.

Die Zu- und Umfahrten erhalten einen Asphaltbelag; 81 Stellplätze werden als Pflasterflächen ausgeführt und die 13 südlich der Anlieferung angeordneten Stellplätze erhalten ein Rasenpflaster mit einem ca. 2 % Grünflächenanteil. Der Gesamtumfang der befestigten/überbauten Flächen beträgt 5.617 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von 72 % in Bezug auf die Grundstücksfläche entspricht.

Entlang der westlichen Grundstücksseite befindet sich ein etwa 5 m breiter Schutzstreifen mit Fernwärmeleitungen, welcher nicht überbaut werden darf. Das Marktgebäude wird entlang dieses Schutzstreifens, auf der gegenüberliegenden Seite vom Bestandsgebäude, angeordnet. Der Zugang befindet sich nahe der Zufahrt an der Nordwest-Ecke. Der Anlieferungsbereich ist im Südwesten geplant.

Insgesamt werden 2.185 m<sup>2</sup> Freiflächen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt; dies entspricht einem Flächenanteil von 28 %. Von dem vorhandenen Baumbestand werden 20 Laubbäume planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus können 13 weitere Laubbäume im Nahbereich einer Fernwärmeleitung zunächst erhalten werden. Insgesamt ist eine Neuanpflanzung von 41 Laubbäumen vorgesehen.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### 5.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP 2007, Blatt Stadt Kassel) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) weist die Flächen des Geltungsbereiches als *gemischte Baufläche* aus. Durch die geplante Ausweisung eines Sondergebiets "Läden" gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als nicht aus dem FNP entwickelt, so dass eine Anpassung im Wege der Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendig wird. Mit Stellungnahme vom 19.07.2018 teilte der Zweckverband Raum Kassel mit, dass die Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in „Sondergebiet Läden VKF 1.500 m<sup>2</sup>“ erfolgt.

Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind nördlich der *Kohlenstraße* als *Wohnbauflächen* und südlich der *Kohlenstraße* sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung des Plangebietes als *gemischte Bauflächen* dargestellt. An die gemischten Bauflächen schließen sich noch weiter südlich mit dem Heimbach-Grünzug zudem Flächen für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung* und ein Schutzgebiet, *Geschützter Landschaftsbestandteil* (LB), nach Naturschutzrecht an.

Die *Kohlenstraße* (L3218) wird als ‚Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge - Straßenverkehrsfläche‘ dargestellt.

### 5.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015

Im KEP-Zentren (Plan) ist der bestehende Lidl-Markt nachrichtlich als Discounter dargestellt. Der Marktstandort befindet sich zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen. Die Versorgungslage ist aufgrund der direkten Nähe zu zahlreichen Wohnbebauungen aber als siedlungsräumlich integrierte Lage zu bezeichnen. Zudem entspricht der Marktstandort zum großen Teil den Zielen des KEP-Zentren, die besagen, dass eine wohnungsnah, also fußläufig erreichbare Nahversorgung gesichert werden soll sowie dezentrale Ansiedlungen verhindert werden sollen. Mit der Erweiterung eines bestehenden, wohnortnahen Marktes im Innenbereich sind diese Zielsetzungen erfüllt.

Gutachterlich bestätigt wurde außerdem, dass negative Auswirkungen mit wesentlicher Bedeutung auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung und insbesondere den erweiterten zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles am Wehlheider Platz (B-Zentrum) bzw. in der Wittrockstraße nicht zu erwarten sind. (vgl. Kap. 5.6).

### 5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 158 "Siedlungsgebiet Vorderer Westen, Wehlheiden / Südstadt" und sind in der Realnutzungskarte als "Gewerbeflächen" ausgewiesen.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 sind für den Planbereich keine spezifischen Entwicklungsziele oder Maßnahmen dargestellt. Für das weitere Umfeld ist die Maßnahme 10235 verzeichnet, welche eine Weiterentwicklung des Heimbachgrünzuges als Grünverbindung mit weiterer Betonung ihrer Zugänge beschreibt. Durch die Planaufstellung wird über das Marktgelände eine dauerhafte fußläufige Durchwegung, i.S.d. der gewünschten Maßnahmen, gesichert. Darüber hinaus werden im Landschaftsplan 2007 für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 158 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben:

*„Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung im öffentlichen und privaten Bereich wo immer möglich. Insbesondere auch an den in diesem Bereich zahlreich vorkommenden öffentlichen Gebäuden.“*

## 5.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich, der hier im Hinblick auf eine planungsrechtliche Beurteilung wegen der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet einzustufen wäre. Aufgrund der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> ist eine Großflächigkeit des Marktes gegeben. Weil der Verbrauchermarkt in diesem Umfang nicht mehr als mischgebietsverträglich gilt, wird die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, der neben der allgemeinen Zulässigkeit des vergrößerten Marktes auch die geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sicherstellen soll.

## 5.6 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters vom 30.06.2017

(GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Siegburger Straße 215, 50679 Köln)

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, wurde von Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beauftragt, die zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld des Planstandortes, die durch den geplanten Lidl-Markt und insbesondere durch die geplante Verkaufsflächen-erweiterung entstehen können, zu bewerten. Dabei wurde sowohl der Standort als auch die Angebots- und Nachfragesituation beurteilt. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen der „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in Kassel, Kohlenstraße vom 30.06.2017“ zusammenfassend wiedergegeben.

Das vollständige Gutachten liegt dem Stadtplanungsamt der Stadt Kassel vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

<b>Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</b>	
<b>Grundlagen</b>	
<b>Planvorhaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines <b>Lebensmitteldiscounters</b> mit derzeit knapp 800 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (+ ca. 700 m<sup>2</sup>) im Rahmen eines Neubaus</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Flächennutzungsplan:</b> gemischte Baufläche (M)</li> <li><b>Bebauungsplan:</b> derzeit § 34 BauGB, ein Sondergebiet (SO) soll festgesetzt werden</li> <li><b>Auswirkungsanalyse</b> nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Standortbeschreibung:</b> langjährig etablierter Versorgungsstandort für Wohngebiete im westlichen Wehlheiden, künftig verbesserte fußläufige Anbindung an südlich gelegene Wohngebiete</li> <li><b>Regionalplan Nordhessen:</b> „Vorranggebiet Siedlung“</li> <li><b>KEP-Zentren 2015:</b> wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (iL)</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Einzugsgebiet umfasst i. W. die Stadtteile <b>Wehlheiden (Zone I)</b> sowie <b>Bad Wilhelmshöhe (Zone II)</b></li> <li>Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt: ca. 26.230 Einwohner (= ca. 54,1 Mio. €), davon knapp 14.090 Einwohner (= ca. 27,5 Mio. €) in Zone I und ca. 12.140 Einwohner (= ca. 26,6 Mio. €) in Zone II</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Gesamtumsatzleistung</b> bei ca. 1.510 m<sup>2</sup> VK: ca. 9,0 – 9,1 Mio. €, davon ca. 7,2 – 7,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln</li> <li><b>Mehrumsatz</b> in Folge der Erweiterung (+ ca. 710 m<sup>2</sup> VK): ca. 3,2 – 3,3 Mio. €, davon ca. 2,6 Mio. € mit Lebensmitteln</li> </ul>

<b>Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen</b>	
<b>absatzwirtschaftliche Effekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ höchste Umverteilungsquoten mit max. 8 % gegenüber dem B-Zentrum Kassel-Wehlheiden (Aldi / Rewe), max. 6 – 7 % gegenüber Edeka Wittrockstraße und Rewe Sternbergstraße in Streulage sowie max. 5 % gegenüber Nahversorgungslage Kassel-Marbachshöhe (tegut) zu erwarten</li> </ul>
<b>städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten, v. a. B-Zentrum Kassel-Wehlheiden mit Aldi und Rewe stabil und als einziger Koppelstandort im Einzugsgebiet leistungsstark</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine versorgungsstrukturelle Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten</li> </ul>

<b>Erfüllung wesentlicher Kriterien (nach KEP-Zentren 2015<sup>34</sup>)</b>	
<b>Soll-Kriterien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Lagekategorie:</b> wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (iL)</li> <li>▪ <b>Marktbedingungen:</b> mit Lebensmittelmärkten überdurchschnittliche Gesamtverkaufsflächenausstattung in Wehlheiden, leicht unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet</li> <li>▪ <b>Versorgungsbedeutung (Schließung von Versorgungslücken):</b> mittel (Standort langjährig etabliert und mit Versorgungsbedeutung für den westlichen Stadtteil Wehlheiden)</li> <li>▪ <b>Genehmigungsfähigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:</b> grundsätzlich zulässig, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Bauleitplanung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient (Einzelfallprüfung)</li> </ul>
<b>Muss-Kriterien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Baurecht:</b> Festsetzung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO wird angestrebt</li> <li>▪ <b>Beeinträchtungsverbot:</b> erfüllt, d. h. keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des nächst gelegenen B-Zentrums Kassel-Wehlheiden (Aldi / Rewe), und keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen (v. a. Edeka Wittrockstraße, Rewe Sternbergstraße, tegut Nahversorgungslage Kassel-Marbachshöhe) zu erwarten</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<p>Von der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Kohlenstraße 75 (ca. 1.510 m<sup>2</sup> VK) gehen weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des LEP Hessen, des Regionalplans Nordhessen und des KEP-Zentren 2015.</p>
GMA-Zusammenstellung 2017	

## 5.7 Lärmgutachten vom 11.07.2017

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

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde von Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde beauftragt, die durch den geplanten Lidl-Markt zu erwartende Geräuschbelastung an den benachbarten Wohnhäusern und an dem Altenwohnheim zu untersuchen. Dabei sollten die impulsartigen Geräuschanteile durch die Lkw-Fahrvorgänge einschließlich der Verladung sowie durch den Pkw-Fahrverkehr und durch die Nutzung der Einkaufswagen auf dem Gelände des Discount-Marktes mit Hilfe der so genannten „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und der „Lkw-Studie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt berechnet werden. Eine detaillierte Bestimmung der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe und durch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm im Umfeld des geplanten Lidl-Marktes war nicht Gegenstand des Auftrages. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens Nr. L 8357 vom 11.07.2017 zusammenfassend wiedergegeben.

Das vollständige Gutachten liegt dem Stadtplanungsamt der Stadt Kassel vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

### 10.1 Geräuschbelastung durch den Lidl-Markt

Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Erweiterung des Lidl-Marktes in der Kohlenstraße in Kassel an folgenden Immissionsorten untersucht (siehe Pläne in den Anlagen 1 und 2):

- **IP 1: Altenwohnheim Am Heimbach 62**
- **IP 2: Wohnhaus Am Heimbach 58**
- **IP 3: Wohnhaus Am Heimbach 58**
- **IP 4: Wohnhaus Am Heimbach 56**
- **IP 5: Wohnhaus Kohlenstraße 69**
- **IP 6: Wohnhaus Kohlenstraße 69**
- **IP 7: Wohnung Kohlenstraße 81**

Für den Bereich mit den Immissionsorten IP 1 bis IP 7 liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan wird er als gemischte Baufläche M ausgewiesen.

Der Lidl-Markt wurde an dem Standort Kohlenstraße 75 im Jahre 2002 errichtet, während das Altenwohnheim hier erst im Jahre 2008 entstanden ist. Das Altenwohnheim Hausgemeinschaften Am Heimbach (IP 1) ist nach Auskunft der Bauaufsicht als Altenwohnheim genehmigt. Im Zuge einer Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 der TA Lärm können für das Altenwohnheim im Hinblick auf eine gegenseitige nachbarschaftliche Rücksichtnahme die Richtwerte nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen werden.

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch den erweiterten Lidl-Markt bei einem Verkehrsaufkommen von 918 Pkw durch Kunden und Mitarbeiter des Marktes und von 4 Lkw pro Tag werden in Tabelle 6 zusammengestellt.

**Tabelle 6:** Richtwerte nach TA Lärm und Geräuschbelastung durch den erweiterten Lidl-Markt in der Kohlenstraße in Kassel in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsorte						
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7
tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr)							
<b>Tages-Richtwert nach TA Lärm</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Geräusche vom Lidl-Markt</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>32</b>
<b>kurzzeitige Geräuschspitze</b>	<b>77</b>	<b>83</b>	<b>82</b>	<b>77</b>	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>64</b>

Somit wird an dem Altenwohnheim IP 1 der Tages-Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) durch die Geräusche von dem erweiterten Lidl-Markt im Plan- Zustand um **2dB(A) unterschritten**, während an den anderen Immissionsorten IP 2 bis IP 7 der Tages-Richtwert für Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) um mindestens **6 dB(A) unterschritten** wird.

Eine relevante Vorbelastung durch benachbarte Gewerbebetriebe konnte an den Immissionsorten IP 1 bis IP 7 tagsüber nicht festgestellt werden.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des SB-Marktes übersteigen die maßgebenden Tages-Richtwerte um bis zu **23 dB(A)**, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Zusatzbelastung an den Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der Prognose beläuft sich abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

## 10.2 Schallschutzmaßnahmen

Damit an den Immissionsorten IP 1 bis IP 7 die zugrunde gelegten Richtwerte nach TA Lärm durch den Lidl-Markt eingehalten werden, empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Der Andienungsbereich auf der Südseite des Lidl-Marktes ist bis zur östlichen Fassadenfront des Verkaufsbereiches einzuhausen.
- Zur Reduzierung der „Klappergeräusche“ beim Schieben der Einkaufswagen sind die Fahrwege des Parkplatzes des Lidl-Marktes mit glattem Asphalt zu befestigen.
- Die Stellplätze mit der Nr. 48 bis 55 im neuen südwestlichen Parkplatzbereich entlang des Altenwohnheimes sind für die Mitarbeiter des Lidl-Marktes zu reservieren und entsprechend zu beschildern.
- In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr darf der Lidl-Markt nicht angedient werden, da durch einen Lkw-Bremsimpuls bzw. durch einen Verladeimpuls der zulässige Nacht-Richtwert nach TA Lärm kurzzeitig unzulässig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden kann.
- Diese Maßnahmen wurden bei der Bestimmung der Geräuschbelastung durch den Lidl-Markt in Tabelle 6 bereits berücksichtigt.
- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen auf dem Dach des Andienungsbereiches sind bei einem Abstand der Geräte von 15 m zum nächsten Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe auf einen Schalleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von

$$L_{WA} = 62 \text{ dB(A)}$$

Dies entspricht bei freier Schallausbreitung einem maximal zulässigen Schalldruckpegel  $L_p$  in einem Abstand von 5 m zum Mittelpunkt der Anlagen von **43 dB(A)**.

Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 40 dB(A) durch die technischen Aggregate um mindestens **6 dB(A) unterschritten** wird.

In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die zulässigen Emissionen in einer höheren Leistungsstufe der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schalleistungspegel LWA von **72 dB(A)** angehoben werden.

- Bei einem anderen Abstand der Lüftungs- und Kälteanlagen sowie der Heizungsanlagen zu dem nächst gelegenen Wohnhaus sind die zulässigen Emissionen der Gerätschaften entsprechend zu ändern.

Die oben beschriebenen Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Berechnung der Geräuschbelastung durch den erweiterten Lidl-Markt in Tabelle 6 bereits berücksichtigt.

### **10.3 Verkehr auf den öffentlichen Straßen**

*Die Verkehrsbelastung auf der Kohlenstraße in Kassel erreicht einen Wert von über 10.000 Kfz pro Tag. Der anlagenbezogene Verkehr des Lidl-Marktes auf den öffentlichen Straßen liegt tagsüber bei rund 918 Pkw und 4 Lkw pro Tag. Er liegt damit deutlich unter der übrigen Verkehrsbelastung auf der Kohlenstraße in Kassel.*

*Damit sind nach TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der anlagenbezogenen Verkehrsräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich (vgl. auch mit Kapitel 7).*

Entsprechend der Ergebnisse des Lärmgutachtens, werden die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungsbefugnisse in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.

### **5.8 Altlasten**

Mit Stellungnahme vom 20.07.2018 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz, mit, dass sich Altflächen im Plangebiet befinden:

ALTIS-Nummer 611.000.041-001.018  
Arbeitsname Möbel Carl Jürgens & Sohn, Großhandel mit Möbeln, Teppichen, Lampen u. Leuchten, Tankstelle  
Beginn / Ende 01/1961 / 12/2002  
Status Adresse / Lage überprüft (validiert)  
Flächenart Altstandort  
Straße Kohlenstraße 71 - 79  
Gemeinde Kassel  
UTM-Ost 531940,759  
UTM-Nord 5684264,35  
max. WZ-Klasse 5

ALTIS-Nummer 611.000.041-001.005  
Arbeitsname Glas- und Aluminium - Bauelemente Vertrieb Brantne  
Beginn / Ende 05/1982 / 06/2005  
Status Adresse / Lage überprüft (validiert)  
Flächenart Altstandort  
Straße Am Heimbach 60  
UTM-Ost 531933,762  
UTM-Nord 5684181,384  
max. WZ-Klasse 1

Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass das Bauvorhaben fachgutachterlich zu begleiten ist.

### **5.9 Heilquellenschutzgebiet**

Mit Stellungnahme vom 20.07.2018 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, mit, dass der Geltungsbereich des Planungsvorhabens sich vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere 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, befindet.

Die fachtechnische Prüfung der Unterlagen unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.

Innerhalb der Zone B 2 bedürfen lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen der vorherigen Genehmigung.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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.

Die vorliegende Bauleitplanung kann jedoch auf ihrer Planungsebene nur begrenzt auf die im Luftreinhalte- und Aktionsplan formulierten Maßnahmen eingehen. Das vorliegende Planvorhaben verfolgt die Standort-sicherung des Lidl-Lebensmittelmarktes in der Kohlenstraße durch Neuerrichtung und Vergrößerung. Als Beitrag zu Minderung der Feintaubbelastungen durch Kfz-Verkehr kann hierbei die angestrebte städtebauliche Integration unter Einbezug bestehender Verkehrsverbindungen angesehen werden, was zur Verringerung notwendiger Fahrwege führt. Das im Luftreinhalte- und Aktionsplan formulierte Ziel, auch die Feinstaub-Emissionen durch Gebäudeheizungen zu reduzieren wird indirekt durch die einzuhaltenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetzes (EEWärmeG) verfolgt.

## 5.11 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Weiterhin werden unter dem Handlungsfeld „Mobilität“ Ziele und Maßnahmen beschrieben, um die umweltschädlichen Emissionen durch den motorisierten Individualverkehr zu senken. Hierbei werden insbesondere Maßnahmen zur generellen Verkehrsvermeidung als auch Maßnahmen zur Verlagerung der Verkehrsarten i. S. d. Modal-Split beschrieben. Demnach gilt es den öffentlichen Personennahverkehr zu fördern sowie den Fuß- und Radverkehr zu stärken. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die energetische Ausstattung von Neubauten über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

Hinsichtlich des Mobilitätsmanagements ist insbesondere der Standort des Planvorhabens hervorzuheben. Das Lidl-Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist städtebaulich integriert sowie bereits verkehrlich gut erschlossen. Durch die Standortentwicklung anstelle eines neuen, womöglich im Außenbereich oder Siedlungsrand gelegenen Standorts, wird weiterer Verkehr vermieden. Diese Verkehrsvermeidung ist ein Ziel gleich mehrerer Handlungsfelder des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung des neuen Marktgebäudes auch den Ansprüchen an einer ökologisch bewussten sowie nachhaltigen Bauweise (reduzierter Energiebedarf, reduzierter CO<sub>2</sub> Ausstoß durch Verzicht auf fossile Brennstoffe, natürliche Kältemittel, Dachbegrünung u.a.) Rechnung getragen wird.

## **6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

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

### **6.2 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 in Kap. 3.3 aufgezeigt, stellt der größte Anteil des Geltungsbereichs das überbaute und befestigte Marktgrundstück mit eingeschossigen Marktgebäude und Stellplatzanlage sowie randlichen Grünflächen und Baumanpflanzungen dar. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes ein Wohngebäude mit Garagen- und Werkstätten sowie Gartenflächen mit Gehölzbestand.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbauten zurückgebaut und ein neuer Lebensmittelmarkt im westlichen Grundstücksbereich wird errichtet. In diesem Zusammenhang wird die Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt und Fußwegeanbindungen umorganisiert. Die vorhandenen Grün- und Abstandsflächen werden umstrukturiert und neu angelegt, Laubbäume / -gehölze werden gefällt (z.T. unterliegen diese der Baumschutzsatzung) und Neuanpflanzungen werden vorgenommen.

Durch die geplanten Maßnahmen sind vorwiegend die Schutzgüter Boden / Wasser betroffen, da bisher offener Boden und Versickerungsflächen überbaut werden. Gegenüber der Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora, Fauna durch die Inanspruchnahme von wenigen Laubgehölzen und Rasenflächen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen in erheblichem Umfang zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung des Ortsbildes wird weder durch das neue Marktgebäude noch durch die veränderte Freianlagenplanung ausgelöst. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die moderne Architektur des Neubaus an der Kohlenstraße zu einer Aufwertung des Standortes beiträgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone B2-neu eines Heilquellenschutzgebietes. Im Bebauungsplan wird auf die Beachtung der maßgeblichen Schutzgebietsverordnung hingewiesen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine Tatbestände erkennbar, die der Schutzgebietsverordnung entgegenstehen könnten.

### **6.3 Artenschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Kassel, zwischen der *Kohlenstraße* und der Straße *Am Heimbach*. In direkter Nachbarschaft sind überbaute Grundstücke mit teilweise gewerblichen Nutzungen und Kundenparkplätzen vorhanden. Das westliche und östliche Umfeld wird geprägt durch Mischgebietsnutzungen, das nördliche Umfeld jenseits der Kohlenstraße durch Wohngebietsnutzungen sowie das südliche Umfeld durch Wohnbebauung und den Grünzug entlang des Heimbaches.

Das von Lidl genutzte Plangebiet ist im Wesentlichen durch das Marktgebäude mit zugehörigen Kundenparkplatz, Zufahrten und Wegen überbaut bzw. versiegelt; offene Freiflächen sind lediglich entlang der umgebenden Grundstücksgrenzen vorhanden. Im Süden schließen private Gartenflächen mit teils dichtem Gehölzbestand an, von denen das Grundstück „Am Heimbach 60“ planerisch einbezogen wird.

Entsprechend des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2. Fassung Mai 2011) ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag immer dann erforderlich, wenn im Rahmen von Vorhaben und Plänen begründete Hinweise bzgl. der Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten vorliegen. Bestehen solche begründeten Hinweise nicht, reicht auf der Ebene des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ohne detaillierte faunistische Erfassung als Grundlage für die Bewertung artenschutzrechtlicher Belange aus. D.h. aufgrund der Grundstücksausprägung kann analog zu den Lebensräumen auf das potentielle Artenvorkommen geschlossen werden. Hierauf basierend wird das Vorhaben als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft.

Entsprechend der Ausprägung des Geltungsbereiches und der direkt angrenzenden anthropogen stark überformten Siedlungsbereiche ist überwiegend von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das Plangebiet ist aufgrund seiner städtebaulich gefassten Lage (besiedelter Innenbereich) und Nutzung ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Flächen für die genannten Arten als existenzieller Lebens- bzw. Teillebensraum in Betracht kommen. Für alle Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen scheint möglich und auch die vorgesehene Freiraumgestaltung und die Dachbegrünung ermöglicht zukünftig die Nutzung zur Nahrungssuche).

Die vorhandenen Gehölze stellen zumindest untergeordnet einen potentiellen Brutraum für Gehölzbrüter dar. Zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen hat die Entfernung von vorhandenen Laubgehölzen ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen (BNatSchG). Sollten entsprechende Maßnahmen zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden müssen, so ist eine konkrete Prüfung auf das jeweils aktuell noch vorhandene Brutgeschehen inkl. einer Abstimmung mit der Naturschutzbehörde nötig. Da in direkter Nachbarschaft geeignete Ausweichhabitate bestehen, wird davon ausgegangen, dass das Ausbringen von Nistkästen nicht erforderlich ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes, die heute schon intensive bauliche Nutzung und der geplante Umfang der Markterweiterung schließen einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

## 6.4 Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht

### Prüferfordernis

Infolge der Umsetzung der EU-Richtlinie 85/337/EWG und 97/11/EG in nationales Recht über das 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 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370), ist die Umweltverträglichkeit des - durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" verbindlichen - Planvorhabens zu prüfen. Diesbezüglich sieht die vorliegende Bauleitplanung die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> vor. Dies entspricht nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG einem Vorhaben, für welches eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG durchzuführen ist.

Hierbei ist zu klären, ob es sich gemäß Anlage 2 i.V.m. Anlage 3 zum UVPG, unter Berücksichtigung der Vorhaben-, Standort- und Wirkungsfaktoren, um ein Projekt handelt, für welches erhebliche Umweltauswirkungen erkennbar sind. Ein etwaiger grenzüberschreitender Charakter möglicher Umweltauswirkungen auf andere EU-Staaten ist wegen der Lage des Plangebietes und der vorgesehenen Art der Nutzung nicht ersichtlich. Daher wird dieses Kriterium nicht weiter untersucht.

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sind die unter Nr. 1 der Anlage 3 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens über eine Zusammenstellung der jeweiligen Wirkfaktoren (z.B. Größe, Nutzung

und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Emissionen) dahingehend zu prüfen, ob durch das Vorhaben für die Vorprüfung relevante Umweltauswirkungen absehbar sind. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren hat die Kommune, hier die Stadt Kassel, überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies bedeutet, dass an dieser Stelle nur Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind. Es ist nicht Ziel der Vorprüfung, mit einer detaillierten Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

Gemäß dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) herausgegebenen Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn die Allgemeine Vorprüfung nach den im UVPG genannten Merkmalen ergeben hat, dass keine umweltrelevanten Umweltauswirkungen ersichtlich sind.

### **Größe des Vorhabens**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 hat ein Plangebiet von 7.802 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 154/3, 496/147 und 1074/152 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche" dargestellt, wobei sich der Geltungsbereich gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich befindet und im Hinblick auf eine planungsrechtliche Beurteilung wegen der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet einzustufen wäre. Aufgrund der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> ist eine Großflächigkeit des Marktes gegeben. Weil der Verbrauchermarkt in diesem Umfang nicht mehr als mischgebietsverträglich gilt, wird die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, der neben der allgemeinen Zulässigkeit des vergrößerten Marktes in einem Sondergebiet ‚Läden‘ auch die geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sicherstellen soll.

Für die Errichtung des Marktgebäudes einschließlich anderweitig notwendiger Überbauungen wird eine maximal zulässige Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Weiterhin dürfen bis zu 5.617 m<sup>2</sup> i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen befestigt werden. Zudem sind mind. 2.151 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen als Grünfläche herzustellen. Für das Marktgebäude ist ein Vollgeschoss vorgesehen, so dass die Geschossfläche ebenfalls maximal 2.500 m<sup>2</sup> beträgt. Damit unterliegt das Vorhaben nach UVPG Anlage 1 Nr. 18.8 der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG).

### **Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. Durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen ersichtlich, welche der Heilquellenschutzgebietsverordnung widersprechen. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weitere Schutzgebiete gemäß Nr. 2 Anlage 3 UVPG sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Durch das geplante Vorhaben könnten durch Abriss des alten Marktgebäudes und im Zuge von Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück sowie durch Aufnahme versiegelter Flächen belastete Materialien freigesetzt werden. Zur Vermeidung von potentiell schädlichen Umweltauswirkungen werden der Rückbau bestehender Gebäude und die Entfernung von Versiegelungen gutachterlich begleitet. Dabei soll der vorhandene Bauschutt so separiert werden, dass schadstoffbelastetes Material von recycelbarem Material getrennt wird. Des Weiteren sind vorhandene Tanks auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Grundsätzlich werden im Rahmen der Ausführungsplanung die einschlägigen Bodenschutzbestimmungen beachtet.

Die Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die unmittelbare Umgebung sind aufgrund der festgesetzten Baugrenzen im Zusammenhang mit der eingeschränkt zulässigen Grundfläche (Würdigung städtebaulicher Bezüge, Dichten und Fluchten) und durch die vorgesehene Randeingrünung (Laubbäume und-gehölze, Grünflächen) eher gering und gegenüber der Bestandssituation als positiv zu bewerten.

### **Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Eine Belastung der Umgebung ist nicht gegeben. Die Entsorgung erfolgt durch das städtische Entsorgungssystem auf gesicherten Deponien bzw. durch eine stoffliche Wiederverwertung. Die Abwässer werden dem städtischen Kanalnetz zugeführt und im Weiteren in Kläranlagen gereinigt. Eine weiträumige Schadstoff-

ausbreitung ist durch das Vorhaben nicht erkennbar. Die durch das Vorhaben einhergehende Lärmbelastung ist gutachterlich erfasst und kann durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen verlässlich geregelt werden.

Aus der geplanten Einzelhandelsnutzung werden im Hinblick auf die Abfallerzeugung keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten.

#### **Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Weder mit der geplanten Neuerrichtung des Lidl-Marktes an der ins Auge gefassten Stelle im Speziellen noch mit der Nutzung und Inbetriebnahme eines Lebensmittelmarktes im Allgemeinen sind bezogen auf die verwendeten Stoffe und Technologien erhebliche, umweltrelevante Auswirkungen verbunden. Im Rahmen der geplanten Einzelhandelsnutzung sind im Hinblick auf das Unfallrisiko keine Besonderheiten zu erwarten.

#### **Fazit**

Die allgemeine Vorprüfung hat unter Berücksichtigung der nach Anlage 3 des UVPG zu prüfenden Kriterien ergeben, dass in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (Innenbereich) und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, von dem Vorhaben, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** ausgehen. Es wird daher gemäß § 3 e Abs. 1 Ziffer 2 UVPG von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen. Gemäß dem vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) herausgegebenen Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn die Vorprüfung ergibt, dass keine umweltrelevanten Umweltauswirkungen ersichtlich sind.

*"... existieren also keine Wirkfaktoren von nennenswertem Gewicht, ist keine UVP erforderlich und die Vorprüfung des Einzelfalls ist hier unter nachvollziehbarer Begründung zu Ende."<sup>1</sup>*

### **6.5 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.

## **7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche schädliche Auswirkungen hervorrufen können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Kerngebiet oder in Sondergebieten (SO) zulässig. Unter Würdigung der umgebenden Gebietscharakteristik wird der Geltungsbereich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet (SO) "Läden" festgesetzt.

Innerhalb des SO "Läden" wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes - einschl. Getränkeabteilung und Pfandrücknahme zugelassen. Mit dem Bebauungsplan wird auch eine Erhöhung der Verkaufsflächen von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> VK auf 1.510 m<sup>2</sup> VK planungsrechtlich ermöglicht. Hierbei wird durch die Vergrößerung der VK-Fläche das Sortiment nicht verändert. Auf größerer Verkaufsfläche kann aber von jedem Artikel eine höhere Stückzahl platziert werden. Dieses zieht eine Reihe von Vorteilen nach sich:

- Gutgehende Artikel müssen nicht jeden Tag nachbestellt werden → weniger Zeitaufwand für Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen in den Filialen.
- Ebenfalls weniger Zeitaufwand für die Bearbeitung und Kommissionierung der Artikel im Zentrallager.
- Bestellung von größeren Mengen eines Artikels in regelmäßigen Abständen → sortenreine Paletten lassen sich höher stapeln und sparen damit Transportvolumen im Lkw.
- Geringeres Transportvolumen → weniger Lkw-Bewegungen, kürzere Entladezeiten
- Weniger Misch-Paletten → Erleichterung des "Verräum"-Vorgangs für die FilialmitarbeiterInnen.

<sup>1</sup> Quelle: BMU; "Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten", S. 9.

Alle diese Effekte führen dazu, dass in einer Filiale mit vergrößerter Verkaufsfläche:

- die Belastung der MitarbeiterInnen sinkt,
- die Handlings- und Logistikkosten sinken,
- die Warenpräsentation verbessert werden kann,

ohne dass der Umsatz steigt und sich damit auf eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO negativ auswirkt. Diese Einschätzung bestätigt ebenfalls die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an den baulichen Bestand mit einer maximal zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist ausschließlich für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5.617 m<sup>2</sup> bzw. einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,72 zulässig. Somit bleibt die Kapazitätsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO unterschritten. Somit wird die bauliche Ausdehnung des Marktes eingeschränkt und gleichzeitig die Herstellung der erforderlichen Stellplätze gesichert. In Verbindung mit den Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien bei der Herstellung der Stellplätze wird das Maß der Versiegelung reduziert.

Des Weiteren wird in Anpassung an das Planvorhaben eine Gebäudehöhe von maximal 6,50 m zugelassen.

## 7.3 Lärmschutzmaßnahmen

Entsprechend der Ergebnisse des Lärmgutachtens (s. Kapitel 5.7) wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Beschränkung des zulässigen Schalleistungspegels für den Betrieb von technischen Anlagen (wie Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen) festgesetzt. Weiterhin wurde als passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, dass die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsbauwerkes zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen (Einhausung) und die Oberflächenbefestigung von Zu- und Umfahrlen mit Asphalt auszuführen ist.

Des Weiteren werden zusätzliche Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert: Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr dürfen keine Kfz-Bewegungen auf dem Parkplatz stattfinden. Zudem muss in dieser Zeit die Zufahrt zum Grundstück mit einer Schranke verschlossen werden. Diesel-Kühlaggregate der Lkw müssen während der Verladung ausgeschaltet werden. Der Presscontainer für Altpapier darf sich ausschließlich innerhalb des Gebäudes befinden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten sieben Mitarbeiterparkplätze werden durch Beschilderung für Mitarbeiter des Lidl-Marktes reserviert.

Hierdurch kann die Zunahme von schädlichen Umweltauswirkungen für die umliegenden Grundstücke und insbesondere die vorhandene Wohnbebauung im südlichen Umfeld begrenzt werden.

## 7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Zufahrt im Norden des Plangebietes an der *Kohlenstraße*.

Sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad kann der Markt sowohl von der *Kohlenstraße* als auch von Süden über einen Zuweg von der Straße *Am Heimbach* erreicht werden. Somit entsteht auch ein Übergang in die direkt angrenzende Grünanlage *Am Heimbach*. In direkter Anbindung befindet sich die Bushaltestelle „Pettenkoferstraße“. Sofern im Zuge der geplanten Baumaßnahme Veränderungen an der vorhandenen Bushaltestelle vorgenommen werden, sind diese mit der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG, Königstor 3-13, 34117 Kassel abzustimmen.

Die inneren Erschließungsflächen, Umfahrungen und Stellplätze des Sondergebietes sind private Flächen.

## Stellplätze und Abstellplätze

Für das Vorhaben ist die Stellplatz- und Ablöse-Satzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27. 03 2013 in Ansatz zu bringen. Demnach bemisst sich die Zahl der herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche) nach Ziff. 3.5 der Anlage 1, wonach je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Damit sind im Sondergebiet "Läden" bei der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> insgesamt 76 Stellplätze nachzuweisen. Auf Grund der Erfahrung aus anderen, in Betrieb stehenden Lebensmittelmärkten der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Herstellung von 94 Stellplätzen am Standort, um der überwiegend Kfz-orientierten Kundschaft ausreichend Fläche zum Parken und Rangieren anbieten zu können. Darüber hinaus werden 16 Fahrradabstellplätze z.T. überdacht und eingangsnah hergestellt. Damit entspricht die Anzahl der Fahrradstellplätze, wie auch die Anzahl der anzupflanzenden Bäume den Anforderungen der Stellplatzsatzung. Für darüber hinaus geplante Stellplätze sind weitere, entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Gestaltung und Größe der herzustellenden Stellplätze, ihre konkrete Verortung sowie Nutzer-Zuweisung richtet sich nach den Angaben der Vorhabensplanung (siehe Kap. 4) i.V.m. den qualifizierten Gestaltungs-festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 7.5 Ver- und Entsorgung

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

Im Planungsbereich befinden sich elektrische Versorgungsleitungen und eine Transformatorenstation der Städtischen Werke zur örtlichen Versorgung mit Strom. Der Standort der Transformatorenstation ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine Umverlegung ist von Seiten der Vorhabenträgerschaft nicht vorgesehen. Im Zuge der Vorhabensplanung muss jedoch ermittelt werden, ob die Leistungskapazität der Station ausreichend ist. Vor Ausführung von Tiefbauarbeiten sind Leitungspläne einzuholen und die Bau-maßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen. Auf vorhandenen Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Im Allgemeinen sind die Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Parallel der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Fernwärmeleitung der Energie und Wärme GmbH. Für die Leitungstrasse wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt. Der zeichnerisch ausgewiesene Bereich umfasst einen mind. 5 m breiten Schutzstreifen und dient zugleich der Sicherung der Zugänglichkeit. Die hier vorhandenen, jedoch im Rahmen der Baumaßnahme zunächst erhaltenden, Gehölze und Bäume müssen ggf. bei Bedarf (z.B. Leitungsschäden) gefällt werden. In diesem Fall ist beim Umwelt- und Gartenamt ein Fällantrag zu stellen.

## 7.6 Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen, Heckenanpflanzung

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden die Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches kartiert und im Rahmen der Vorhabenplanung integriert.<sup>2</sup> Demnach sind im Bestand 60 Bäume auf den Flächen des Plangebietes vorhanden, von denen 23 Bäume auf Grund von Art / Habitus der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterliegen.

Trotz der vorgesehenen Neu- und Rückbaumaßnahmen am Standort (hierfür müssen 27 Bäume im Plangebiet gefällt werden; davon fallen acht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel<sup>3</sup>) können insgesamt 20 Laubbäume, von denen sieben der Baumschutzsatzung unterliegen, erhalten werden. Darüber hinaus bleiben 13 Laubbäume im Bereich der Fernwärmetrasse bestehen, welche jedoch planungsrechtlich nicht als zu erhalten festgesetzt werden, da diese ggf. bei Bedarf gefällt werden müssen. Für zu fällende Bäume ist beim Umwelt- und Gartenamt Kassel eine Fällgenehmigung einzuholen.

In Ergänzung werden 41 Laubbaumhochstämme angepflanzt, welche die vorhandene Grundstückseingrünung ergänzen, die Stellplatzflächen zonieren und die Grundstücksflächen entlang der Kohlenstraße gestalterisch aufwerten.

Um das typische Ortsbild der eingegrünten Bauungskante zum angrenzenden Grünzug hin zu erhalten, sind entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, zusätzlich zu den geplanten Baumpflanzungen, Hecken zu pflanzen. Auf die Darstellung und Einmessung vorhandener Sträucher wird, da von den Fachämtern zu Beginn nicht gefordert, verzichtet. Das Umwelt- und Gartenamt wird im Rahmen der Freiflächengestaltung über die Bestandssituation ausführlich informiert.

<sup>2</sup> Siehe Anlage „Baumbestandsplan“ vom 21.06.2018

<sup>3</sup> Für diese ist ein gesonderter Fällantrag beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu stellen.

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die gestalterischen Ziele der Einfügung in das Ortsbild zusätzlich gesichert. Zudem orientieren sich die Gestaltungsfestsetzungen an der Vorhabensplanung.

Das Dach des Marktgebäudes wurde diesbezüglich als leicht geneigtes Pultdach festgesetzt, welches extensiv zu begrünen ist. Hierbei wird eine ökologische Verbesserung (Regenrückhalt, verbessertes Umgebungs-klima, Filterfunktion, etc.) sowie eine optische und landschaftsbildverträgliche Aufwertung der Gebäudearchitektur ermöglicht.

Außerdem wird aus Gründen der Durchgrünung und Zonierung festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbe-reiches mindestens 2.000 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Durch die Vorgaben zu Werbeanlagen soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Hierbei werden die Werbeanlagen auf die im Sondergebiet dargebotenen Leistungen beschränkt. Somit wird der gestalterische Anspruch gesichert und nicht-regulierbare Fremdwerbung vermieden.

## 7.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc. sowie auf den zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag.

# 8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

## 8.1 Bodenordnung

Die Flurstücke 154/3 sowie 1074/152 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden befinden sich in Privatbesitz der Vorhabenträgerin. Das Flurstücke 496/147 der Flur 3, Gemarkung Wehlheiden wird vor Umsetzung der Planungen von der Vorhabenträgerin erworben und soll dem Marktgrundstück zugeordnet werden. Eine Bodenneuordnung ist erforderlich.

## 8.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 7.802 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Sondergebiet Läden	
Überbauung (Marktgebäude)	2.500 m <sup>2</sup>
Versiegelung/Befestigungen	3.117 m <sup>2</sup>
Grün-/Pflanzflächen	2.185 m <sup>2</sup>
Laubbäume, Erhalt	(20 Stck.)
Laubbäume, Anpflanzung	(41 Stck.)
<b>GESAMT</b>	<b>7.802 m<sup>2</sup></b>

## 9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Das geplante Vorhaben umfasst im Wesentlichen den Abbruch eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage und - ausgehend von einer neuen Grundstücksorganisation - die Errichtung eines neuen vergrößerten aber ebenfalls eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit Stellplatzanlage.
- Weiterhin wird im Zuge der Realisierung das Grundstück "Am Heimbach 60" in die Planung einbezogen. Das hier vorhandene Wohngebäude wird zurückgebaut und ermöglicht somit eine fuß- und radläufige Durchwegung des Grundstückes.
- Durch den Neubau des Marktgebäudes und die damit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Flächenbefestigungen für die Neuanlage der Stellplätze und die Umfahrungen verursacht das Vorhaben insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wasser. Darüber hinaus müssen einige Laubbäume gefällt werden; gleichsam werden ehemalige Gartenflächen des Grundstückes „Am Heimbach 60“ überplant. Hieraus ergeben sich ebenfalls Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora und Fauna.
- Der neue Lebensmittelmarkt dient mit seinem Sortimente auf einer Verkaufsfläche von 1.510 m<sup>2</sup> der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes.
- Zur Minimierung der durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in die Umweltbelange werden die Stellplätze mit Laubbäumen überstellt und die Randflächen des Grundstückes als Grünflächen angelegt. Insgesamt werden 41 neue Laubbäume angepflanzt. Die Dachflächen des Marktes werden extensiv begrünt.
- Bei Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 10 Kosten

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin; dies wird im dem zwischen der Fa. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG und der Stadt Kassel abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

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

Aufstellung:

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 01.11.2018

Kassel, den ..... 2018

Sonja Rühling  
Städtebauarchitektin

Lena Schwarzer  
M. Sc. Stadtplanung

Mohr





# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500

Datum: 01.11.2018



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. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Sondergebiet - Läden

GR

Maximale Grundfläche

GF

Maximale Geschossfläche

VK

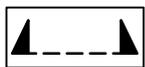
Maximale Verkaufsfläche

GH

Maximale Gebäudehöhe



Baugrenze



Ein- / Ausfahrtbereich



Laubbaum - Neuanpflanzung



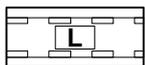
Laubbaum - Erhalt



Heckenpflanzung



Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze

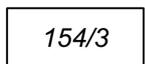


Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers

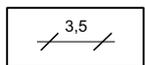
### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



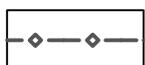
Vermaßung in Meter



Heilquellenschutzgebiet (siehe Hinweis Ziff. 9)



Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität



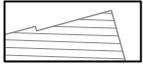
Fernwärmeleitung

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

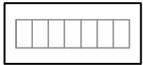
## ZEICHNERISCHE HINWEISE



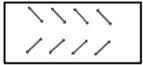
Lebensmittelmarkt



Überdachung (Eingang, Einkaufswagen, Fahrräder)



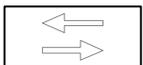
Pkw-Stellplätze



Fahrradabstellplätze



Zufahrt/Umfahrung



Ein- und Ausfahrt



Markteingang

## 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 Sondergebiet - Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Läden" ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, einschließlich Getränke und inklusive Pfandrücknahme mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 1.510 m<sup>2</sup> zulässig. Neben der Marktfläche und dem Kassenvorraum beinhalten die Verkaufsflächen auch den Ein- und Ausgangsbereich. Nicht enthalten sind die erforderlichen Nebenräume.

##### 1.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,72 (= 5.617 m<sup>2</sup>) begrenzt.

##### 1.1.3 Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wird auf 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### 1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Kohlenstraße (OK Gehweg) an der Grenze des Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zur obersten Dachbegrenzungskante.

## **1.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) BauGB)**

### **Erhalt von Laubbäumen**

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

### **Anpflanzen von Laubbäumen**

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität 3xv, StU 16/18 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Von der zeichnerisch 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. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste „Baum- und Straucharten“ (s. Hinweis Ziff. 13) zu entnehmen.

### **Anpflanzen von Hecken**

Für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Hecken sind Arten entsprechend der Pflanzliste „Baum- und Straucharten“ (s. Hinweis Ziff. 13) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: mind. 100 cm hoch.

## **1.3 Stellplätze**

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **1.4 Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers**

Das mit L gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Es umfasst die vorhandene Leitungstrasse mit einem 5m-Schutzstreifen und dient der Zugänglichkeit des Leitungsträgers. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen unzulässig.

Vgl. auch Hinweis (11).

## **1.5 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

## **1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz**

### **Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen auf dem Dach des Andienungsbereiches sind bei einem Abstand der Geräte von 15 m zum nächsten Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe auf einen Schallleistungspegel  $L_{WA}$  nach DIN 45635 „Geräuschemessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von

$$L_{WA} = 62 \text{ dB(A)}.$$

Dies entspricht bei freier Schallausbreitung einem maximal zulässigen Schalldruckpegel  $L_p$  in einem Abstand von 5 m zum Mittelpunkt der Anlagen von 43 dB(A).

Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 40 dB(A) durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die zulässigen Emissionen in einer höheren Leistungsstufe der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schallleistungspegel  $L_{WA}$  von 72 dB(A) angehoben werden. Vgl. Hinweis (10).

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Die Anlieferungsrampe auf der südlichen Seite des Verkaufsgebäudes ist zum Schutz der Nachbarschaft zu überdachen und mit einer Wandscheibe baulich zu schließen (Einhausung).

Die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Umfahrungen ist mit Asphalt auszuführen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**2.1.1** Als Dachform wird ein Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 4° festgesetzt.

**2.1.2** Das Hauptdach des Markgebäudes ist extensiv zu begrünen (2.250 m<sup>2</sup>) und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

### **2.2 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Insgesamt sind maximal 94 Pkw-Stellplätze, davon mindestens zwei behindertengerecht herzustellen. Die 13 südlichen Stellplätze sind mit Rasenpflaster und die restlichen 81 Stellplätze mit Ökopflaster herzustellen. Für Fahrräder sind mind. 16 Abstellplätze vorzusehen.

### **2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Im Sondergebiet - Läden sind mind. 2.000 m<sup>2</sup> Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen. Auf den Grünflächen sind Straucharten entsprechend der Pflanzliste „Baum- und Straucharten“ (s. Hinweis Ziff. 13 zu entnehmen, sowie als Bodendecker schnellwachsende Arten wie Cotoneaster-Coral Beauty zu verwenden.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

**2.4.1** Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

**2.4.2** Im Sondergebiet-Läden sind zulässig:

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Im nördlichen Einfahrtsbereich zum Parkplatz ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,50 m und einer Breite von max. 2,10 m oder eine Standfahne mit einer Stangenhöhe von max. 8,00 m (gemessen ab OK Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche).
- Am Marktgebäude: An der Ostfassade angestrahlte Plakatierungen (Stimmungsbilder) und im Eingangsbereich eine beleuchtete max. 3 m<sup>2</sup> große Werbevitrine und ein beleuchtetes Logo mit einer Gesamtgröße von max. 7 m<sup>2</sup> sowie an der zur Kohlenstraße zugewandten Fassade ein beleuchtetes Logo mit einer Gesamtgröße von max. 9 m<sup>2</sup>.

**2.4.3** Im Sondergebiet-Läden sind nicht zulässig:

- Im Parkplatzbereich und an den Grundstücksrändern: Weitere Beschilderungen wie z.B. großformatige Werbetafeln.
- Im südlichen Grundstückszugang Standfahnen / Pylone.
- Werbeanlagen an der westlichen und südlichen Gebäudeseite und auf den Dachflächen.
- Leuchtreklamen in Neonfarben und besondere Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes ein.

## **C. HINWEISE**

### **(1) Abweichung vom amtlichen Katasterplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet wurde (siehe Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

### **(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, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### **(3) Artenschutz**

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

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.

### **(4) Baumschutzsatzung**

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

### **(5) Bodendenkmäler**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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.

### **(6) Bombenabwurfgebiet**

*Der Kampfmittelräumdienst wird angefragt.*

### **(7) DIN-Vorschriften**

Die in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **(8) Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

### **(9) Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die fachtechnische Prüfung der Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Innerhalb der Zone B 2 bedürfen lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen der vorherigen Genehmigung.

### **(10) Lärmimmissionen**

Bei einem anderen Abstand der Lüftungs- und Kälteanlagen sowie der Heizungsanlagen zu dem nächst gelegenen Wohnhaus sind die zulässigen Emissionen der Gerätschaften entsprechend zu ändern.

### **(11) Leitungsrecht Schutzstreifen**

Bäume, die sich innerhalb des Schutzbereiches entwickelt haben (Bestandsbäume) werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da diese bei Bedarf (Leitungsschäden) gefällt werden müssen. Für zu fällende Bäume ist beim Umwelt- und Gartenamt Kassel eine Fällgenehmigung einzuholen.

### **(12) Niederschlagswasser**

(1) Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu prüfen, wieviel Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet wird. Hierzu ist bei KasselWasser eine Flächenbilanz (Bestand/Planung) vorzulegen.

(2) Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die z.B. mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Merkblatt M 153 beizufügen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen.

### **(13) Pflanzliste „Baum- und Straucharten“**

Acer campestre	Cornus mas
Ginkgo biloba "Princeton Sentry"	Crataegus monogyna
Liquidambar styraciflua "Worpesdon"	Hedera helix „Arborescens"
Robinia "Casque Rouge"	Ligustrum ovalifolium
Euodia hupehensis (sog. „Tausendblütenbaum")	Carpinus betulus (Hainbuche)
Resista Ulme Ulmus Sapporo Autumn Gold	Ligustrum vulgare (Liguster)
Schmalkronige Stadtulme Ulmus Hybride Lobel	Taxus baccata (Eibe)

### **(14) Regelwerke**

Es gelten die Regelwerke der FGSV „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs" und „Hinweise zum Fahrrad parken".

### **(15) 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.

### **(16) Sichtfelder**

Im Zufahrtbereich des Lidl- Marktes sind die für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfelder von jeglicher Bebauung (auch Werbeanlagen), sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnniveau der Kohlenstraße dauerhaft freizuhalten.

### **(17) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

### **(18) Ver- und Entsorgung**

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 Versorgungsanlagen (Trafo) und Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung der Stadt Kassel (Die Stadtreiniger) verwiesen.

### **(19) "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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

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 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. I S. 291).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82).



Baugebiet - SO Läden	
max. Grundfläche 2.500 m <sup>2</sup>	max. Geschossfläche 2.500 m <sup>2</sup>
max. Verkaufsfläche 1.510 m <sup>2</sup>	max. Gebäudehöhe 6,50 m

Gemarkung Wehlheiden  
Flur 3

Kohlenstraße

168/11



HQ

fuß- und radläufige Zuwegung

Flur 3, Gemarkung Wehlheiden  
Kartengrundlage: buck Vermessung, Stand: 06/2017  
Siehe auch Hinweis Ziff. 1 sowie Kap. 3.2 der Begründung



Maßstab 1:500  
(verkleinert)

Bushaltestelle  
Pettenkoferstraße

Mittelsinsel  
Kohlenstraße

168/11

Gemarkung Wehlheiden  
Flur 3

Anlage 5

Kohlenstraße

Ein-/Ausfahrt

157/7

**Lidl-Markt**

max. Grundfläche  
(Überschreitung max. bis GRZ 0,72)  
max. Geschossfläche  
Verkaufsfläche  
max. Gebäudehöhe  
Gründach

2.500 m<sup>2</sup>  
2.500 m<sup>2</sup>  
1.510 m<sup>2</sup>  
6,50 m  
2.250 m<sup>2</sup>

1074/152

Kundenparkplatz  
(87 Stellplätze)

496/147

Mitarbeiterparkplätze  
(7 Stellplätze)

154/5

Am Heimbach

205/15

- Zeichenerklärung:**
-  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  -  Marktgebäude
  -  Gründach, extensiv  
8 cm Mindestaufbau
  -  Anlieferungsrampe (Einhausung/Lärmschutz)
  -  Zufahrt
  -  Umfahrung (Asphalt)
  -  Stellplätze (Rasenpflaster)  
Grünflächen-Anteil 165m<sup>2</sup> (2%)
  -  Stellplätze (Ökopflaster)
  -  Eltern-Kindparkplatz / Behindertenparkplatz
  -  Schrammborde
  -  gepflasterte Flächen
  -  gärtnerisch gestaltete Grünfläche  
Bodendecker, Rasen, mind. 2.000 m<sup>2</sup> (ca. 26%)
  -  Laubbaum - Hochstamm - Planung  
z.B. Acer platanoides - Spitzahorn
  -  Laubbaum - Hochstamm - Bestand
  -  Laubbaum - Hochstamm - Bestand  
(gem. Baumschutzsatzung)
  -  Heckenpflanzung - Planung
  -  Schutzstreifen Fernwärme  
Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
  -  Vermaßung in Meter
- Geltungsbereich: 7.802 m<sup>2</sup>  
Stand: 01. November 2018

## VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. II/14

"Lidl-Markt Kohlenstraße"

Kassel documenta Stadt

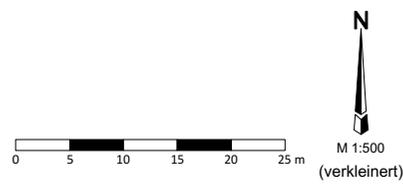
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Gemarkung: Wehlheiden  
Flur: 3  
Flurstücke: 1074/152, 154/3 und 496/147

**Vorhabenträger:**  LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG.  
Vertreten durch:  
LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG.  
Lange Heideteile 1  
34295 Edermünde

**Architektur:**  **Architekten BSH**  
Joachim Schander • Carsten Schander • GbR • Dipl.-Ing. Architekten  
Hänelshäuser Straße 134 | 34129 Kassel | Fon: +49 561 90989-0  
Fax: +49 561 90989-20 | info@architektenbsh.de | www.architektenbsh.de

**Bebauungsplan:**  **pwf**  
Fahnenberg • Röhling • Partnerarchitekt mbB  
Kornhausstraße 1 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-923232 • Fax: 0561-17386466  
E-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de



**Vorlage Nr. 101.18.1163**

28. Januar 2019  
1 von 2

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16  
„Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in:           Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für die Flurstücke 13/7 und 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 ‚Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulückenschließung durch ein Wohngebäude in der Dörnbergstraße 18 sowie die Umnutzung und Aufstockung des bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehemaligen Wäscherei im Blockinnenbereich in Wohn- und gewerbliche Nutzungen sowie für ein weiteres Gebäude (Punkthaus) gegenüber der ehemaligen Wäscherei zu schaffen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II/16 ‚Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei‘ wird für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Anlage 3), die Planzeichnung (Anlage 4) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) sind beigelegt.

Der Ortsbeirat Vorderer Westen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 24. Januar 2019 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 22. Januar 2019 und 28. Januar 2019 der Vorlage zugestimmt. 2 von 2

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 „Dörnbergstraße 18/ehemalige Wäscherei“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **Bestand und Planung**

Der Plangebiet umfasst die Baulücke Dörnbergstraße 18 sowie das daran anschließende, rückwärtige Grundstück im Blockinnenbereich. Auf diesem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex, der über Jahrzehnte von einer Wäscherei genutzt wurde. Die Baulücke ist vollständig versiegelt und dient als Zufahrt für den Blockinnenbereich sowie als Fläche für überdachte und offene Stellplätze. Im stark versiegelten Blockinnenbereich befinden sich hauptsächlich Garagen, Stellplätze, Anbauten, Nebengebäude wie z. B. Gartenhäuser sowie private und gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen. Der Innenhof wird vom denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Wäscherei und einem gegenüberliegenden Punkthaus geprägt. Die Räume der ehemaligen Wäscherei werden momentan gewerblich genutzt, z. B. als Tonstudio und Lagerfläche. In dem zweigeschossigen kleineren Gebäude (Punkthaus) befinden sich derzeit u. a. Büros. Der Block sowie das gesamte umliegende Quartier haben durch die dichte, gründerzeitliche Bebauung einen innerstädtischen Charakter. Als Mischgebiet ist das gesamte Quartier durch einen Mix aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Gastronomie geprägt. Der Investor beabsichtigt neben der Schließung der Baulücke, durch die Errichtung eines Wohngebäudes, eine Sanierung, Umnutzung und Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes sowie die Sanierung und Umnutzung des Punkthauses. Im Geltungsbereich ist darüber hinaus ein Teilabriss vorhandener Strukturen und Nebenanlagen zur Verbesserung der Freiraumqualität vorgesehen. Im Rahmen des Neubausvorhabens und der Reaktivierung der Gebäude im Innenhof sollen insgesamt 28 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Fläche z. B. für nicht störendes Gewerbe, Büros, Ateliers oder sonstige künstlerische Nutzungen bspw. mit Galerie bzw. Ausstellungen entstehen.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulückenschließung durch ein Wohngebäude in der Dörnbergstraße 18 sowie die Umnutzung des bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehemaligen Wäscherei im Blockinnenbereich in Wohn- und gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

#### **Plangebiet**

Das ca. 3.315 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vorderer Westen und umfasst in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 13/7 und 97/3 der Flur 1 in der Gemarkung Wehlheiden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen Stadtquartiers und ist vom Baublock Dörnbergstraße, Bodelschwinghstraße, Elfbuchenstraße sowie einem Teil-

abschnitt der Breitscheidstraße umgeben. Darüber hinaus ist es Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Vorderer Westen / Bodelschwinghstraße / Dörnbergstraße“ nach § 2 Abs. 3 HDSchG. Das im Blockinnenbereich liegende zentrale Riegelgebäude gilt aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in der aktuell gültigen Fassung.

### **Gegenwärtiges Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“.

### **Planverfahren**

Der Vorhabenträger hat am 19.06.2018 bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere zur Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehenden Kosten verpflichtet.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt. Weil die zulässige Grundfläche des Bebauungsplangebietes weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beabsichtigt. Dabei wird u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB verzichtet.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch den Vorhabenträger, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro vergeben.

Um frühzeitig über die Planung zu informieren, hat das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz als ersten Verfahrensschritt das Vorhaben in den Grundzügen mit dem Vorhabenträger im Rahmen einer informellen frühzeitigen Beteiligung am 23.08.2018 dem Ortsbeirat Vorderer Westen vorgestellt.

gez.  
Mohr

Kassel, 18. Dezember 2018

Kassel documenta Stadt

- ENTWURF -  
**Begründung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
der Stadt Kassel  
Nr. II/16 'Dörnbergstraße 18 /  
ehemalige Wäscherei'  
Stadtteil Vorderer Westen**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Stand: 18.12.2018**



Trägerin der Bauleitplanung:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel

Obere Königsstraße 8

34117 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

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	8
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplanung	9
2.3	Landschaftsplanung	10
2.4	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030	12
2.5	1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel	12
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	13
2.7	Bestehendes Planungsrecht	13
2.8	Denkmalschutz	13
2.9	Satzungen	14
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>16</b>
3.1	Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	16
3.2	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	18
3.3	Natur- und Umweltschutz	19
<b>4.</b>	<b>Planvorhaben</b>	<b>20</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	20
4.2	Gebäude	21
4.3	Erschließung und Kfz-Stellplätze	22
4.4	Freiflächen und Bepflanzung	23
4.5	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	24
4.6	Flächenbilanz	25
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>26</b>
5.1	Geltungsbereich	26
5.2	Art der baulichen Nutzung	26
5.3	Maß der baulichen Nutzung	27
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	30
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung	30
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	31
5.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	33
<b>6.</b>	<b>Natur und Umweltschutzsituation und Auswirkungen der Planung</b>	<b>35</b>
6.1	Allgemeines	35
6.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	36
<b>7.</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>42</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>42</b>



## 1. Einführung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Zwei private Investoren beabsichtigen, auf einer Fläche an der Dörnbergstraße im Stadtteil Vorderer Westen ein Wohngebäude in einer Baulücke zu errichten sowie einen denkmalgeschützten Gebäudekomplex (ehemals als Wäscherei genutzt) zu sanieren und auszubauen. Hierbei sollen insgesamt 28 Wohneinheiten (davon 4 als sozialer Wohnungsbau) sowie eine gewerbliche Fläche z. B. für nicht störendes Gewerbe, Büros, Ateliers oder sonstige künstlerische Nutzungen bspw. mit Galerie bzw. Ausstellungen entstehen. Im Hinblick auf die geplante Blockrandbebauung sowie den Ausbau der ehemaligen Wäscherei sollen mehrere Garagen und Nebenanlagen abgebrochen werden.

Die Vorhaben zeichnen sich durch ihre besondere Lage in einem ruhigen tlw. begrünten Innenhof in einem überwiegend von Wohnnutzung geprägtem innerstädtischem gründerzeitlichem und denkmalgeschütztem Quartier aus.

Für das beplante Grundstück liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor, zur planungsrechtlichen Absicherung soll daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Aus Sicht der Stadt Kassel stellt die geplante Nachverdichtung und Innenentwicklung eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, da mit der Umsetzung auch eine attraktive Entwicklung der Fläche verbunden ist.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich Vorhaben der Innenentwicklung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar scheinen, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/16 ‚Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei‘ entschieden.

Ergänzend hierzu wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger erarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst das Blockrandgrundstück 13/7 sowie das Blockinnengrundstück 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden mit einer Größe von insgesamt ca. 3.315 m<sup>2</sup>.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Bebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld – vor allem hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Verträglichkeit mit den denkmalpflegerischen Belangen,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles,
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

## 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil 'Vorderer Westen'. Nördlich und südlich des Blocks, in dem sich das Grundstück befindet, verlaufen in Form der Breitscheidstraße sowie der Friedrich-Ebert-Straße zwei wichtige Verkehrsachsen. Der Block wird gebildet von der Dörnbergstraße, der Bodelschwingstraße, der Elfbuchenstraße sowie einem kleinen Stück der Breitscheidstraße. Insgesamt grenzen nach Westen und Süden weitere durch Blockrandbebauung gekennzeichnete Siedlungsbereiche an. Im Norden schließt sich aufgelockerter Siedlungsbau der 30er Jahre und im Osten ein neues Wohnquartier (Samuel-Beckett-Anlage) mit modernem Siedlungs- und Wohnungsbau (Punkt-Stadthäuser, Winkelhäuser) sowie kleinem Quartierspark an. Der nächste größere Grünraum, das Tannenwäldchen, ist ungefähr 100m entfernt.

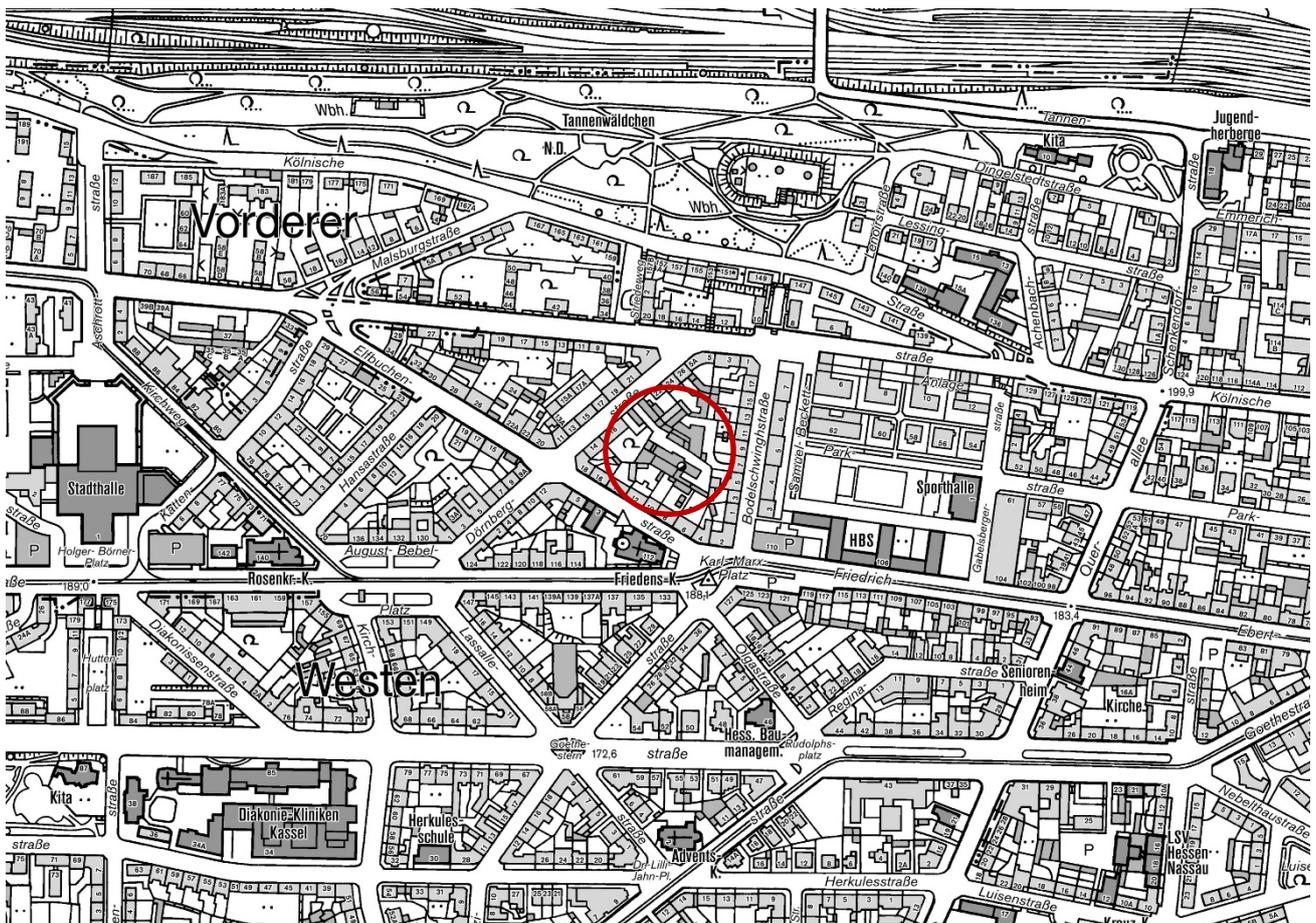


Abb.1: Übersichtsplan (Vermessung und Geoinformation Stadt Kassel)



Abb. 2: Luftbild (Vermessung und Geoinformation Stadt Kassel)

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den insgesamt ca. 3.315 m<sup>2</sup> großen Flurstücken 13/7 und 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt von der Dörnbergstraße bis zur rückwärtigen Grenze ca. 107 m, die durchschnittliche Breite ca. 32 m.



Abb. 3: Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich (Grundlage: Buck Vermessung)

### 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.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von ca. 3.315 m<sup>2</sup> aufweist. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden.

Hierauf wird bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wurde von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten 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 ist daher nicht erforderlich und
- müssen 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 (1) Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan die Informationen und Inhalte für eine Umweltstudie erarbeitet.

Der Ortsbeirat wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert. Bei der öffentlichen Sitzung am 23.08.2018, bei der auch benachbarte Anlieger anwesend waren, wurde das Vorhaben vorgestellt.

Bei der Veranstaltung wurden von Mitgliedern des Ortsbeirates und Anwohnern Bedenken insbesondere hinsichtlich der Höhe der Bebauung, des Fehlens von Sozialwohnungen sowie des Stellplatzschlüssels von 0,75 geäußert.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

Das geplante Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar. Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sowohl Wohnbauflächen, als auch (insbesondere östlich angrenzend) weitere gemischte Bauflächen. Nördlich und südlich verlaufen jeweils Straßenverkehrsflächen.

Im Bereich der Dörnbergstraße verläuft zudem eine Hauptwasserleitung, in der Karte Blau gekennzeichnet. Auf der Friedrich-Ebert-Straße südlich des Geltungsbereiches sind in der Farbe Lila Linien für den überörtlichen Verkehr (=Tram) gekennzeichnet. Das südliche Kreuzsymbol steht für die Friedenskirche, die beiden davon östlich angeordneten runden Symbole kennzeichnen Einrichtungen für öffentliche Verwaltung (Hessische Bezügestelle) und sportliche Zwecke (Sporthalle).

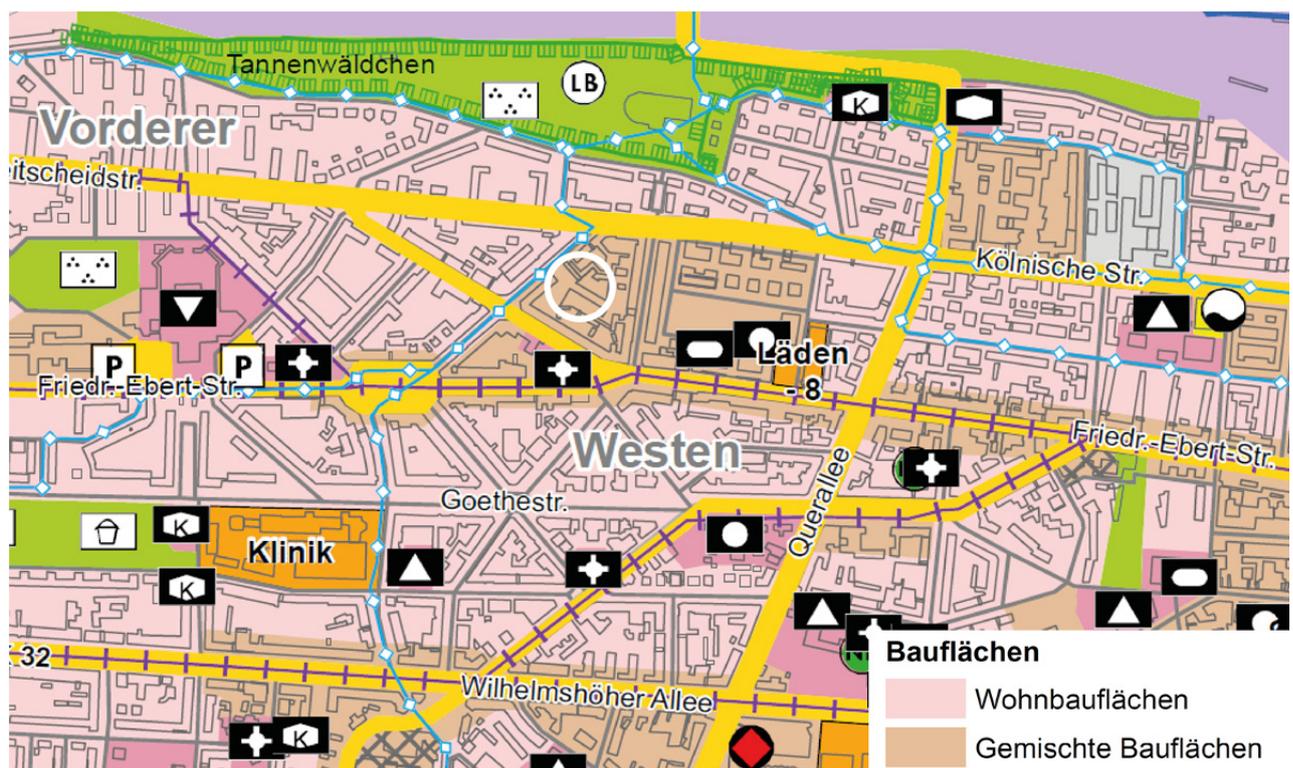


Abb. 4: Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) i. d. Fassung d. Neubekanntmachung v. 10. Dezember 2016

Der Standort eignet sich für eine Nachverdichtung. Da die geplante Wohn- und Gewerbebebauung auf einer gemischten Baufläche vorgesehen ist, ist keine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Das Vorhaben fügt sich damit in die Plandarstellung und -vorgaben des Flächennutzungsplans ein. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung sind nicht zu befürchten.

### **Siedlungsrahmenkonzept**

Im Siedlungsrahmenkonzept ist das Plangebiet nicht als Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen erfasst. Die Realnutzung des Grundstücks umfasst Garagen und kulturelle Nutzungen. Auf der Karte für Potentiale vorhandener Strukturen ist aber zu erkennen, dass im Stadtteil Vorderer Westen praktisch keine ungenutzten Baulandpotentiale mehr vorhanden sind. Eine verträgliche und qualitätvolle Nachverdichtung ist angesichts der Wohnraumsituation in Kassel also im Interesse der Stadtentwicklung.

### **Klima**

In der Klimafunktionskarte 2009 ist der Geltungsbereich in der Kategorie 5 'Überwärmungsgebiet' dargestellt.

Für Kategorie 5 werden folgende Handlungsziele und Voraussetzungen für bauliche Verdichtung angegeben:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden
- Förderung von Schatten in den Freiräumen
- Beachtung von Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft

## **2.3 Landschaftsplanung**

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen direkt im Geltungsbereich nicht vor.

Die Karten des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel zeigen folgende Darstellungen und wesentliche Informationen im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld:

### **1. Realnutzung:**

Der Geltungsbereich ist vollständig als 'Bauflächen - Blockrandbebauung' gekennzeichnet. Die nächsten dargestellten Baumbestände im Norden (Tannenwäldchen) reichen bis etwa 100 m an den Geltungsbereich heran.

### **2. Kulturlandschaft und Naturschutz:**

Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Tannenwäldchen als strukturreiche Parkanlage mit ergänzender Biotopfunktion. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der trennenden Wirkung der Breitscheidstraße besteht jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang des geplanten Vorhabens mit der genannten Parkanlage.

### **3. Freizeit, Erholung und Landschaftsbild:**

Die Karte zeigt im Umfeld des Geltungsbereiches landschaftsbildprägende Flächen ca. 100 m nördlich. Diese gehören zum bereits genannten Landschaftsraum des Tannenwäldchens. Dort befindet sich neben einem das Landschaftsbild beeinträchtigenden Baukörper (Wasserhochbehälter) ein sogenanntes Naturrelikt.

Ebenfalls nördlich des Geltungsbereiches, aber an der Breitscheidstraße gelegen, befindet sich ein ortsbildprägender Laubbaum. Am Karl-Marx-Platz und damit südlich des Geltungsbereiches liegt die Friedenskirche, welche als landschaftsbildprägender Baukörper aufgeführt ist.

#### 4. Maßnahmen:

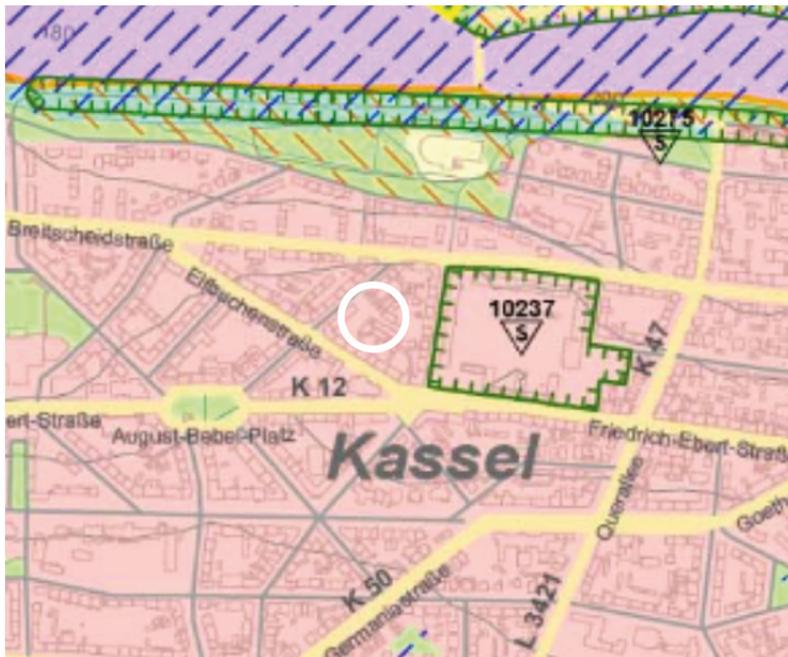


Abb. 5: Maßnahmenplan aus Landschaftsplan

Die bereits genannten nächstgelegenen Bereiche des Grünzuges Tannenwäldchen im Norden des Geltungsbereiches sind als Funktionsflächen für Landschaftsbild und teilweise Klima ausgewiesen. 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. Im näheren Umfeld sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

##### **10237 S:**

Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Bereitschaftspolizeiareals; Erhalt und Entwicklung ergänzender quartiersöffentlicher Freiräume / Grünflächen; Erhalt vorhandener Großgehölze und ergänzende Durchgrünung. Die Umnutzung des ehemaligen Bereitschaftspolizeiareals zu einem Wohnquartier mit Quartiersplatz wurde bereits realisiert.

##### **10275 S:**

Sicherung und Erhalt der strukturprägenden Steilhangzonen zwischen Kratzenberg / Kölnische Straße und Gleisanlagen des Hauptbahnhofs aus klimatischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie als besondere Lebensräume und Vernetzungselemente; Ausweisung als Grünfläche. Stabilisierung eines mehrschichtigen Gehölzbestandes, an verschiedenen Stellen. Freihaltung von Sichtschneisen in Richtung Rothenditmold / Nordstadt durch gezielte Pflegemaßnahmen. Im Rahmen der absehbaren Umstrukturierung der Bahnareale Weiterführung des Fußweges im Hangbereich vom Ostende des Tannenwäldchens bis zum Bahnhofplatz als Teil einer stadtteilübergreifenden Fußwegeverbindung vom Stadtzentrum nach Kirchditmold / Wilhelmshöhe.

#### 5. Kompensationsbereiche

In dieser Karte werden die Gehölzflächen des Tannenwäldchens ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs als bedeutsames Biotop und teilweise als Biotop mit hoher Bedeutung ausgewiesen.

## **2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030**

Mit der Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel wurden alle Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag berücksichtigt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs fallen sowohl die Breitscheidstraße, als auch die Friedrich-Ebert-Straße in diese Kategorie. Es bestehen allerdings keine Maßnahmen im Zusammenhang mit Lärmimmissionen im näheren Umkreis des Plangebietes.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030 sind keine Planungen oder Maßnahmen für den Geltungsbereich oder seine Umgebung vorgesehen oder solche, die den Standort hinsichtlich der vorliegenden Bebauungsplanung wesentlich beeinflussen würden.

## **2.5 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel**

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO<sub>2</sub>).

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen.

Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen.

Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz (Nachhaltigkeit der Energieversorgung, vgl. Kap 2.6) zu berücksichtigen.

Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke).

Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtssicher. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

## 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

Ein Handlungsfeld dazu ist die "Energieoptimierte Planung und Energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Darüber hinaus ist im Sinne des Klimaschutzes eine kompakte Siedlungsstruktur und eine "Stadt der kurzen Wege" anzustreben, worauf sich das geplante Vorhaben der Nachverdichtung positiv auswirken wird.

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 CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmeG (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 sog. Innenbereich. Für das Plangebiet existiert noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

## 2.8 Denkmalschutz

Der im Blockinnenbereich und östlichen Teil des Geltungsbereichs liegende zweigeschossige Backsteinrohbau wurde zusammen mit dem Gebäude der Bodelschwinghstraße 5 bis zum Jahr 1892 von einem ansässigen Bauunternehmer errichtet. Die Hofbebauung im Geltungsbereich wurde auch lange über das Grundstück Bodelschwinghstraße 5 erschlossen. Beide Gebäude sind heute noch erhalten und gelten aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in der aktuell gültigen Fassung. Der gesamte Geltungsbereich ist zudem Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen/Bodelschwinghstraße/Dörnbergstraße nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

Das im Hinterhof liegende Backsteingebäude besitzt einen zweigeschossigen, langgestreckten Baukörper (47 x 9 m) mit Mittelrisalit und giebelseitig rundbogigen Fenstern im Dachgeschoss. Die jüngeren Nebengebäude und Anbauten wurden teilweise als Eisenfachwerk errichtet, sind jedoch nicht als Kulturdenkmal aufgeführt.

Das genannte Werkstattgebäude im Hof war und ist eines der wenigen gewerblich genutzten Grundstücke im Stadtquartier. Es wurde im Jahr 1935 von einem Wäschereibetrieb erworben und bis zum Umzug im Jahr 2000 entsprechend genutzt.

Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich keine Kulturdenkmäler mehr. Im näheren Umfeld, z.B. in der Dörnbergstraße oder Elfbuchenstraße, bestehen jedoch noch mehrere weitere, meist aus der Gründerzeit stammende Kulturdenkmäler. Zudem ist das gesamte angrenzende Gebiet Teil der denkmalgeschützten Ge-

samtanlage Vorderer Westen. (Kulturdenkmäler sind in der anschließenden Karte Rot dargestellt, denkmalgeschützte Gesamtanlagen sind Orange dargestellt.)

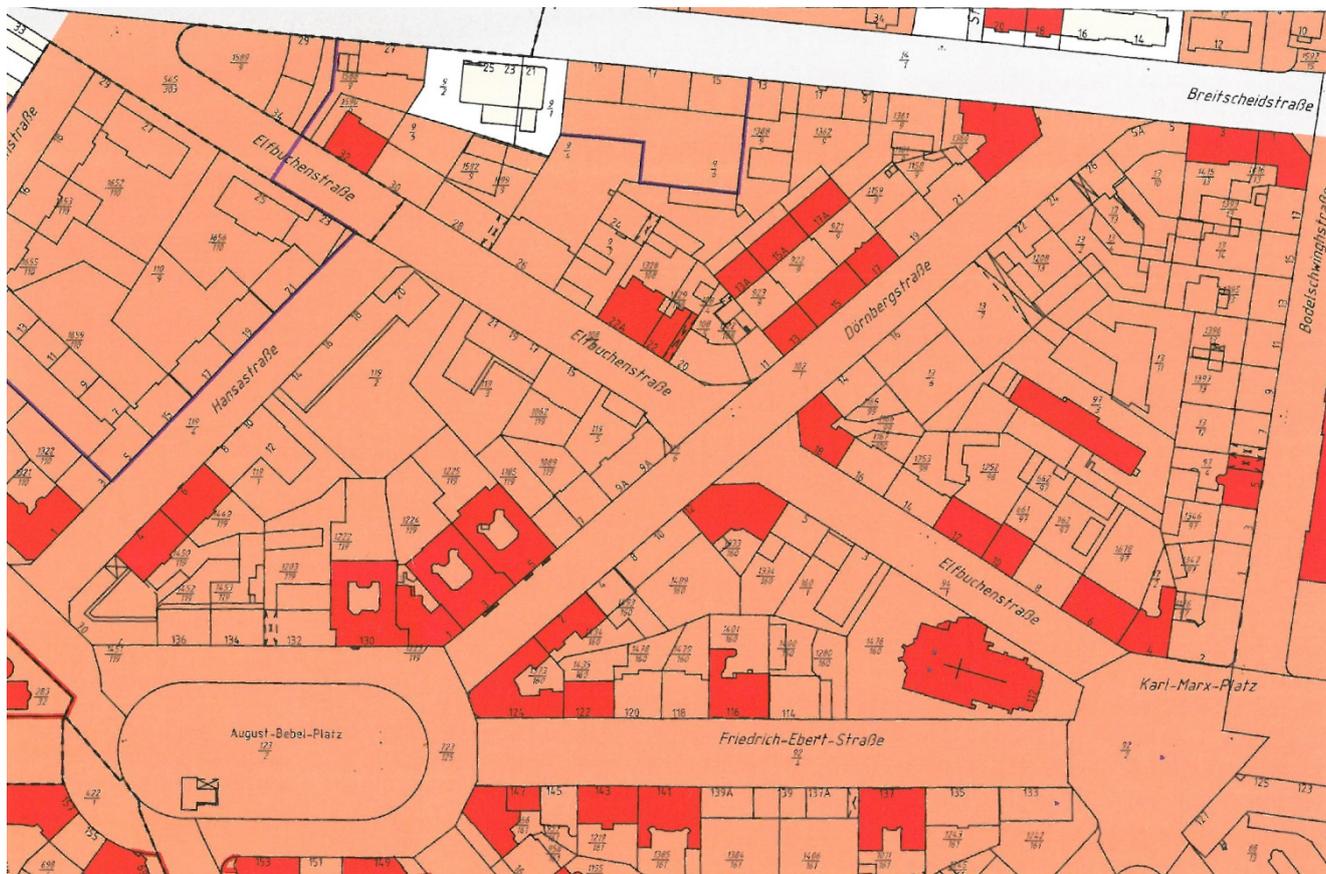


Abb. 6: Denkmale (Landesamt für Denkmalpflege Hessen. Denkmaltopographie Stadt Kassel II. Wiesbaden, 2005. S. 178.)

## 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 in der Fassung der dritten Änderung vom 27. Januar 2014. 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 vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weiterhin ist 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 Handwerks- und Gewerbebetriebe 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen bzw. 20 % der notwendigen Kfz-Stellplätze.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 11.12.2017) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das ZRK-Gebiet wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung im besiedelten Bereich als ökologisch wertvolle Teile von Natur und Landschaft und wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und zu pflegen. Schutz, Pflege und Entwicklung der Bäume und ihrer Standorte sollen die

- 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 und Pflanzen sichern.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig. 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. Obstbäume fallen generell nicht unter diese Satzung (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Speierling).

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann die Pflanzung weiterer Bäume auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

### 3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und -wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung, Ortsbesichtigungen im Sommer 2018 sowie Erhebungen zu einer Umweltstudie und Artenschutzbelangen ein.

#### 3.1 Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil 'Vorderer Westen'. Der Vordere Westen ist insgesamt durch eine sehr dichte, in großen Teilen gründerzeitliche historische Bebauung geprägt.

Neben der charakteristischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung zeichnet sich der Stadtteil bis heute durch seine attraktiven Gastronomieangebote und zahlreiche nicht störende Gewerbebetriebe aus, überwiegend aus dem Handel- oder Dienstleistungssektor sowie Büronutzungen. Als zentrale Verkehrsachse und wichtiger Versorgungsbereich dient die in West-Ost-Richtung verlaufende Friedrich-Ebert-Straße. Mitten im Vorderen Westen und an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich der Bebel-Platz als zentraler Versorgungsbereich etwa 300 m südwestlich des Plangebiets.

Die wichtigsten Naherholungsräume des Vorderen Westens sind das nördlich gelegene, in Ost-West-Richtung erstreckende Tannenwäldchen sowie die im Südwesten des Stadtteils gelegene Goetheanlage. In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich mehrere städtebaulich relevante Anlagen und Gebäude. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Samuel-Beckett-Anlage. Dort entstand vor wenigen Jahren auf dem Gelände der früheren Bereitschaftspolizeikaserne ein modernes Wohnquartier mit Punkt-Stadthäusern, kammartigen Zeilenstrukturen und einer Grünanlage entlang des Verwaltungskomplexes der Hessischen Bezügestelle.

Ca. 50 m südlich des Plangebiets am Karl-Marx-Platz liegt die im Jahr 1908 errichtete Friedenskirche. Die für die evangelisch-lutherische Gemeinde erbaute Kirche prägt durch ihre kupferbeschlagenen Türme bis heute das Stadtbild des Vorderen Westens.

Ca. 100 m nördlich des Plangebiets befindet sich mit dem Tannenwäldchen die nächstgelegene öffentliche Grünfläche, die zur Naherholung genutzt werden kann. Das Tannenwäldchen in seiner heutigen Form entstand Ende des 18. Jahrhunderts und gilt als erste öffentliche und der Allgemeinheit zugängliche Parkanlage Kassels. Es wird aufgrund seiner Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten geschätzt.



Abb. 7

Denkmalgeschütztes ehemaliges Wäschereigebäude

Links unten: Innenraum der großen geplanten Gewerbefläche im EG (heute Garage)

Rechts unten: Baulücke an Dörnbergstraße von Osten

Der Geltungsbereich selbst umfasst sowohl ein Blockrandgrundstück als auch ein Blockinnengrundstück, welches einen relativ großen Teil des gesamten Blockinnenbereichs einnimmt.

Mit Ausnahme einiger weniger Flachdächer dominieren im Quartier Satteldächer. Zudem handelt sich fast ausschließlich um traufständige Gebäude, die häufig gastronomische oder gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss beherbergen.

Das an der Dörnbergstraße liegende Blockrandgrundstück, ist das einzige des gesamten Baublocks, das derzeit nicht bebaut ist, wodurch die ansonsten durchgehende Blockrandbebauung an dieser Stelle aufgebrochen wird. Die Baulücke ist vollständig versiegelt und dient als Zufahrt für den weitgehend versiegelten Blockinnenbereich sowie als Fläche für überdachte und offene Stellplätze. Die benachbarten Gebäude, die die Blockrandbebauung bilden, sind fast durchgehend 5, tlw. 6-geschossig. Lediglich das benachbarte Grundstück Dörnbergstraße 16 und die zwei Häuser weiter im Norden befindliche Dörnbergstr. 22 sind mit einem nur 4-geschossigen Nachkriegsbau bebaut. Bei der Elfbuchenstr. 8 und 10 handelt es sich um 4-geschossige Gründerzeitbauten.

Im Innenbereich des Blocks, in dem das Plangebiet liegt, befinden sich hauptsächlich Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Anbauten, Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser sowie private und gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen. Im Blockinnengrundstück des Geltungsbereiches nimmt das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Wäscherei eine zentrale Lage ein. Es handelt sich hierbei um einen langgestreckten 2-geschossigen Riegel, der im Süden mit zahlreichen 1 bis 2-geschossigen späteren Anbauten und Nebengebäuden überformt ist, die nicht denkmalgeschützt sind.

Die Räume der Wäscherei werden momentan gewerblich genutzt, z. B. als Tonstudio und Lagerfläche. Darüber hinaus wird der innengelegene Teil des Geltungsbereichs hauptsächlich als Stellplatzfläche genutzt. Der Grünflächenanteil ist sehr gering, dafür befinden sich im Innenhof einige großkronige Bäume (Durchmesser bis zu 15 m). Der Innenhof wird vom großen Komplex der ehemaligen Wäscherei mit dem denkmalgeschützten Riegel und dem gegenüberliegenden kleinen Punkthaus eingefasst. In dem zweigeschossigen Punkthaus befinden sich derzeit u.a. Büros.



Abb. 8: Anbauten und Brandwand auf Nachbargrundstück südlich des denkmalgeschützten Riegels



Abb. 9: Versiegelter Hof als Stellplatzfläche

Der Block sowie das gesamte umliegende Quartier haben durch die dichte, gründerzeitliche Bebauung einen innerstädtischen Charakter. Als Mischgebiet ist das gesamte Quartier durch einen Mix aus kleinteiligem Gewerbe, Gastronomie und Wohnen geprägt.

### Erschließung und Verkehr

Der Geltungsbereich liegt an der diagonal verlaufenden, die Elfbuchenstraße kreuzenden, Dörnbergstraße, welche den Bebelplatz mit der Breitscheidstraße verbindet. Für den Kfz-Verkehr erfolgt die ins-

gesamt gute Anbindung an das übergeordnete städtische Straßennetz entweder Richtung Norden an die Breitscheidstraße oder Richtung Süden an die Friedrich-Ebert-Straße und die Wilhelmshöher Allee.

Die Dörnbergstraße ist in beide Richtungen befahrbar. Trotz der zentralen Lage ist die Verkehrsbelastung als verträglich zu bezeichnen, da die Straße nur eingeschränkt dem Durchgangsverkehr dient. Lediglich zu bestimmten Tageszeiten ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Fahrbahn der Dörnbergstraße ist durchschnittlich ca. 9 m breit, wobei die Befahrbarkeit durch beidseitig parkende Autos eingeschränkt wird. Die beidseitigen Gehwege in der Dörnbergstraße sowie der kreuzenden Elfbuchenstraße sind stets zwischen ca. 3 und 5 m breit. Straßenbegleitendes Parken ist auf der ganzen Länge der Dörnbergstraße in den gekennzeichneten Bereichen gestattet.

### **Fußgänger und Radfahrer**

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Quartier des Plangebiets sind als gut zu bewerten. Im städtischen Haupt- und Nebenroutennetz des Radverkehrs ist die nördlich verlaufende Breitscheidstraße als Hauptroute und die südlich verlaufende Friedrich-Ebert-Straße als Nebenroute eingetragen. Die Anbindung an das (über-) örtliche Radwegenetz ist damit sehr gut. Die Dörnbergstraße selbst ist aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung und des moderaten Tempolimits (Tempo 30) ebenfalls für den Radverkehr geeignet.

Für Fußgänger sind die straßenbegleitenden Gehwege im Quartier durchgängig sehr breit. Durch die abwechslungsreiche Fassadengestaltung und die bisweilen intensive Nutzung des öffentlichen Raums durch gastronomische Angebote ist das Zu-Fuß-Gehen grundsätzlich als attraktiv zu bewerten.

### **ÖPNV**

Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets als sehr gut zu beurteilen. Die nächstgelegenen Haltestellen „Bebelplatz“ oder "Friedenskirche" sind ca. 220 m entfernt und werden u. a. von den Straßenbahnlinien 4 und 8 sowie einer Buslinie am Bebelplatz bedient. In der Regel fahren beide Tram-Linien versetzt im 15-Minuten-Takt, so dass man höchstens sieben bis acht Minuten warten muss. Von der Haltestelle Friedenskirche gelangt man mit der Straßenbahn in unter zehn Minuten an den Bahnhof Wilhelmshöhe oder in die Kasseler Innenstadt.

## **3.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Zur Situation der Ver- und Entsorgung wurden die betroffenen Unternehmen bereits frühzeitig um Mitteilung gebeten hinsichtlich des Leitungsbestands und etwaiger Aspekte in Bezug auf die geplante Wohnbebauung.

Das Grundstück ist vom Grundsatz über die Dörnbergstraße durch sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Fernwärme
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation
- Kabelnetz
- Breitbandanschluss (von Bodelschwingstraße)

Die Trafostation der Städtische Werke – Netz + Service auf dem Flurstück 13/6 wird über das Flurstück 13/7 im Geltungsbereich mit Leitungen und verkehrlich erschlossen. Eine Umsetzung der Station ist in der Umgebung, insbesondere in der Dörnbergstraße, sehr schwierig und aufwendig.

Die Entwässerung des Flurstücks 97/3 erfolgt vermutlich über die Bodelschwinghstraße, da das Flurstück 97/3 historisch zur Bodelschwinghstraße 5 gehörte, bzw. über dieses erschlossen wurde. Der Kanal in der Dörnbergstraße ist aus dem 19 Jhd. und liegt voraussichtlich in ca. 4 m Tiefe. Kurzfristig ist keine Sanierung vorgesehen.

### **3.3 Natur- und Umweltschutz**

Die Bestandsbeschreibung und der Bestandsplan zu Natur- und Umweltschutz wird der Übersichtlichkeit halber integriert in die Bewertung der Auswirkungen der Planung im Kapitel 6.

#### **Artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Die Gebäude im Geltungsbereich wurden am 16.08.18 von außen und innen besichtigt, um eine mögliche Nutzung durch gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten einschätzen zu können. In einen Keller unter dem nördlichen Wohnhaus konnte durch einen Schacht eingestiegen werden.

Im Hinblick auf Fledermäuse ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine Quartiersnutzung (bspw. Urinspuren, Kot, Verfärbungen, Fraßreste etc.), weder unterirdisch noch auf einem der Dachböden. Am ehesten geeignet erscheint eine Balkenkonstruktion, wie sie über dem westlichen Anbau zu finden ist. Dieses Dach ist allerdings mit Teerpappe gedeckt, die in der Hitze einen unangenehmen Geruch verströmt, der möglicherweise auch bei Fledermäusen zu einer Meidung führt. Der Kellerraum unter dem nördlichen Wohnhaus ist nach außen durch ein Gitter gesichert, das für Fledermäuse passierbar ist. Hinweise auf eine Nutzung in Form von Kot, Urin oder Nahrungsresten fanden sich aber auch hier nicht.

Als Gebäudebrüter kommen beispielsweise Hausrotschwanz und Mauersegler in Betracht. Zwar wurde ein Hausrotschwanz direkt beobachtet, doch fand sich kein konkreter Brutplatz. Für diesen Nischenbrüter ist allerdings mit einem großen Angebot potenzieller Nistplätze im Siedlungsraum zu rechnen. Spezieller sind dagegen die Ansprüche der Mauersegler. Sie besiedeln Spalten und Hohlräume unter Hausdächern in größerer Höhe. Da sie bereits Ende Juli die Brutgebiete verlassen, konnten nur noch indirekte Hinweise auf ihr Vorkommen gefunden werden. So befinden sich auf ganzer Länge der nördlichen Fassade des aufzustockenden Wohnhauses Kotspuren die auf ein Brutvorkommen von bis zu 15 Mauerseglerpaaren hindeuten. Der zurückgebliebene Kadaver eines Mauerseglers unterstreicht die Einschätzung. Es muss allerdings offen bleiben, ob wirklich alle Nischen zeitgleich genutzt wurden.

Auch der Haussperling könnte vereinzelt als Brutvogel auftreten. Ein Nest aus Grashalmen unter dem Dachüberstand deutet darauf hin. Allerdings hielten sich während der Begehung keine Vertreter der Art vor Ort auf.

## 4. Planvorhaben

Der Vorhabenträger plant im Geltungsbereich einen Teilabriss vorhandener Strukturen und Nebenanlagen, die Schließung des Blockrandes durch einen Neubau sowie die Sanierung und bauliche Erweiterung der ehemaligen Wäscherei.

Der Abbruch vorhandener Carports und Nebenanlagen soll sowohl auf dem Blockinnengrundstück, als auch auf dem Blockrandgrundstück erfolgen. Auf dem Blockrandgrundstück soll daraufhin der Blockrand durch ein 5-geschossiges Gebäude geschlossen werden. Im Blockinnengrundstück ist geplant, die vorhandenen historischen Gebäude zu sanieren, das ehemalige Wäschereigebäude aufzustocken und an einer Stelle zu erweitern. Das Projekt ist damit ein Baustein zur Innenentwicklung.

Dem Planvorhaben liegt ein in Vorgesprächen zwischen der Stadt Kassel und den Grundstückseigentümern bzw. dem Vorhabenträger abgestimmtes Konzept zugrunde. Die nachfolgenden Ausführungen zum Planvorhaben basieren auf der Planung von Querkopf Architekten, Hamburg (Stand Dezember 2018). Ansichten, Grundrisse und der Lageplan sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Die Realisierung der Planung muss im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen, der wesentlicher Teil des Bebauungsplans ist. Die Kubatur und die wesentlichen, auch gestalterischen, Grundzüge dieser Planung sind dabei einzuhalten. Es sind lediglich leichte Abweichungen etwa hinsichtlich der Grundrissaufteilung oder Fassadengliederung möglich, die sich bei der planerischen Konkretisierung bzw. der baulichen Ausführung einer Planung üblicherweise ergeben können.

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem urbanen, vorwiegend zum Wohnen genutzten, innerstädtischen Quartier. Auffällig ist momentan die Baulücke an der Dörnbergstraße, welche die ansonsten geschlossene Blockrandbebauung unterbricht. Außerdem zeichnet sich der Geltungsbereich durch das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Wäscherei aus, welches im Rahmen des geplanten Vorhabens denkmalgerecht um ein Geschoss aufgestockt, ausgebaut und saniert werden soll. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept vor, die genannte letzte Baulücke im Block durch ein 5-geschossiges Wohngebäude zu schließen und die historische Blockrandsituation wieder herzustellen.

Die historischen Gebäude im Blockinnenbereich sollen weitgehend erhalten werden. Lediglich einige ein- bis zweigeschossige funktionale spätere Anbauten und Nebengebäude im Südosten des Innenhofs sollen abgerissen werden, um den denkmalgeschützten Riegel hervorzuheben, qualitätvolle Freiräume drumherum schaffen zu können und das Ensemble mit einem dreigeschossigen Anbau im Süden sinnfälligerweise zu ergänzen, indem an eine hohe Brandwand eines südlich angrenzenden Grundstücks angebaut wird. Durch diesen Anbau werden die Freiräume in diesem Bereich gegliedert und es entsteht ein kleiner intimer Innenhof südlich innerhalb des Ensembles.

Alle im Blockinnenbereich erhaltenen Gebäude werden saniert. Beim gesamten Vorhaben soll außerdem eine einheitliche Architektursprache verwendet werden. Dabei werden die denkmalgeschützten Gebäude durch einheitliche Farbgebung und Materialität der Neubauten hervorgehoben.

Auch für die Aufstockung des denkmalgeschützten Riegels wird die historische Satteldachform des Quartiers beibehalten. Lediglich der südliche Anbau wird mit einem Flachdach ausgeführt, um sich wiederum vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude abzuheben.

Grundsätzlich ist der Standort für Wohn- sowie gewerbliche Nutzungen geeignet. Das industrielle Flair der Backsteingebäude sowie die attraktive Innenhofsituation sollten dabei hochwertige Wohnformen ermöglichen und mit der geplanten gewerblichen Nutzung verbinden. Da der Blockinnenbereich bereits seit über 100 Jahren gewerblich genutzt wird, sollte dies bei Beachtung der immissionsrechtlichen Vor-

gaben auch weiterhin ermöglicht werden. Insgesamt sollen 28 unterschiedlich große und unterschiedlichen Ansprüchen genügende Wohneinheiten sowie eine knapp 500 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche entstehen.



Abb. 10: Visualisierung Vorkonzept aus Nordosten

## 4.2 Gebäude

Die drei Gebäude im Geltungsbereich unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer Kubatur und Grundfläche. Das in der Baulücke an der Dörnbergstraße geplante Gebäude soll entsprechend der weitgehend erhaltenen historischen Höhenentwicklung des Blockrandes 5-geschossig werden und sich dadurch in den Bestand einfügen und den Blockrand schließen. Eine öffentliche Zufahrt zum Blockinnenbereich gewährleistet dabei die Zugänglichkeit des Innenhofs und stellt die Verbindung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaterem Blockinnenbereich sicher. Der Innenhof soll einen halböffentlichen Charakter bekommen und deshalb die Zufahrt im Prinzip offen bleiben. Zur Versorgung des Gebäudes mit Stellplätzen ist zudem eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen geplant, die durch einen Autoaufzug erschlossen werden soll, um die Freiraumsituation im Innenhof nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Durch Wohnungsgrößen des Blockrandgebäudes zwischen 25 m<sup>2</sup> und ca. 100 m<sup>2</sup> sollen verschiedene Nutzergruppen angesprochen werden. Insgesamt entstehen in diesem Gebäude 15 Wohnungen mit ca. 1.350 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon sollen 4 Wohnungen mit jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus hergestellt und vermietet werden. Im Staffelgeschoss befinden sich zwei Penthousewohnungen mit südöstlich exponierten Dachterrassen. Die meisten Wohneinheiten verfügen zudem über einen ebenfalls nach Südosten ausgerichteten Balkon.

Das im Blockinnenbereich nördlich liegende kleine sog. Punkthaus wird saniert und für zwei Wohneinheit mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche hergerichtet, eine pro Geschoss. Aufgrund seiner freistehenden Lage sind in dem Gebäude hochwertige Wohnräume möglich. Das Haus wird sowohl über eine Terrasse im Erdgeschoss, als auch eine Dachterrasse im Obergeschoss verfügen. Verglichen mit dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Wäschereigebäude hat das Punkthaus nur eine untergeordnete Raumwirkung. Das Gesamtensemble zeichnet sich dennoch durch seine intime Innenhofsituation aus.

Das auch im Blockinnenbereich liegende große Gebäudeensemble der ehemaligen Wäscherei wird ebenfalls ausgebaut und der denkmalgeschützte Hauptriegel um ein Geschoss aufgestockt und denkmalgerecht saniert. Im Südosten soll zudem angebaut werden, um großzügige Wohngrundrisse und eine große Dachterrasse zu ermöglichen. Neben der ca. 500 m<sup>2</sup> großen Gewerbefläche im Nordwesten des Erdgeschosses werden in dem historisch-industriellen Backsteingebäude mehrere hochwertige Loftwohnungen entstehen. Auf der ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche sind 11 Wohneinheiten zwischen ca. 90 und über 200 m<sup>2</sup> geplant. Die meisten Wohneinheiten sollen einen Balkon oder Zugang zu einer der Dachterrassen erhalten.

### **4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze**

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gewährleistet. Die geplanten und bestehenden Gebäude werden (wie bisher) von der Dörnbergstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Innenhof verläuft nun jedoch nicht mehr mittig des Blockrandgrundstücks, sondern am südwestlichen Rand der Blockrandbebauung als Gebäudedurchfahrt.

#### **Stellplätze**

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellplätze (bzw. 20 % der notwendigen Kfz-Stellplätze) auf dem Grundstück zu schaffen. Dies würde für das Vorhaben die Herrichtung von ca. 33 Stellplätzen und 57 Fahrradabstellplätzen erfordern (28 Wohneinheiten und ca. 500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche). Da der Nachweis ebenerdig auf dem Grundstück nicht realisierbar ist, soll eine Tiefgarage errichtet werden.

Aufgrund der bestehenden relativ dichten Bebauung des Innenhofs und der gewünschten Freiraumqualität sollen abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel jedoch lediglich 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden. Zum Ausgleich sollen 2,5 Fahrradabstellplätze statt der vorgesehenen 2 je Wohneinheit hergestellt werden.

Dies erscheint an diesem zentralen innerstädtischen Standort angemessen und vertretbar, auch um die besonderen Qualitäten der intimen Innenhofsituation um das denkmalgeschützte Ensemble mit den geplanten hochwertigen Freiräumen zu erhalten. Mehrere Tram- und Buslinien verkehren zudem in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m zum Bebelplatz) und generell weist die Umgebung eine hohe Dichte an Nahversorgung des täglichen Bedarfs auf. Weiterhin ist in vergleichbaren Stadtquartieren mit einer weiteren Zunahme des Radverkehrs durch die E-Bike-Nutzung zu rechnen.

Folglich wären 26 Stellplätze und 70 Fahrradabstellplätze erforderlich. In der Tiefgarage entstehen 16 Stellplätze; weitere 10 werden oberirdisch errichtet. Die Fahrradabstellplätze entstehen in zwei Fahrradschuppen; einer direkt östlich der Blockrandbebauung und einer in der Südostecke des Grundstücks.

#### **Belange der Feuerwehr**

Da Teile des ehemaligen Wäschereigebäudes mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind und Brüstungshöhen von über 8 m besitzen, muss eine Feuerwehrezufahrt (nach DIN 14090 mit entsprechenden Anforderungen an die Zu- / Durchfahrten und die Aufstell- / Bewegungsflächen in Bezug auf Platzbedarf und Belastbarkeit) hergestellt werden.

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 zu versehen ist.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt .96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten). Hausnummern sind von der Straße deutlich sichtbar anzubringen.

### **Belange der Stadtreiniger**

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.

Im Zuge der weiteren Planung ist hierbei insbesondere 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.

Dies ist dadurch gewährleistet, dass unmittelbar neben der Grundstückszufahrt im Innenhof ein Raum im Erdgeschoss des Gebäudes für die Abfallbehälter vorgesehen ist.

### **4.4 Freiflächen und Bepflanzung**

Die Freiflächenplanung soll die bestehenden Qualitäten des Grundstücks grundsätzlich erhalten und nach Möglichkeit stärken. Insbesondere soll ein grüner Innenhofcharakter gestärkt und dadurch die Attraktivität des Wohn- und Gewerbeensembles erhöht werden (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die stärker versiegelten Erschließungs- und Stellplatzflächen werden im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs konzentriert und verbessern so ebenfalls die Möglichkeiten auf dem übrigen Gelände ein möglichst grünes Erscheinungsbild herzustellen. Durch die vorwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage wird zudem vermieden, dass die abgestellten Fahrzeuge die Aufenthaltsqualität stören.

Der unbefestigte Grundstücksanteil im Zuge des Vorhabens nimmt von ca. 380 m<sup>2</sup> auf 725 m<sup>2</sup> zu (s. Abb. 11 und Vorhaben- und Erschließungsplan). Dies liegt daran, dass im gesamten Geltungsbereich Nebengebäude abgebrochen sowie Flächen entsiegelt und mit Grünflächen oder Gärten versehen werden. Hierbei wird der überwiegende Teil der Grünflächen auf dem Flurstück 97/3 entstehen.

Es soll Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der befestigten- und unbefestigten Freiflächen gelegt werden. Die Flächenversiegelung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege-, Hof- und Platzflächen weiter minimiert werden. Vorrang hat jedoch die Verwendung historischen Kopfsteinpflasters, das in einigen Teilbereichen wieder unter der Asphaltdecke zu erkennen ist, um den historischen Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes zu stärken.

Der Baumbestand soll bei Umsetzung des Konzeptes überwiegend erhalten und durch einige Neupflanzungen ergänzt werden. Im Außenbereich der Gewerbeflächen im westlichen Teil der denkmalgeschützten Wäscherei werden einige Obst- und Laubbäume im Übergang zum Nachbargrundstück erhalten (s. Abb. 11 und Vorhaben- und Erschließungsplan). Auf einer Fläche im Süden des zentralen Gebäudeensembles soll durch Rückbau einiger angebaute Nebenanlagen eine kleine hofartige Freifläche in Form eines kleinen Gartens entstehen.

Die oberirdischen Stellplätze sollen zudem durch die Pflanzung einer Strauchhecke weniger sichtbar sein und dadurch die Freiraumqualität verbessern.

Vom Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist ein Baum des Kunstwerks 7000 Eichen an der Dörnbergstraße betroffen. Diese Esche ist gleichzeitig Teil der Eschenallee in der Dörnbergstraße, die ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG darstellt. Für die Fällung dieses Baumes ist laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen und funktionaler Ersatz zu leisten (Ersatzpflanzung).

Der Baum hat sich in der Vergangenheit stark in die Baulücke entwickelt. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist laut UNB mit statischen Problemen durch Wurzelschnitt zu rechnen. Zudem hätte der Baum durch notwendigen starken Rückschnitt der Krone nur geringe Überlebenschancen.

Eine Verlegung der Grundstückszufahrt als Alternative wurde geprüft. Eine Verlegung der Zufahrt (auch Feuerwehrzufahrt) an die Nordseite des Gebäudes wäre für die Feuerwehrzufahrt im Hof aufgrund der notwendigen Schleppkurven problematisch und mit viel höherer Versiegelung verbunden. Zudem müsste dann der nördliche Beuys-Baum vor dem Grundstück entfallen, während der südliche Baum vermutlich ebenfalls durch den notwendigen Rückschnitt wie oben dargelegt nicht gehalten werden könnte.

Eine Verlegung der Zufahrt in die Mitte des Gebäudes würde eine aufwendige und unpraktische Grundrissgestaltung im Erdgeschoss bedingen mit einer doppelten Erschließung der Erdgeschoss-Wohnungen. Die Freiräume im Innenhof würden stark zerschnitten und eine höhere Versiegelung wäre die Folge, insbesondere aufgrund der notwendigen Erschließung für die Wartung der Trafostation im Innenhof auf dem Grundstück Dörnbergstraße 16 südlich des Geltungsbereiches sowie des Wegerechts zu Gunsten der Dörnbergstraße 16.

Bei der vorgesehenen Hoferschließung im Süden des Grundstücks kann der Erhalt des nördlichen Baumes mit Schutzmaßnahmen beim Bau gesichert werden. Eine Ersatzpflanzung für den wegfallenden Baum mit mind. 20–25 cm Stammumfang erfolgt nach Norden versetzt an der Dörnbergstraße sowie eine weitere Ausgleichspflanzung im Innenhof. Da die Standorte des Beuys-Baumes sowie der vorgesehenen Ersatzpflanzung an der Dörnbergstraße außerhalb des Geltungsbereiches liegen, wird dies im Durchführungsvertrag geregelt.

Alle erforderlichen Schutzmaßnahmen, Bestimmungen, Auflagen, etc. wurden an den Vorhabenträger weitergeben. Die Durchführung von Maßnahmen erfolgt nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt und unter Einhaltung vorgegebener Fristen und entsprechender Genehmigungen.

Eine Beteiligung des Beirates 7000 Eichen konnte im Rahmen einer Sitzung des Gremiums nicht stattfinden. Die dafür vorgesehene Sitzung am 08.11.2018 fiel aus. Über das Ergebnis der vorher dargestellten, zwischen dem Umwelt- und Gartenamt und dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz abgestimmten Vorgehensweise, wird in der nächsten Sitzung des Beirates informiert.

#### **4.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück auf Kosten des Vorhabenträgers 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 Telekommunikationsleitungen. Auch ein Fernwärmeanschluss von der Dörnbergstraße aus ist möglich.

Die Trafostation der Städtische Werke – Netz + Service auf dem Flurstück 13/6 wird über das Flurstück 13/7 im Geltungsbereich mit Leitungen und verkehrlich erschlossen. Eine Umsetzung der Station ist in der Umgebung, insbesondere in der Dörnbergstraße, schwierig. Die Leitungen sollen innerhalb der geplanten Tiefgarage geführt werden und eine Zufahrt über die geplante Gebäudedurchfahrt auch planungsrechtlich durch ein Leitungsrecht gesichert werden.

Eine Entwässerung in die Dörnbergstraße soll voraussichtlich sichtbar unter der Decke der Tiefgarage geführt werden. Die Tiefgarage selbst könnte ggf. durch eine Hebeanlage entwässert werden.

#### 4.6 Flächenbilanz

Grundstücksfläche gesamt: 3.313 m<sup>2</sup>

Grundfläche (GR) Geschossfläche (GF)	Bestand	Planung		
		Baugebiet A (Flurstück 13/7)	Baugebiet B u. C (Flurstück 97/3)	Gesamt
Gebäude (GR)	1.310	315	1.120	1.435
Terrassen (GR)	0	15	150	165
<b>GR 1</b>	<b>1.310</b>	<b>330</b>	<b>1.270</b>	<b>1.600</b>
GR 1 zulässig	-	350	1.360	1.710
Zufahrten / Stellplätze / Tga / Zugänge	1.145	310	300	610
Nebenanlagen	180	100	140	240
<b>GR 2</b>	<b>2.635</b>	<b>740</b>	<b>1.710</b>	<b>2.450</b>
GR 2 zulässig	-	787,5 (GR 1+125 %)	1.904 (GR 1+40 %)	2.691,5
Sonstige befestigte Flächen	298	5	133	138
Grünflächen	380	60	665	725
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>3.313</b>	<b>805</b>	<b>2.508</b>	<b>3.313</b>
<b>GF</b>	-	<b>1.660</b>	<b>2.930</b>	<b>4.590</b>
GF zulässig	-	1.750	3.110	4.860

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung des Vorhabens und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept des Vorhabenträgers.

Darüber hinaus beinhaltet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum).

### 5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des insgesamt ca. 3.313 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst das ca. 805 m<sup>2</sup> große Flurstück 13/7 sowie das ca. 2508 m<sup>2</sup> große Flurstück 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann.

Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt von der Dörnbergstraße bis zur rückwärtigen Grenze ca. 107 m, die durchschnittliche Breite ca. 32 m.

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über die Dörnbergstraße gesichert.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung der Bauvorhaben. Es soll keine planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO erfolgen, da diese im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich ist und den expliziten Ausschluss anderer nach BauNVO zulässiger Nutzungen erfordern würde. Vielmehr soll angelehnt an die Nutzungskategorien des Allgemeinen Wohngebiets (WA) der BauNVO eine abschließende Aufstellung der zulässigen Nutzungskategorien erfolgen. Es soll nicht das exakte Nutzungsprogramm festgesetzt werden, sondern insbesondere im gewerblichen Bereich ein gewisser Spielraum gelassen werden. Dies ist notwendig, da die relativ große Fläche im südwestlichen Bereich im Erdgeschoss des Baugebiets B (s. Grundrisse zum Vorhaben- und Erschließungsplan) mit ihrem schwierig zu belichtendem tiefen Grundriss, für eine Wohnnutzung ungeeignet und als Gewerbefläche an diesem Standort im Innenhof nicht einfach zu vermarkten ist und der Vorhabenträger eine dem sonstigen Konzept entsprechende hochwertige Nutzung finden wollen. Für diesen nicht planbaren Prozess soll nicht das gesamte von der Stadt grundsätzlich begrüßte wichtige Projekt zur Schaffung hochwertigen innerstädtischen Wohnraums und zum Erhalt eines besonderen Kulturdenkmals (eine der wenigen erhaltenen historischen Gewerbebauten in einem gründerzeitlichen Innenhof) verzögert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im innerstädtischen zentralen Siedlungsbereich des Vorderen Westens und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Er ist für alle Verkehrsarten sehr gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden. Im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung wäre folglich die Ausweisung eines Mischgebiets denkbar. Dies spiegelt sich jedoch nur teilweise in der Realnutzung der direkten Umgebung des Plangebiets wider. Der Block ist überwiegend geprägt von Wohnnutzung. Die Erdgeschosszonen insbesondere in der Elfbuchenstraße weisen aber auch zahlreiche gewerbliche Nutzungen auf und mit Abstrichen die südliche und nördliche Dörnbergstraße.

Folglich sollen im Plangebiet sowohl Wohn- als auch nicht störende Gewerbenutzungen sowie insbesondere beispielsweise soziale und kulturelle Nutzungen zulässig sein, da diese Mischung für die Umgebung und den Stadtteil Vorderer Westen insgesamt prägend ist und seine Qualität als lebenswertes, vielfältiges innerstädtisches Wohnquartier ausmacht; nicht jedoch das umfangreiche gewerbliche Spektrum eines Mischgebietes, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass dies aufgrund seiner Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrsaufkommen, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umgebung und vor allem den Innenhof des Planungsgebietes passen.

Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- oder Speisewirtschaften sollen jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden, da gerade auch ein umfang- und abwechslungsreiches gastronomisches Angebot zu einem solchen Stadtteil gehört. Folglich sollen angemessene gastronomische Angebote grundsätzlich möglich bleiben, um die ambitionierten und an dieser Stelle prinzipiell erstrebenswerten quartiersöffentlichen Nutzungsüberlegungen des Vorhabenträgers etwa in Verbindung mit nicht störender kultureller Nutzung (z. B. Ausstellung, Atelier) zu unterstützen. Die entsprechenden Immissionsschutzanforderungen würden bei Antragstellung für solche Nutzungen eingehend und laut Aussage der zuständigen städtischen Behörde gerade in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen kritisch geprüft. Hieraus ergibt sich dann die jeweilige grundsätzliche Zulässigkeit entsprechender gastronomischer Konzepte, ggf. mit notwendigen Einschränkungen hinsichtlich des Umfangs oder der Öffnungszeiten.

Die Festsetzung zur maximal möglichen Anzahl der Wohneinheiten (28 WE) und deren Zuordnung auf dem Grundstück (Baugebiet A, B, C) soll insbesondere den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs steuern und begrenzen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung, nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht. Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine insgesamt verträgliche städtebauliche Dichte erzielt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere zeichnerisch festgesetzte Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Grundfläche GR und die Geschossfläche GF, sowie
- die Höhenfestsetzungen (in Höhe ü. NHN).

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Baufelder	Vollgeschosse	GR (m <sup>2</sup> )	GF (m <sup>2</sup> )
Baugebiet A	V	350	1.750
Baugebiet B	I bis IV	1.100	2.800
Baugebiet C	I bis II	260	310

#### Vollgeschosse:

In den Baugebieten B und C sind keine zusätzlichen oberirdischen Nicht-Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der Vorhabenplanung in diesen Baugebieten, die lediglich Vollgeschosse vorsieht.

### **Grundfläche GR und die Geschossfläche GF:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine Grundfläche (GR) von 1.710 m<sup>2</sup> sowie eine Geschossfläche (GF) von 4.860 m<sup>2</sup> begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln. Zur Aufteilung auf die einzelnen Baugebiete siehe die Tabelle oben.

Die zeichnerisch festgesetzten GR und GF beinhalten jeweils einen kleinen Spielraum (ca. 5 %) zu den geplanten Flächen des Vorhabens, um auf nicht vorhersehbare Abweichungen z. B. aus technischen Gründen (Statik, Haustechnik, Brandschutz) bei der Realisierung reagieren zu können.

Die Fläche der Baufenster ist jeweils kleiner als die festgesetzte GR, da die geplanten Terrassenflächen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, von der GR erfasst werden müssen ohne die Baufenster viel größer als die geplanten Gebäude zu machen. Dies soll wiederum die Einhaltung der geplanten Gebäudekubaturen sicherstellen und die Gebäudeplanung möglichst genau in der Planzeichnung ablesbar machen.

Der o. g. Wert einer Grundfläche (GR) von 1.710 m<sup>2</sup> entspricht bei der Geltungsbereichsgröße von 3.313 m<sup>2</sup> hier einer GRZ von ca. 0,52 (Flurstück 13/7, 805 m<sup>2</sup>: GRZ 0,43 / Flurstück 97/3, 2.508 m<sup>2</sup>: GRZ 0,54) und liegt damit noch deutlich unter dem Höchstwert der BauNVO für Mischgebiete (MI) von 0,6.

Der Wert für die GF von 4.860 m<sup>2</sup> entspricht einer GFZ von ca. 1,5 (Flurstück 13/7: GFZ 2,2 / Flurstück 97/3: GFZ 1,24) und liegt damit zwar etwas über dem Höchstwert der BauNVO für Mischgebiete (MI) von 1,2, jedoch deutlich unter der Festsetzung für ein urbanes Gebiet (MU) von 3,0. Insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind gründerzeitliche Stadtquartiere regelmäßig lediglich als urbane Gebiete darstellbar. Dies wird in anderen Bebauungsplänen in der Nähe im Stadtquartier deutlich. Im Bebauungsplan II/33 ‚Samuel-Beckett-Anlage‘ von 2009 für den östlich angrenzenden Block sind an der Bodelschwinghstraße eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,5 festgesetzt. Und im ansonsten nächstgelegenen Bebauungsplan II/30 von 1979 am Bebelplatz sind für die gründerzeitliche Blockrandbebauung GRZ von 0,4 bis 0,65 und GFZ von 1,8 bis 3,2 festgesetzt.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ für den Geltungsbereich entsprechen also dem Charakter des Quartiers und dem für vergleichbare Standorte üblichen Maß der baulichen Nutzung und ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Um eine ausreichende Stellplatzversorgung für das Plangebiet sicherzustellen und gleichzeitig die Erhaltung bzw. Herstellung notwendiger und hochwertiger wohnungsnaher Freiräume im Innenhof zu ermöglichen, muss das Baugebiet A nahezu vollständig von einer Tiefgarage unterbaut werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wird daher die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GR des Baugebiets A (350 m<sup>2</sup>) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO um bis zu 125 vom Hundert auf eine maximale GR von ca. 790 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für die Baugebiete B und C zusammengenommen wird diese Überschreitung um bis zu 40 vom Hundert auf eine maximale GR von ca. 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. In diesen Baugebieten ergibt sich diese Notwendigkeit aufgrund der bereits bestehenden hohen baulichen Verdichtung und nahezu vollständiger Versiegelung der Freiflächen. Diese Versiegelung wird zwar zu einem großen Teil im Zuge des Vorhabens zurückgebaut, ist aber aufgrund des Zuschnitts der Flächen und der notwendigen Befahrbarkeit insbesondere für die Feuerwehr nur in einem gewissen Umfang möglich.

## Höhe der Gebäude

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosszahl. Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben.

Als Traufhöhe gilt dabei bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade, bei Flachdächern die Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses. Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Weil untergeordnete Bauteile in der Regel keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, dürfen sie die Höhenbeschränkung bis zu einem gewissen Grad überschreiten.

Die zeichnerisch festgesetzte Trauf- und Firsthöhe im Baugebiet A orientiert sich dabei an den Höhen der umgebenden blocktypischen gründerzeitlichen Bebauung, bzw. am benachbarten Neubau Dörnbergstraße 22, der sich ebenfalls an diesen Maßen orientiert.

Im Innenhof wird lediglich das Hauptgebäude im Baugebiet B, der lange Riegel der ehemaligen Wäscherei, um ca. 4,5 m (1 Geschoss mit erhöhtem Kniestock im Dachgeschoss als Vollgeschoss) gegenüber dem Bestand erhöht, um neuen Wohnraum im Geltungsbereich zu schaffen und hierdurch die aufwendige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes zu ermöglichen und dem allgemeinen hohen Bedarf nach Wohnraum im Stadtteil nachzukommen. Die neue Firsthöhe erreicht maximal etwa die Traufhöhen der umgebenden blocktypischen gründerzeitlichen Bebauung. Lediglich für die Gebäude Dörnbergstraße 16 und 24 sowie Elfbuchenstraße 10 wird die Traufhöhe von der Firsthöhe des Neubaus um etwa 2 m (Dörnbergstr. 16 und 24) bis ca. 4 m (Elfbuchenstr. 10) überschritten, nicht jedoch die Firsthöhe. Bei den Gebäuden in der Dörnbergstraße handelt es sich jedoch um Nachkriegsbauten, die sich nicht an die nach wie vor sonst überwiegend blocktypischen Gebäudehöhen gehalten haben und somit nicht als Maßstab dienen können.

Diese moderate Erhöhung ist im Verhältnis zu den sonstigen Höhenverhältnissen der umgebenden Bebauung und den ausreichenden Abständen zu diesen vertretbar (ca. 26 m nach Südosten und über 30 m nach Nordwesten).

## 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 vorgesehene bauliche Entwicklung für die geplanten Baukörper abgebildet und mit geringem Spielraum, z. B. für etwaige unvorhergesehene aus technischen oder topographischen Gründen notwendige geringe Anpassungen, entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt. Dieser Spielraum beträgt auf allen Seiten ca. 0,5 m von den Gebäudefluchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen für die Gebäude – hiervon unabhängig – uneingeschränkt einzuhalten sind. Der Fahrradschuppen im südöstlichen Bereich wird an die zu erhaltende Brandwand des an dieser Stelle im Geltungsbereich bestehenden und rückzubauenden Gebäudes angebaut.

Es werden durch textliche Festsetzung gewisse Ausnahmen vorgesehen. Dies betrifft untergeordnete Fassadenabschnitte oder Gebäudeteile, wie Erker, Balkone, Terrassen, Vordächer oder Außentreppen, für die gemäß § 23 (3) Satz 2 ein Vortreten von den Baugrenzen um ca. 2,00 m zugelassen wird.

Für die Baulinie im Baugebiet A an der Dörnbergstraße wird lediglich eine Überschreitung für Balkone bis 1,50 m zugelassen, da in der benachbarten Bebauung an der Dörnbergstraße überwiegend keine Balkone oder sonstige auskragende Bauteile zur Straße vorhanden sind und die vorhandenen Balkone nicht weiter als ca. 1,50 m in den Straßenraum ragen.

Die Anlagen des § 6 (8) Nr. 6 HBO werden gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies gilt insbesondere für Terrassen, die max. 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Umwehrung nicht mehr als 2 m hoch sind. Deren Größe wird durch die festgesetzte Grundfläche (GR), auf die sie anzurechnen sind, innerhalb der jeweiligen Baugebiete begrenzt. Diese Begrenzung wird als ausreichend erachtet, um eine qualitätvolle Nutzung der wohnungsnahen Freiräume nicht zu sehr einzuschränken.

Im Baugebiet A wird die geplante Tiefgarage vollständig von der Einhaltung der Baugrenzen im Baugebiet A befreit, da die nahezu vollständige Unterbauung des Baugebiets zur Erfüllung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs notwendig ist. Die zulässige Gesamtfläche der Tiefgarage wird durch die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO gedeckelt (s.o. Maß der baulichen Nutzung).

## **5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie im vorliegenden Fall vor allem Fahrradschuppen, sollen nur mit einer maximalen Grundfläche von einzeln jeweils 80 m<sup>2</sup> und in der Summe im Baugebiet A insgesamt 100 m<sup>2</sup> und in den Baugebieten B und C insgesamt 140 m<sup>2</sup> eingeschränkt zugelassen werden. Zudem sollen diese Nebenanlagen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze wären ohne weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass – auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO – Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Garagen sind nicht zulässig.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen und Stellplätze soll der besonderen Lage in einem attraktiven innerstädtischen Innenhof, der für eine wohnungsnahen Freiraumnutzung hoher Qualität aufgewertet werden soll sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Baudenkmal Rechnung getragen werden.

## **5.6 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Grundstücks für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung ist über die Dörnbergstraße grundsätzlich gesichert.

Es wird ein Zufahrtsbereich festgesetzt, der die Tordurchfahrt in den Hof sowie die Einfahrt zur Tiefgarage umfasst. Durch die Lage am südlichen Rand des Flurstücks 13/7 wird zudem eine optimale Erschließung des Innenhofs vor allem für die Feuerwehr gewährleistet.

Im Bereich dieser Grundstückszufahrt wird zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, Rettungs-, Not- sowie Lieferverkehren sowie für die Flurstücke 97/3 und 13/6 festgesetzt und soll dauerhaft gesichert werden.

Die Sicherung zugunsten des Flurstücks 13/6 ist notwendig, da es eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern gibt, die der Eigentümerin des Flurstücks 13/6 ein Leitungsrecht einräumt und die grundsätzliche Möglichkeit den hinteren Grundstücksbereich erschließen zu können. Weiterhin benötigen die städtischen Werke dieses Recht, um ihre Trafostation zur Instandhaltung erreichen zu können, die sich im Innenhof auf dem Flurstück 13/6 befindet.

Zudem müssen die notwendigen Entwässerungsleitungen aus den Gebäuden im Innenhof auf dem Flurstück 97/3, die bisher über die Bodelschwinghstraße entwässert wurden, über das Flurstück 13/7 voraussichtlich durch das Untergeschoss geführt werden.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

## 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 durch das Vorhaben ein großer Teil des bisher fast vollständig versiegelten Innenhofs zu offener Vegetationsfläche umgewandelt wird. Insgesamt nimmt das Maß der Bodenversiegelung um etwa 11 % ab.

### Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte notwendige Fällung von vorhandenen Bäumen auszugleichen, wird eine verbindliche Anzahl von neu anzupflanzenden Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Neuanpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Nachverdichtung zu sehen.

Die Mehrzahl der 17 bestehenden Bäume (7 Laubbäume, 7 Obstbäume, 3 Koniferen) werden erhalten. Lediglich 3 Obstbäume, 3 Koniferen sowie 1 Laubbaum (Birke), der unter die Baumschutzsatzung fällt, werden gefällt. Die weiteren 6 unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume auf dem Grundstück werden zeichnerisch festgesetzt und voraussichtlich 4 Obstbäume erhalten. Für die zu errichtenden oberirdischen Stellplätze werden die beiden nach Stellplatzsatzung notwendigen zusätzlich zu pflanzenden Bäume zeichnerisch festgesetzt. Zwei weitere zu pflanzende Laubbäume werden zeichnerisch festgesetzt. Einer dient dem Ausgleich der Birke, die für die Anforderungen der Feuerwehr gefällt werden muss, ein weiterer dient als zusätzlicher Ausgleich im Geltungsbereich für den Beuys-Baum, der im Zusammenhang mit der Zufahrt zum Grundstück in der Dörnbergstraße gefällt wird und einige Meter weiter nördlich durch eine Ersatzpflanzung ersetzt wird. Da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt wird die Ersatzpflanzung (mind. 20–25 cm Stammumfang) im Durchführungsvertrag geregelt. Die Planung ist im weiteren Verfahren mit dem Umwelt- und Gartenamt sowie mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

Weiterhin soll die geplante oberirdische Stellplatzanlage innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze auf ihrer Nordwest- und Südostseite mit einer mindestens 1,5 m hohen standortgerechten, geschlossenen Strauchhecke umpflanzt werden, um die geparkten Fahrzeuge zu verbergen und die Attraktivität der Freiräume zu erhöhen.

Die zu pflanzenden Gehölze sollen zu entfernende Bestandsbäume ersetzen und die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen ergänzen.

Die Ersatzpflanzungen sollen vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorgenommen werden und sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken- und winterhart).

**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

**Bäume 3. Ordnung**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

**Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung**

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Mit der vorgegebenen 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 zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, 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.

## 5.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Einige Festsetzungen werden als Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 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, die Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung und Anzahl von Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

### Dächer, Dachlandschaft

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fotovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Entsprechend der Umgebung und der Bestandsituation wird für die Hauptgebäude im Geltungsbereich die Errichtung von Satteldächern festgesetzt.

### Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

### Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, die einen Stellplatz pro Wohneinheit für Wohngebäude vorsieht, wird festgesetzt, dass lediglich 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen sind. Zum Ausgleich sind 2,5 Fahrradabstellplätze statt der vorgesehenen 2 je Wohneinheit herzustellen.

Dies erscheint an diesem zentralen Standort angemessen. Mehrere Tram- und Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m zum Bebelplatz) und generell weist die Umgebung eine hohe Dichte an Nahversorgung des täglichen Bedarfs auf.

Die Planung ist zudem hinsichtlich der Freiflächen optimiert. Die Stellplätze befinden sich überwiegend in einer Tiefgarage und im westlichen Grundstücksteil nahe der Dörnbergstraße. Dadurch wird eine

weitgehende Entsiegelung und Begrünung des Innenhofs ermöglicht. Eine größere Stellplatzanzahl erscheint deshalb nicht angemessen, da dies die geplante umfangreiche Verbesserung der Freiraumqualitäten des Innenhofs, der heute weitgehend beparkt wird, verhindern würde.

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. Siehe hierzu auch die Ausführungen weiter unten zu den Grundstücksfreiflächen.

### **Dach- und Fassadenbegrünung**

Damit ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind die Dächer von Neubauten mit flachen oder flach geneigten Dächern (bis 15°) grundsätzlich extensiv zu begrünen. Dies betrifft insbesondere die großen Fahrradschuppen. Aufgrund der Altbausubstanz soll die verbindliche Vorgabe für Dachbegrünung auf Neubauten beschränkt werden. Die Größe von Dachterrassen soll zudem nicht zu stark zu Gunsten von Dachbegrünung eingeschränkt werden, um das hochwertige Wohnkonzept mit großen wohnungsbezogenen Freiräumen in dieser dicht bebauten zentralen Lage, das das aufwendige Sanierungskonzept der denkmalgeschützten Bausubstanz stützt, nicht zu erschweren. Insgesamt findet bereits eine wesentliche Entsiegelung der Freiflächen statt.

Auch eine Fassadenbegrünung soll nicht festgesetzt werden, da insbesondere der denkmalgeschützte Altbau eine sehr stark durch große eng beieinanderliegende Fenster geprägte Fassade hat, die nur sehr kleine, kaum geeignete Flächen für eine Begrünung aufweist, deren Begrünung eine Beeinträchtigung des Denkmals nicht ausschließen und zudem nicht sinnvoll mittels einer Festsetzung zu erfassen wären.

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 Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Sofern nicht das historische Kopfsteinpflaster verwendet oder gleichwertig ergänzt wird, das in Teilbereichen bereits unter der Asphaltdecke freigelegt wurde, sollen im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate 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, rollstuhlgerecht) entsprechen.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen kann der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

## 6. Natur und Umweltschutzsituation und Auswirkungen der Planung

### 6.1 Allgemeines

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.

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 nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. 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.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung (Baulücke und im denkmalgeschützten Bestand) 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.

Nachfolgend wird die Bestandsituation sowie die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt.

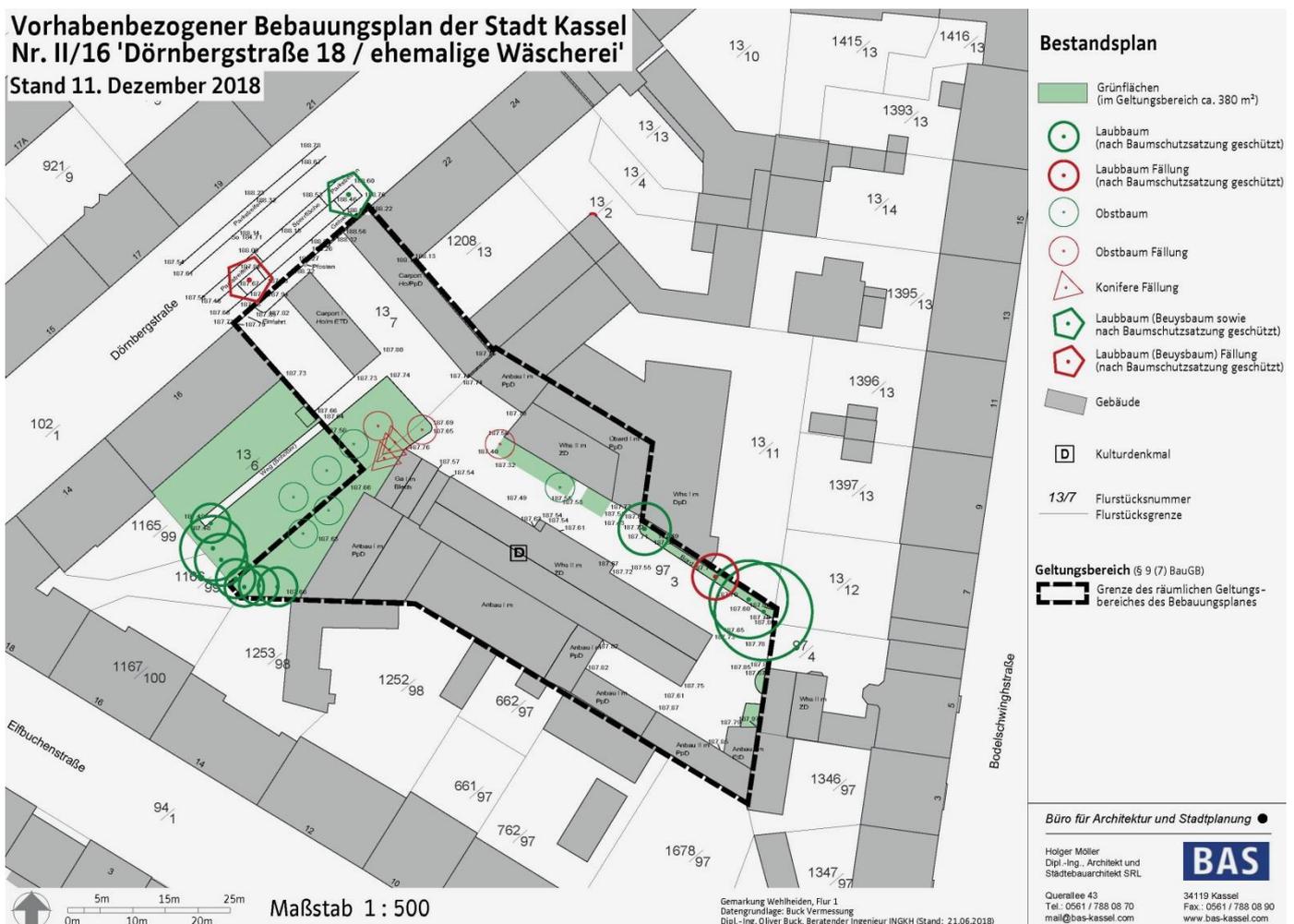


Abb. 11: Bestandsplan

## 6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 6.2.1 Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

- Bestand*
- Weitgehend ebenes Grundstück. Die Höhenlage fällt von ca. 188,5 m ü. NHN an der Nordwestecke auf knapp 188 m ü. NHN an der Südostecke leicht ab.
  - Städtisch geprägtes Ortsbild mit Charakter einer Blockrandbebauung.
  - Geringer Anteil an Grünstrukturen mit wenigen Einzelbäumen und Sträuchern. Innenhof fast vollständig versiegelt.
  - Im Innenhof sind Backsteingebäude mit ortsbildprägendem Charakter vorhanden, z.T. denkmalgeschützt.
  - Größe des räumlichen Geltungsbereichs ca. 3.313 m<sup>2</sup> in Innenstadtlage.
- Auswirkungen*
- Erhalt des vorhandenen städtisch geprägten Ortsbilds mit Charakter einer Blockrandbebauung.
  - Abnahme der technischen Überprägung des Innenhofs durch Umwandlung versiegelter Fläche in offene Vegetationsfläche.
  - Einbindung der ortsbildprägenden Backsteingebäude.
  - Keine wesentliche Erhöhung der baulichen Höhenentwicklung im Vergleich zum Ist-Zustand. Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf vorhandene blocktypische, gründerzeitliche Bebauung.
  - Erhalt von 6 der 7 vorhandenen nach Baumschutzsatzung geschützten Großbäume mit ortsbildprägender Wirkung. Zusätzlich Festsetzung von 4 Baumneupflanzungen, davon 2 Stck. auf Basis § 3 der Stellplatzsatzung.
  - Innenverdichtung statt Neuinanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen.
  - Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand aufgrund innerstädtischer Lage. Insgesamt Zunahme an unversiegelter Freifläche.

Der Wegfall einiger Gehölze im Geltungsbereich wird durch Neuanpflanzungen und Entsiegelung im Plangebiet kompensiert. Die neue Bebauung schließt sinnfällig an die vorhandene Struktur der denkmalgeschützten Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung an.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung von Stadt und Landschaft weitgehend positiv zu beurteilen. Der gründerzeitliche Blockrand mit Innenhofbebauung und damit das Stadtbild an dieser Stelle werden gestärkt, was letztlich auch zu einem klareren städtebaulichen Erscheinungsbild an dieser Stelle beiträgt.

## 6.2.2 Bevölkerung – Gesundheit, Freizeit und wirtschaftliche Situation

- Bestand*
- Als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen/Bodelschwinghstraße/Dörnbergstraße nach § 2 Abs. 3 HDSchG besitzt der Planungsraum eine wichtige Wohnfunktion.
  - Derzeit ist keine Wohnumfeldfunktion innerhalb des Geltungsbereiches ausgebildet.
- Auswirkungen*
- Verbesserung der vorhandenen Wohnpotenziale durch Neubau sowie Sanierung, Aufstockung und Anbau.
  - Gestaltung des Innenhofs als ruhiger Gemeinschaftsgarten.
  - Schaffung von 28 Wohneinheiten und von Gewerbeflächen.
  - Planung auf gemischter Baufläche gem. Flächennutzungsplan. Demnach lässt die Planung im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine über das übliche Maß hinausgehende erhöhte Gefährdung im Hinblick auf Katastrophen / Havarien erkennen.
  - Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Anfälligkeit zu erwarten. Die Entsiegelung sowie die festgesetzte Dachbegrünung tragen zur Erhöhung der Niederschlagsretention bei, so dass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen) anzunehmen sind.
  - keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.

Die verdichtende Neubebauung in der Nachbarschaft beeinflusst in gewissem Maße die Wohnsituation der benachbarten Anwohner. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Die angepasste Dichte und Höhe der zulässigen Neubebauung trägt dem ausreichend Rechnung. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen vor allem nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Neubebauung 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 reduziert wird (im Übrigen fast unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hier entstehen werden) und neue Nachbarschaften entstehen und dass nur wenige angrenzende Gartenflächen etwas mehr verschattet werden, da die meisten direkt angrenzenden Gärten im Süden des Geltungsbereichs liegen.

Das Quartier wird auch heute schon überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hier von können dann auch die neuen Bewohner profitieren.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.

Durch die geplanten Gewerbeflächen hat das Vorhaben positive Auswirkungen im Hinblick auf Wirtschaft und Arbeitsplätze im Quartier.

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.

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit für die Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

### 6.2.3 Biotopstrukturen - Fauna und Flora

- Bestand*
- Bauflächen mit sehr starker anthropogener Überprägung.
  - Keine naturnahe Ausbildung von Vegetations- und Lebensraumstrukturen.
  - Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten.
  - Im Straßenbereich an der Dörnbergstraße (außerhalb Geltungsbereich) sind 2 Bäume als Bestandteil einer Allee auf Basis §15d HENatG, Abs. 1, Nr 6 geschützt.
  - kein Brut-/Nistvorkommen seltener oder gefährdeter Vogel- bzw. Fledermausarten bekannt.
  - Mauerseglerbrut (ca. 15 Brutpaare) an nördlicher Fassade des langgestreckten Backsteingebäudes im Innenhof.
  - geringe Bedeutung
- Auswirkungen*
- Kein durch die B-Planaufstellung bedingter Verlust von Lebensräumen, von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen.
  - Im Geltungsbereich Verlust von einem Laubbaum (Birke), der nach Baumschutzsatzung geschützt ist mit 89cm Stammumfang, 2 Obstbäumen und 3 Nadelbäumen mit Stammumfängen zwischen 60cm und 115cm; sowie von 1 weiteren kleineren Obstbaum. Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von 6 nach Baumschutzsatzung geschützten Laubbäumen mit Stammumfängen zwischen 113cm und 238cm.
  - Außerhalb des Geltungsbereichs Verlust von einem Alleebaum im Bereich der geplanten Zufahrt. Ausgleich durch Neupflanzung einige Meter nördlich versetzt, außerhalb des geplanten Zufahrtbereichs geplant. Eine gesonderte Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich und einzuholen.
  - Festsetzung von nachzupflanzenden Laubbäumen (4 Stck.), davon 2 Stck. auf Basis §3 der Stellplatzsatzung in direkter Zuordnung zu den oberirdischen Stellplätzen
  - Festsetzung zur Schaffung von Nisthilfen für Mauersegler zum Ausgleich der verlorengehenden Brutstandorte.
  - keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen. Die Fläche hat nur einen geringen Wert für Fauna und Flora. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als unerheblich einzustufen.

## 6.2.4 Boden

### *Bestand*

- Ursprünglich Ausbildung von Parabraunerden oder Pseudogley-Parabraunerden aus Lössablagerungen mit schluffigen bis lehmigen Bodenarten (gem. BÜK 500) (Bodenviewer.hessen.de)
- Keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden.
- Sehr hoher Anteil versiegelter Flächen im vorhandenen Zustand. Überbauung der Fläche des Geltungsbereiches mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen auf ca. 2.930 m<sup>2</sup> bzw. 89 Flächen-%.
- Weitgehend anthropogene Überformung unversiegelter Bereiche durch Bodenabgrabung, -umlagerung und -auftrag.
- Bodenverunreinigungen mit LHKW durch den Betrieb einer chemischen Reinigung auf dem Gelände Bodelschwingstr. 5 wurden in der Vergangenheit saniert. Restbelastungen sind vorhanden.
- Auf den Grundstücken Dörnbergstraße, Flur 1, Flurstücke 13/6 und 13/7 vormals Nutzung durch altlastrelevante Branche (Raumausstatter- und Restaurierungsbetrieb). Der Standort wurde bisher nicht erkundet.
- Kein besonderer Schutzbedarf gegeben.
- allgemeine Bedeutung

### *Auswirkungen*

- Bodeneingriffe im Bereich mit potenziellen Altlasten aus ehemaliger gewerblicher Nutzung.
- Abnahme der Bodenversiegelung um ca. 345 m<sup>2</sup> bzw. um ca. 11 Flächen-% auf ca. 2.590 m<sup>2</sup>.
- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei Realisierung der B-Planänderung im Vergleich zum derzeitigen Zustand.

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. Die zuständige Stelle im Regierungspräsidium Darmstadt wird hierzu im Rahmen des Beteiligungsverfahrens noch gehört.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

## 6.2.5 Wasser

### *Bestand*

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "TB Wilhelmshöhe 3".
- Verstärkter Oberflächenabfluss und eingeschränkte Grundwasserneubildung im Bestand durch vorhandene Überbauung auf ca. 89 % der Fläche.
- allgemeine Bedeutung

### *Auswirkungen*

- Baubedingt mögliches kurzzeitig erhöhtes Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser bei Gründungsarbeiten; Auswirkungen minimierbar; keine Verschlechterung zum rechtsgültigen Zustand.

- Zunahme von Niederschlagsversickerungsfläche aufgrund von Entsiegelung auf ca. 345 m<sup>2</sup>.
- Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine konkreten Informationen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - 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 B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

### 6.2.6 Luft, Klima

- Bestand*
- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch Gebäude- bzw. Verkehrsflächen; sehr geringe Dämpfung relevanter Klimatelemente (Luftfeuchte, Lufttemperatur, Belüftung) durch nur sehr kleinflächig vorhandene Grünflächen (Anteil ca. 10%).
  - Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen, dadurch Einstufung als Überwärmungsgebiet I gem. Klimafunktionskarte (2009). Schaffung von Vegetationsflächen, Freiraumbeschattung sollte angestrebt werden. Luftströmungen sind beachten.
  - geringe Bedeutung

- Auswirkungen*
- Durch Entsiegelung, Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen bzw. zum Anpflanzen neuer Bäume sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dachbegrünung erfolgt im geringen Umfang eine mikroklimatechnisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen.
  - Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser, Stauhitze) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Anfälligkeit zu erwarten.
  - Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der sehr hohen Vorüberbauung des Planbereiches.

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nachverdichtung aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs und der gleichzeitig erfolgenden stärkeren Entsiegelung und Begrünung der Flächen keine negativen stadtklimatischen Auswirkungen haben wird.

### 6.2.7 Sach- und Kulturgüter

- Bestand*
- Der Geltungsbereich gehört zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen/Bodelschwinghstraße/Dörnbergstraße nach § 2 Abs. 3 HDSchG.
  - Das im Geltungsbereich (Flurstück 97/3) liegende, langgestreckte zweigeschossige Backsteingebäude ist als Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG geschützt.

- Die Straßenbäume im geplanten Zufahrtsbereich an der Dörnbergstraße (Pflanzjahr 1987) sind Bestandteil des Beuys-Kunstwerks 7000 Eichen und als Garten- und Kulturdenkmal nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt (außerhalb Geltungsbereich).

#### *Auswirkungen*

- Aufstockung und Anbau des denkmalgeschützten Gebäudebestands.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die denkmal-schutzrechtlichen Vorgaben.
- Verlust eines zum Beuys Kunstwerk zählenden Straßenbaumes im Bereich der geplanten Zufahrt (Standzeit ca. 31 Jahre). Ausgleich durch Neupflanzung einige Meter nördlich versetzt, außerhalb des geplanten Zufahrtsbereichs, geplant. Außerdem wurde eine der 4 festgesetzten Baumneupflanzungen als zusätzlicher Ausgleich für diesen Baum vorgesehen. Die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde für Garten- und Kulturdenkmale ist einzuholen.
- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand bei Berücksichtigung der Festsetzungen und Nachpflanzpflicht.

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der vorliegenden Planung betroffen, da die Dörnbergstraße durchgängig alleeartig mit Bäumen, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, bepflanzt wurde. Das Gesamtkunstwerk gründet auf dem Documenta 7 – Beitrag von Joseph Beuys (1982).

Durch die genannten Maßnahmen zum Ersatz – die im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden, da der Baum nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt – ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Kultur- und Gartendenkmals ausgeschlossen.

Weitere unter Schutz stehenden Sach- und Kulturgüter werden nicht vom Geltungsbereich berührt.

### **6.2.8 Wechselwirkungen**

#### *Bestand*

- Keine relevanten Wechselwirkungen über die üblichen Wechselwirkungen hinausgehend zu erwarten.

#### *Auswirkungen*

- Keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.

Es gibt keine Anhaltspunkte für wesentliche nachteilige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch das Vorhaben.

### **6.2.9 Fazit**

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher unbebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die aus der zukünftigen Bebauung resultierenden negativen Auswirkungen sind für alle Schutzgüter wenig oder nicht erheblich, was insbesondere mit der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung im Innenhof sowie der fast vollständigen Versiegelung der Fläche zu tun hat.

## 7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für den Vorhabenträger 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 Herbst 2019 ausgegangen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger 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 dem Vorhabenträger.

## 8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

23.08.2018	1. Information Ortsbeirat und Anwohner
09.10.2018	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter
.....2019	Aufstellungsbeschluss , Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
.....2019 bis .....2019	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
.....2019	Satzungsbeschluss

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert

worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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

aufgestellt

Kassel, den .....2019

Kassel, den 18.12.2019

gez.

Mohr

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

gez.

Möller

Planverfasser

Kassel documenta Stadt

- ENTWURF -  
**Textliche Festsetzungen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
der Stadt Kassel  
Nr. II/16 'Dörnbergstraße 18 /  
ehemalige Wäscherei'  
Stadtteil Vorderer Westen**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Stand: 18.12.2018**

Trägerin der Bauleitplanung:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

Bearbeitung:

**BAS**

**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.78808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com



## **Textliche Festsetzungen nach BauGB**

### 0. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

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

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6

#### 1.1 Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis zu einer Größe von maximal 400 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Baugebiet A darf die Anzahl von 15 Wohneinheiten nicht überschritten werden.

Im Baugebiet B darf die Anzahl von 11 Wohneinheiten nicht überschritten werden.

Im Baugebiet C darf die Anzahl von 2 Wohneinheiten nicht überschritten werden.

#### 1.2 Im Baugebiet A darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 125 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.

In den Baugebieten B und C zusammengekommen darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nur um bis zu 40 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.

#### 1.3 Neben der zeichnerisch festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sind in den Baugebieten B und C weitere oberirdische Nicht-Vollgeschosse nicht zulässig.

#### 1.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche – § 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### 2.1 Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Terrassen, Vordächer, Außentreppe) bis max. 2,00 m Tiefe zulässig.

Satz 1 gilt im Baugebiet A nicht für die Baulinie. Hier ist ein Vortreten lediglich für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Die Anlagen des § 6 (8) Nr. 6 HBO (z. B. Terrassen) sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Baugebiet A ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Tiefgaragen bis zum durch Festsetzung 1.2, Satz 1 bestimmten Umfang zulässig.

### 3. Garagen und Stellplätze – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

#### 3.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

#### 3.2 Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet A zulässig. Ein notwendiger 2. Rettungsweg ist auch in den Baugebieten B oder C zulässig.

4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster nur zugelassen werden, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 80 m<sup>2</sup> und in der Summe im Baugebiet A insgesamt 100 m<sup>2</sup> und in den Baugebieten B und C insgesamt 140 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht G + F + L ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Flurstücke 97/3 und 13/6 zu sichern.

Weiterhin gilt das Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungs-, Not- sowie Lieferverkehren zur Andienung der angrenzenden Flurstücke.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 An den Gebäuden in den Baugebieten B und C sind insgesamt mindestens 15 Nisthilfen für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) vorzusehen.

6.2 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.

7. Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

7.1 Eine oberirdische Stellplatzanlage innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze ist auf ihrer Nordwest- und Südostseite mit einer standortgerechten, geschlossenen, mindestens 1,5 m hohen Strauchhecke - entsprechend der Artenliste nach 7.4 - zu umpflanzen.

7.2 Die 4 zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 7.4 zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm). 2 dieser Bäume erfüllen hierbei die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

7.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden - vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste:

**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel

Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

**Bäume 3. Ordnung**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

**Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung**

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

**Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 91 HBO****8. Gestaltung von Gebäuden, Dächern – § 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO**

8.1 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

**9. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen – § 91 (1) Nr. 3 HBO**

9.1 Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen – auch in Kombination – zulässig:

- Mauern
- Holzzäune
- lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken

**10. Stellplätze – § 91 (1) Nr. 4 HBO**

10.1 Im Geltungsbereich sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel pro Wohneinheit 0,75 Stellplätze sowie 2,5 Fahrradabstellplätze herzustellen.

10.2 Im Geltungsbereich ist die Überdachung von Stellplätzen als Carports zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

10.3 Die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

**11. Begrünung von baulichen Anlagen – § 91 (1) Nr. 5 HBO**

11.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) von Neubauten mit einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.

- 11.2 Von der Festsetzung 11.1 ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, Flucht- und Rettungswege, Flächen für technische Aufbauten, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist hierbei auf maximal 80 % der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.
- 11.3 Der Anteil der Vegetationsflächen auf den nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.  
Im Bereich der Vegetationsflächen muss die Stärke der Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.
12. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 91 (1) Nr. 5 HBO
- 12.1 Die Grünflächen sind als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche, Dachbegrünung) herzustellen. Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.
- 12.2 Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen, sofern nicht das historische in Teilbereichen noch vorhandene Kopfsteinpflaster verwendet bzw. ergänzt wird.  
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.
- 12.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

## Hinweise

### 1. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

Die im Rahmen der Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien sind soweit möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Für alle entstehenden Bauabfälle (Bodenaushub, Bauschutt etc.) müssen die Zuordnungswerte gem. LAGA ermittelt werden, um die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Deponierung sicher zu stellen.

Aufgrund bekannter bzw. möglicher Bodenbelastungen sind insbesondere auf den Grundstücken Bodelschwinghstr. 5 sowie Dörnbergstraße 16 (Flurstücke 13/6 und 13/7) tiefbauliche Eingriffe in den Untergrund unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die zuständige Behörde beim RP Kassel (Dezernat 31.1) ist zwingend zu beteiligen. Belastetes Aushubmaterial ist den Vorgaben entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollten eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden. Während der Bauphase anfallende Bauabfälle, -reste und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück entsorgt (vergraben, verbrannt) werden. Der Boden auf Lager- und Arbeitsflächen ist vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien, wie ungebundener Zement oder frischer Beton zu schützen.

### 2. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - 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'.

3. 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.

4. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich gehört zur Kulturdenkmal-Gesamtanlage „Vorderer Westen“ (nach § 2 (3) HDSchG). Das Hauptgebäude auf dem Flurstück 97/3 im Geltungsbereich ist ein Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG.

5. 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, wenn durch Festsetzung nichts anderes geregelt ist.

Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

6. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

7. Baumschutz

Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

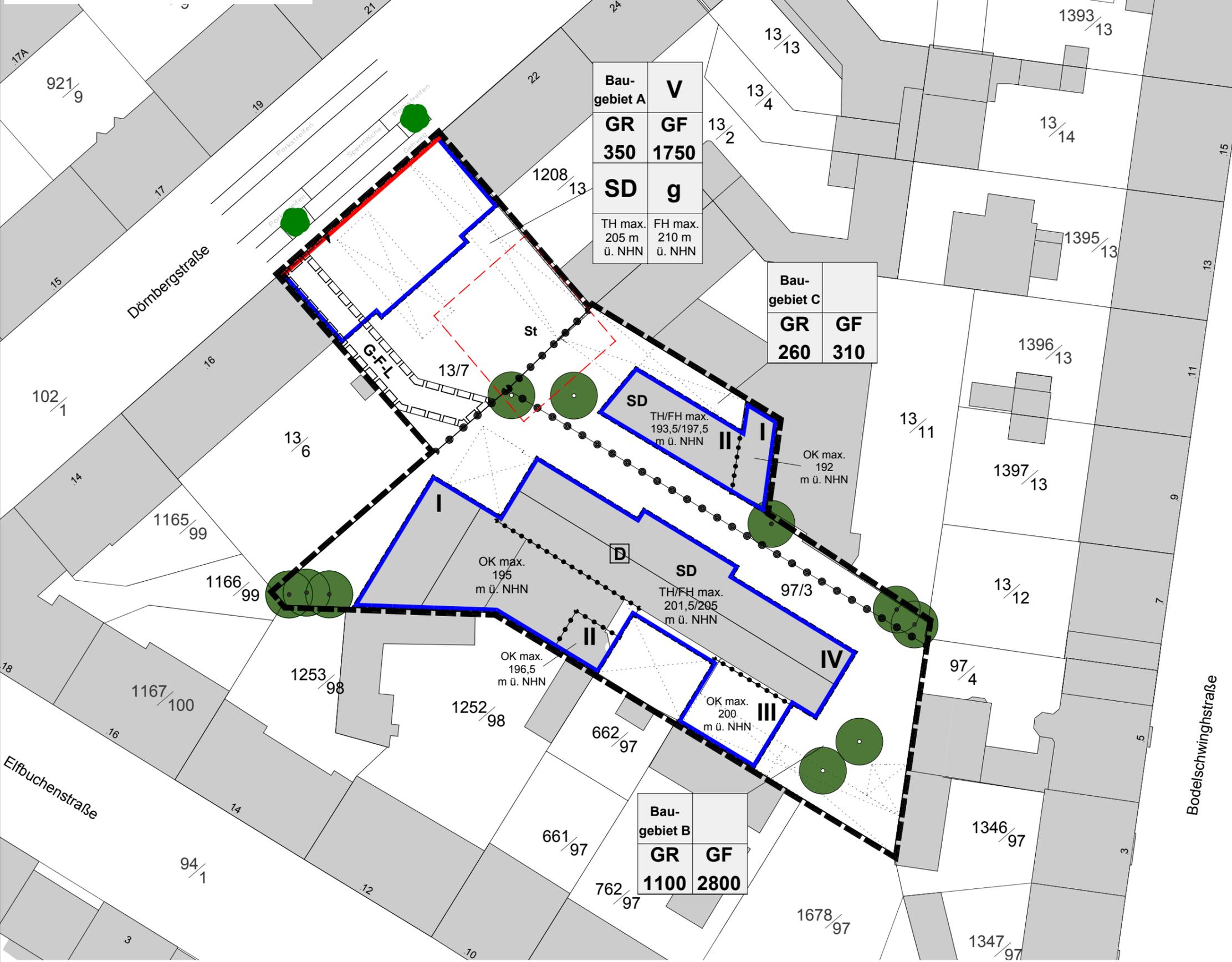
8. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

Der Einfahrtbereich an der Dörnbergstraße zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft das 'Kunstwerk 7000 Eichen'.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16 'Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei'

Stand 18. Dezember 2018

## Anlage 4



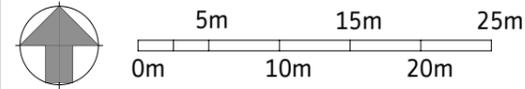
Bau- gebiet A	V
GR 350	GF 1750
SD	g
TH max. 205 m ü. NHN	FH max. 210 m ü. NHN

Bau- gebiet C	
GR 260	GF 310

Bau- gebiet B	
GR 1100	GF 2800

### Zeichnerische Festsetzungen

- Legende nach BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- z.B. II Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
  - z.B. GR 320 Grundfläche max. in m<sup>2</sup>
  - z.B. GF 1600 Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>
  - z.B. TH/FH max. 205 / 210 Maximale Traufhöhe TH/ Gebäudehöhe OK
  - z.B. OK max. 193 Maximale Gebäudehöhe OK
- Abgrenzung Baugebiete
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und der Dachform innerhalb der Baufenster in den Baugebieten
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- g Geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Anschluss an Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich
- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze / überdachte Stellplätze (Carports)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 f BauGB)
- G+F+L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Bindungen für die Bepflanzung**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
- zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume
- Örtliche Bauvorschrift**  
(§ 91 (1) 1. HBO)
- SD Nur Satteldächer zulässig
- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise / Planunterlage**
- 13/7 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäude Bestand
  - Gebäude Rückbau
  - D Kulturdenkmal
  - Bäume des "Kunstwerk 7000 Eichen"



Maßstab 1:500

Gemarkung Wehlheiden, Flur 1  
Datengrundlage: Buck Vermessung  
Dipl.-Ing. Oliver Buck, Beratender Ingenieur INGKH (Stand: 21.06.2018)

**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Holger Möller  
Dipl.-Ing., Architekt und  
Städtebauarchitekt SRL

Querallee 43  
Tel.: 0561 / 788 08 70  
mail@bas-kassel.com

34119 Kassel  
Fax.: 0561 / 788 08 90  
www.bas-kassel.com

Kassel documenta Stadt

- ENTWURF -  
**Vorhaben- und Erschließungsplan  
(VEP)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
der Stadt Kassel**

**Nr. II/16 'Dörnbergstraße 18 /  
ehemalige Wäscherei'  
Stadtteil Vorderer Westen**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Stand: 18.12.2018**

Trägerin der Bauleitplanung:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

Bearbeitung:

**BAS**

**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.78808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com

## **Pläne:**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 400

### **Ansichten**

im Originalformat DIN A4

Ansicht Neubau Dörnbergstraße Nord West

Ansicht Neubau Dörnbergstraße Süd Ost

Ansicht Riegel Nord Ost

Ansicht Riegel und Punkthaus Nord West

Ansicht Riegel und Punkthaus Süd Ost

### **Grundrisse**

im Originalformat DIN A4 = Maßstab 1 : 500

Erdgeschoss

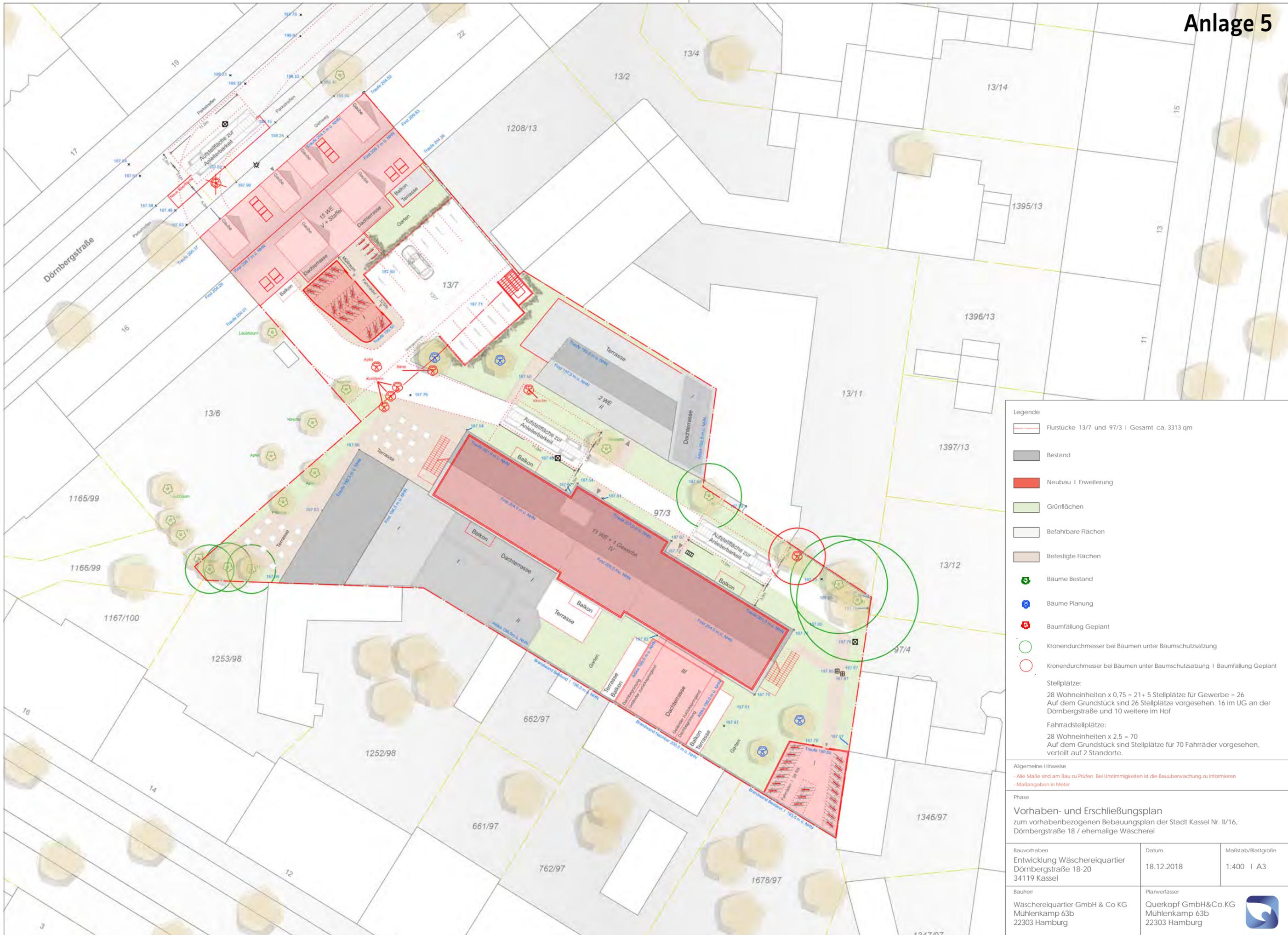
1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

4. Obergeschoss

Staffelgeschoss



**Legende**

- Flurstücke 13/7 und 97/3 | Gesamt ca. 3313 qm
- Bestand
- Neubau | Erweiterung
- Grünflächen
- Befahrbare Flächen
- Befestigte Flächen
- + Bäume Bestand
- + Bäume Planung
- + Baumfällung Geplant
- Kronendurchmesser bei Bäumen unter Baumschutzsatzung
- Kronendurchmesser bei Bäumen unter Baumschutzsatzung | Baumfällung Geplant

**Stellplätze:**  
 28 Wohneinheiten x 0,75 = 21 + 5 Stellplätze für Gewerbe = 26  
 Auf dem Grundstück sind 26 Stellplätze vorgesehen. 16 im UG an der Dörnbergstraße und 10 weitere im Hof

**Fahrradstellplätze:**  
 28 Wohneinheiten x 2,5 = 70  
 Auf dem Grundstück sind Stellplätze für 70 Fahrräder vorgesehen, verteilt auf 2 Standorte.

**Allgemeine Hinweise**  
 - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren  
 - Maßangaben in Meter

**Phase**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/16, Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei

Bauvorhaben Entwicklung Wäschereiquartier Dörnbergstraße 18-20 34119 Kassel	Datum 18.12.2018	Maßstab/Blattgröße 1:400   A3
--	---------------------	----------------------------------

Bauherr Wäschereiquartier GmbH & Co KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	Planverfasser Querkopf GmbH&Co.KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	
--	---	--

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Nachbarhaus Dörnbergstraße 22

Nachbarhaus Dörnbergstraße 16



Tiefgarage | Fundament nach Statik

Allgemeine Hinweise

- Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren
- Maßangaben in Meter

Planinhalt

Ansicht | Neubau Dörnbergstraße | Nord West

Bauvorhaben  
 Entwicklung Wäschereiquartier  
 Dörnbergstraße 18-20  
 34119 Kassel

Datum  
 07.12.2018

Blattgröße  
 DIN A4

Bauherr  
 Wäschereiquartier GmbH & Co KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg

Planverfasser  
 Querkopf GmbH&Co.KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg



Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze



Allgemeine Hinweise  
 - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren  
 - Maßangaben in Meter

Planinhalt  
 Ansicht | Neubau Dörnbergstraße | Süd Ost

Bauvorhaben Entwicklung Wäschereiquartier Dörnbergstraße 18-20 34119 Kassel	Datum 07.12.2018	Blattgröße DIN A4
--	---------------------	----------------------

Bauherr Wäschereiquartier GmbH & Co KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	Planverfasser Querkopf GmbH&Co.KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	
--	---	---



Allgemeine Hinweise - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren - Maßangaben in Meter		
Planinhalt Ansicht   Riegel   Nord Ost		
Bauvorhaben Entwicklung Wäschereiquartier Dörnbergstraße 18-20 34119 Kassel	Datum 12.12.2018	Blattgröße DIN A4
Bauherr Wäschereiquartier GmbH & Co KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	Planverfasser Querkopf GmbH&Co.KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	





<p>Allgemeine Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren</li> <li>- Maßangaben in Meter</li> </ul>		
<p>Planinhalt</p> <p>Ansicht   Riegel und Punkthaus   Nord West</p>		
<p>Bauvorhaben</p> <p>Entwicklung Wäschereiquartier Dörnbergstraße 18-20 34119 Kassel</p>	<p>Datum</p> <p>07.12.2018</p>	<p>Blattgröße</p> <p>DIN A4</p>
<p>Bauherr</p> <p>Wäschereiquartier GmbH &amp; Co KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Querkopf GmbH&amp;Co.KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg</p>	





Allgemeine Hinweise - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren - Maßangaben in Meter		
Planinhalt Ansicht   Riegel und Punkthaus   Süd Ost		
Bauvorhaben Entwicklung Wäschereiquartier Dörnbergstraße 18-20 34119 Kassel	Datum 07.12.2018	Blattgröße DIN A4
Bauherr Wäschereiquartier GmbH & Co KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	Planverfasser Querkopf GmbH&Co.KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	



<p>0 5 10 30 Meter</p>		
<p>Allgemeine Hinweise          - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren          - Maßangaben in Meter</p>		
<p>Planinhalt          Grundriss Erdgeschoss I 1:500</p>		
<p>Bauvorhaben          Entwicklung Wäschereiquartier          Dörnbergstraße 18-20          34119 Kassel</p>	<p>Datum          12.12.2018</p>	<p>Blattgröße          DIN A4</p>
<p>Bauherr          Wäschereiquartier GmbH &amp; Co KG          Mühlenkamp 63b          22303 Hamburg</p>	<p>Planverfasser          Querkopf GmbH&amp;Co.KG          Mühlenkamp 63b          22303 Hamburg</p>	





V + Staffel

1208  
13

13  
2

13  
14

1395  
13

13  
7

1396  
13

40  
12

13  
11

97  
3

1397  
13

13  
6

13  
12

57  
0

1253  
98

0 5 10 30 Meter

Allgemeine Hinweise  
 - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren  
 - Maßangaben in Meter

Planinhalt  
 Grundriss 1. Obergeschoss I 1:500

Bauvorhaben  
 Entwicklung Wäschereiquartier  
 Dörnbergstraße 18-20  
 34119 Kassel

Datum  
 12.12.2018

Blattgröße  
 DIN A4

Bauherr  
 Wäschereiquartier GmbH & Co KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg

Planverfasser  
 Querkopf GmbH&Co.KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg





V + Staffel

1208  
13

13  
2

13  
14

1395  
13

13  
7

40  
12

1396  
13

13  
11

1397  
13

13  
6

13  
12

67  
0

1253  
98

0 5 10 30 Meter

Allgemeine Hinweise  
 - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren  
 - Maßangaben in Meter

Planinhalt  
 Grundriss 2. Obergeschoss I 1:500

Bauvorhaben  
 Entwicklung Wäschereiquartier  
 Dörnbergstraße 18-20  
 34119 Kassel

Datum  
 12.12.2018

Blattgröße  
 DIN A4

Bauherr  
 Wäschereiquartier GmbH & Co KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg

Planverfasser  
 Querkopf GmbH&Co.KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg





Allgemeine Hinweise		
- Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren		
- Maßangaben in Meter		
Planinhalt		
Grundriss 3. Obergeschoss I 1:500		
Bauvorhaben	Datum	Blattgröße
Entwicklung Wäscherei-Quartier Dörnbergstraße 18-20 34119 Kassel	12.12.2018	DIN A4
Bauherr	Planverfasser	
Wäscherei-Quartier GmbH & Co KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	Querkopf GmbH&Co.KG Mühlenkamp 63b 22303 Hamburg	





<p>0 5 10 30 Meter</p>		
<p>Allgemeine Hinweise          - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren          - Maßangaben in Meter</p>		
<p>Planinhalt          Grundriss 4. Obergeschoss I 1:500</p>		
<p>Bauvorhaben          Entwicklung Wäscherei-Quartier          Dörnbergstraße 18-20          34119 Kassel</p>	<p>Datum          12.12.2018</p>	<p>Blattgröße          DIN A4</p>
<p>Bauherr          Wäscherei-Quartier GmbH &amp; Co KG          Mühlenkamp 63b          22303 Hamburg</p>	<p>Planverfasser          Querkopf GmbH&amp;Co.KG          Mühlenkamp 63b          22303 Hamburg</p>	





Allgemeine Hinweise  
 - Alle Maße sind am Bau zu Prüfen. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauüberwachung zu Informieren  
 - Maßangaben in Meter

Planinhalt  
 Grundriss Staffelgeschoss I 1:500

Bauvorhaben  
 Entwicklung Wäschereiquartier  
 Dörnbergstraße 18-20  
 34119 Kassel

Datum  
 12.12.2018

Blattgröße  
 DIN A4

Bauherr  
 Wäschereiquartier GmbH & Co KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg

Planverfasser  
 Querkopf GmbH&Co.KG  
 Mühlenkamp 63b  
 22303 Hamburg



Vorlage Nr. 101.18.1177

28. Januar 2019  
1 von 1

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67  
„Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung zwischen dem Investor bdks Baunataler Diakonie Kassel e. V., vertreten durch den Vorstand Herrn Michael Conzelmann und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Städtebauliche Vertrag mit Anhang (Anlage 2) sind beigefügt.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 28. Januar 2019 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle  
Oberbürgermeister

## **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung**

### **Begründung der Vorlage**

Der Investor, die bdkS Baunataler Diakonie Kassel e.V. beabsichtigt den Gebäudebestand auf den Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 22 und Kunoldstraße 45 in Bad Wilhelmshöhe umzunutzen. Das hier ehemals ansässige Blaukreuz-Zentrum Kassel wurde seit 2004 als Suchtklinik geführt und Ende 2017 aufgrund von mangelnder Wirtschaftlichkeit geschlossen.

Der Investor beabsichtigt nun in den Gebäuden ein inklusives Wohnprojekt zu realisieren mit kleineren Wohnungen und Appartements für ambulant betreutes Wohnen, zwei Wohngruppen mit stationärer Betreuung, frei vermieteten Wohnungen sowie einer Arztpraxis.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 22. Dezember 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ mit der Festsetzung als Sondergebiet Klinik. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung von Kliniknutzung in Wohnnutzung geschaffen. Neben der Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes wird auch das Planungsrecht des Eckgrundstückes Kunoldstraße 47 an die Realnutzung Wohnen angepasst.

Der Investor verpflichtet sich durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB), die der Stadt infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten zu übernehmen und bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches mitzuwirken. Die Planung selbst erfolgt durch ein qualifiziertes Planungsbüro. Der Investor verpflichtet sich darüber hinaus, den als Anlage 1 des Vertrages beigefügten Wohnungsschlüssel umzusetzen.

gez.  
Mohr

Kassel, 9. Januar 2019

**Städtebaulicher Vertrag  
nach § 11 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“,  
1. Änderung**

zwischen der  
Stadt Kassel, vertreten durch den Magistrat  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

- nachstehend Stadt genannt -

sowie dem

bdks Baunataler Diakonie Kassel e.V.  
vertreten durch den Vorstand Michael Conzelmann  
Kirchbaunaer Straße 19  
34225 Baunatal

- nachstehend Investor genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen.

## **§ 1**

### **Gegenstand und Ziel**

Die Diakonie Wohnstätten gGmbH ist Eigentümerin der ehemaligen Suchtklinik "Blaukreuzzentrum" und der Investor ist 100%iger Gesellschafter der gGmbH. Er beabsichtigt eine Konversion des Standortes. Der Investor betreut und versorgt Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen in differenzierten Schweregraden.

Passend zu diesem Unternehmenshintergrund soll an diesem Standort ein inklusives Wohnprojekt realisiert werden mit kleineren Wohnungen und Appartements für ambulant betreutes Wohnen, zwei Wohngruppen für Menschen, die stationär betreut werden, frei vermieteten Wohnungen sowie einer Praxis. Der Investor verpflichtet sich, bei Umsetzung der Maßnahme den Wohnungsschlüssel gemäß der Anlage 1 einzuhalten, die Bestandteil dieses Vertrages ist.

Der Standort befindet sich im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Kli-

nik. Um ein neues Nutzungskonzept für den Standort entwickeln und umsetzen zu können, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig, um den festgesetzten Baugebietstyp (Sondergebiet Klinik) aufzuheben und durch qualifizierte Festsetzungen die Grundlage für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Neben der Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes soll dadurch auch das Planungsrecht des Eckgrundstücks Landgraf-Karl-Straße/Kunoldstraße an die Realnutzung angepasst werden.

Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes wird als Anlage 2 beigefügt und ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt hat hierzu am 26.11.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ sowie dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

## **§ 2**

### **Ausarbeitung und Kostenträger der städtebaulichen Planung**

Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan zur Realisierung des Projektes aufzustellen. Der Bebauungsplan der Stadt Kassel hat die Nr. III/67, 1. Änderung und die Bezeichnung: „Landgraf-Karl-Straße“. Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Bestandsgebäude von Kliniknutzung in Wohnnutzung zu schaffen.

Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Er hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt ein Stadt- und Landschaftsplanungsbüro beauftragt, den Bebauungsplan erarbeiten zu lassen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der Investor verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte nach § 13a Abs. 2 BauGB, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und zur Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie deren Auswertung und die Vorbereitung der Abwägung. Dies erfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung, soweit erforderlich.

Die Stadt kann vom Investor die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden.

Der Investor verpflichtet sich auch zur Übernahme der Kosten, die entstehen, weil die Stadt im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Änderungen der Planung verlangt.

Der Planentwurf ist rechtzeitig vor Beratung der Bauverwaltung und den städtischen Gremien in einer für die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung zu überlassen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Investors zur Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um das ehemalige Klinikgelände in guter infrastruktureller Lage überwiegend einer Wohnnutzung in der unter § 1 beschriebenen Art zuzuführen.

### **§ 3**

#### **Erschließungsanlagen**

Die Anschlüsse an die Landgraf-Karl-Straße sowie an die Kunoldstraße, erforderliche bauliche Veränderungen, welche durch die Erschließung notwendig werden und die innere Erschließung werden durch den Investor in enger Abstimmung (technisch und gestalterisch) mit der Stadt Kassel geplant und auf seine Kosten hergestellt. Etwaige Genehmigungen, die hierfür noch notwendig sein sollten, werden durch diesen Vertrag nicht erfasst.

Dem Investor ist bekannt, dass sich durch einen Ausbau und Umbau Abweichungen an den Straßen- und Grundstücksgrenzen ergeben können. Stimmt nach dem Abschluss der Baumaßnahme die neue Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit der Grundstücksgrenze überein, ist beabsichtigt, die erforderliche Anpassung der Grundstücksgrenze innerhalb eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens „Vereinfachte Umlegung“ gemäß den Bestimmungen der §§ 80 bis 84 BauGB oder privatrechtlich durch Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages durchzuführen.

### **§ 4**

#### **Durchführung des Planungsverfahrens**

Die Stadt verpflichtet sich das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Stadt ist im Hinblick auf § 4 Satz 1 des Vertrages jedoch dazu berechtigt, das Verfahren in jedem Stadium abzubrechen. Die Leistungen des Investors zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen, ohne die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien zu berühren. Die gemeindliche Planungshoheit wird durch die mit diesem Vertrag vorgenommen Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Investor nicht eingeschränkt.

Die Stadt führt alle erforderlichen Verfahrensschritte durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die des § 13 a BauGB sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

### **§ 5**

#### **Planungshoheit und Haftungsausschluss der Stadt**

Aus vorliegendem Vertrag entsteht der Stadt gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht zum Satzungsbeschluss und zur Rechtskraft kommt, können Ansprüche gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf einer gerichtlichen Kontrolle herausstellt. Sollte der Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden, bestehen ebenfalls keine Ansprüche gegenüber der Stadt.

## § 6 Schlussbestimmungen

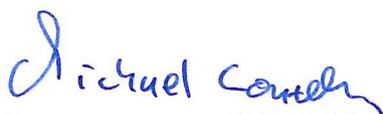
Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

Kassel, 9.01.2019

Kassel, .....

Kassel, .....



-----  
Michael Conzelmann  
Vorstand und Investor

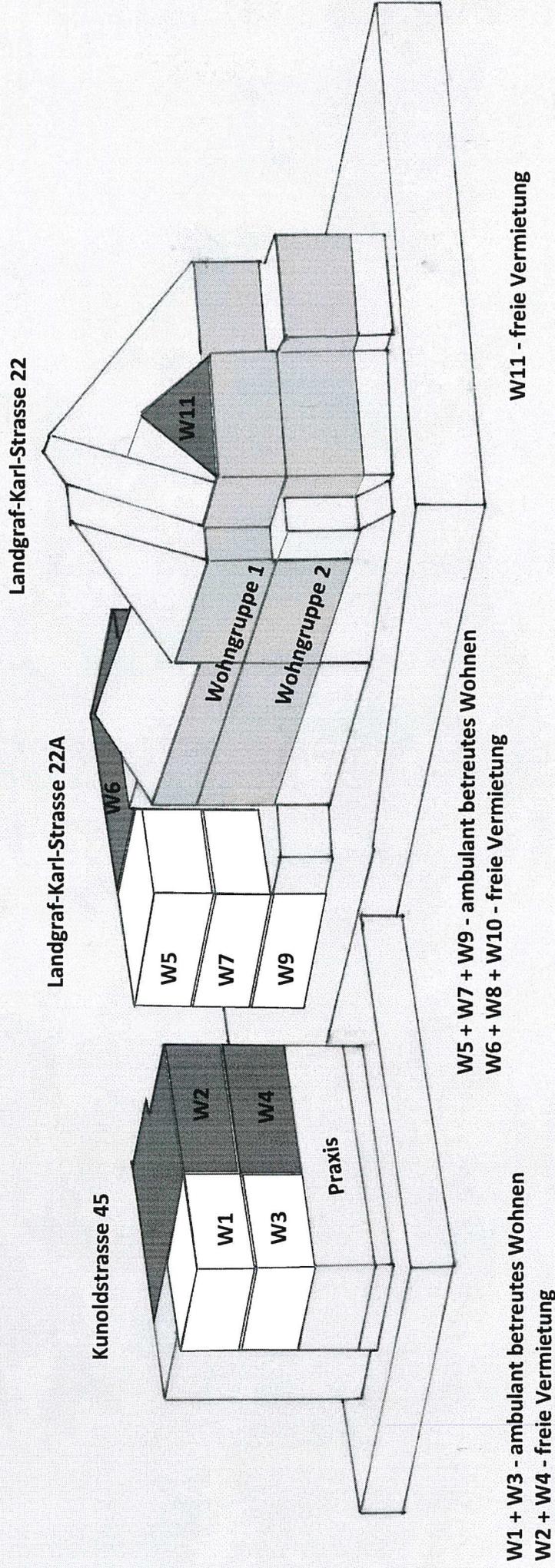
-----  
Christian Geselle  
Oberbürgermeister

-----  
Christof Nolda  
Stadtbaurat

-----  
Volker Mohr  
Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz

Anlage 1: Nutzungsübersicht  
Anlage 2: Lageplan

**Übersicht der geplanten Nutzungen:  
Kunoldstrasse 45, Landgraf-Karl-Strasse 22 und 22A**



# LAGEPLAN

baulastenvereinbtes Grundstück  
des baks (Flurstücke 30/7, 30/8, 143/31)



Maßstab: 1 : 1.000

Datum: Dez. 2018



documenta Stadt  
Stadtplanung,  
Baufachamt  
und Denkmalschutz

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Anfrage zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr  
Vorlage Nr. 101.18.1166 - Grundstücksverkäufe Langes Feld

**10. Frage:**

Für wann ist die Erschließung des dritten Bauabschnitts vorgesehen?

**Antwort:**

Derzeit wird die Entwässerung geplant. Der Baubeginn zur Erschließung des 3. Bauabschnittes (BA) hängt vom Verkauf der Gewerbeflächen des 1. und 2. BA ab. Nachdem die Arbeiten zur Erschließung des 1. BA Ende 2016 abgeschlossen wurden, werden in den Jahren 2019/2020 im 2. BA die Versorgungsleitungen eingebaut sowie die Straßen hergestellt. Ab Anfang 2021 sollen dann die Flächen für die Investoren zur Verfügung stehen. Die Arbeiten zur Erschließung des 3. BA sollen voraussichtlich in den Jahren 2024/2025 durchgeführt werden. Die Fertigstellung der Erschließung des 3. Bauabschnittes ist für 2025 vorgesehen (voraussichtlicher Baubeginn von Hochbaumaßnahmen ggfs. ab 2025/2026).

**11. Frage:**

Wann und wie ist mit der Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr zu rechnen?

**Antwort:**

Eine Anbindung des Gewerbeparks an den ÖPNV ist ab dem Fahrplanwechsel 2019/2020 vorgesehen. Entsprechende Abstimmungen mit der KVG laufen bereits.



**Vorlage Nr. 101.18.1170**

22. Januar 2019  
1 von 1

**Machbarkeitsstudien 2014–2018**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Konzepte bzw. Machbarkeitsstudien hat der Magistrat im Zeitraum 2014–2018 in Auftrag gegeben?
2. Wie hoch sind die Kosten hierfür gewesen?
3. Was wurde von den Ergebnissen umgesetzt bzw. realisiert?

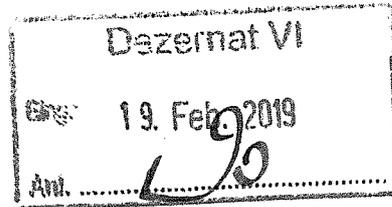
Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Michael von Rügen  
Fraktionsvorsitzender

Dezernat Stadtentwicklung,  
Bauen und Umwelt

Kassel, 19.02.2019  
Herr Dehmer  
Tel. 80 28

- VI -



**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 20. Februar 2019**  
**Anfrage der CDU-Fraktion „Machbarkeitsstudien 2014 - 2018“**  
**Vorlage Nr. 101.18.1170**

**Anfrage:**

„Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Konzepte bzw. Machbarkeitsstudien hat der Magistrat im Zeitraum 2014 – 2018 in Auftrag gegeben?
2. Wie hoch sind die Kosten hierfür gewesen?
3. Was wurde von den Ergebnissen umgesetzt bzw. realisiert?“

Zu den gestellten Fragen werden die Stellungnahmen vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie Umwelt- und Gartenamt wie folgt zusammengefasst:

**Stellungnahme:**

Siehe Tabelle in der Anlage

Im Auftrag

Dehmer



Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 20. Februar 2019  
Anfrage der CDU-Fraktion "Machbarkeitsstudien 2014 - 2018", Vorlage Nr. 101.18.1170  
Anlage zur Stellungnahme vom 19.02.2019

Amt <sup>1)</sup>	Jahr	Bezeichnung	Betrag (€)	Realisierung
-63-	2014	Machbarkeitsstudie Rothenditmold Wolfhager Str. 170	4.655,17	** <sup>1)</sup> erfolgt; B-Plan wird erstellt
-63-	2014	Entwicklung Ortsrand Nordshausen	31.237,50	erfolgt; B-Plan wird erstellt
-63-	2015	Optimierung Reisebusverkehr Bergpark Wilhelmshöhe	3.808,00	erfolgt
-63-	2015	Klimagerechtes Flächenmanagement	44.476,49	erfolgt; Berücksichtigung in B-Plänen u. Konzepten
-63-	2015	Ingenieurleistung Vorbereitung Geothermische Standorterkundung "Zum Feldlager"	10.174,50	erfolgt
-63-	2015	Gutachten Energiekonzept "Zum Feldlager"	5.355,00	erfolgt
-63-	2015	Optimierung Reisebusverkehr Phase 2 mittelfristige Maßnahmen Bergpark Wilhelmshöhe	4.165,00	erfolgt
-63-	2015	Ortskernstudie Nordshausen	7.075,26	** <sup>1)</sup> erfolgt; Berücksichtigung im B-Planverfahren
-63-	2015	Wärmeversorgungskonzept "Zum Feldlager"	58.000,00	erfolgt
-63-	2015	Kostenbeteiligung Gutachten Lidl-Standorte	1.000,00	erfolgt; Berücksichtigung im B-Planverfahren
-63-	2016	Klimaschutzteilkonzept	80.295,25	** <sup>1)</sup> erfolgt; Berücksichtigung in B-Plänen u. Konzepten
-63-	2016	Städtebauliches Entwicklungskonzept Wesertor	44.744,00	** <sup>1)</sup> B-Plan in Aufstellung inkl. Veränderungssperre
-63-	2016	Kurzgutachten Reptilien B-Plan VIII/15 Im Feldbach	3.350,33	erfolgt
-63-	2016	ISEK Wehlheiden	75.893,94	erfolgt; Grundlage für Förderanträge
-63-	2016	Machbarkeitsstudie Flächen-/Nutzungspotential im kulturellen/kreativen Bereich; Soziale Stadt Rothenditmold	9.996,00	** <sup>1)</sup> läuft noch
-63-	2017	Maßnahmenplanung und -vorschläge zum Erhalt von Reptilien	833,00	erfolgt; Berücksichtigung im B-Planverfahren
-63-	2017	Kurzbewertung der geplanten Aldi-Ansiedlung Knorrstraße	1.904,00	erfolgt; Grundlage für Argumentation Verwaltungsstreitverf.
-63-	2017	Ergänzungsauftrag zur geplanten Aldi-Ansiedlung Knorrstraße	2.618,00	erfolgt; Grundlage für Argumentation Verwaltungsstreitverf.
-63-	2017	Gerichtsfeste Auswirkungsanalyse REWE-Ansiedlung Holl. Str. 228	5.831,00	erfolgt; Grundlage für Verhinderung Rechtsstreit
-63-	2017	Landschafts- und Nutzungskonzept "Stadt am Fluss"	33.981,40	erfolgt
-63-	2017	Bauland-Offensive Hessen Standortentwicklung Jägerkaserne	8.900,00	läuft noch

Amt <sup>*)</sup>	Jahr	Bezeichnung	Betrag (€)	Realisierung
-63-	2018	Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Unterneustadt, Flutmulde, Ölmühlenweg und Yorckstraße	111.122,20 <sup>**) </sup>	läuft noch
-63-	2018	Mobilitätskonzept Vorderer Westen inkl. Jugendbeteiligung	71.853,63 <sup>**) </sup>	läuft noch
-63-	2018	Kommunikationskonzept Kasseler Osten	11.870,25 <sup>**) </sup>	läuft noch
-63-	2018	Städtebauliches Konzept Wolfhager Str./ Maybachstr./ Bahngleise DB	5.747,70	läuft noch
-63-	2018	Expertise historische Entwicklung Brüder-Grimm-Platz	8.751,00	läuft noch
-63-	2018	Kostenschätzung von Varianten Fernbusbahnhof	11.300,24	läuft noch
-63-	2018	Konzeptstudie zur Stadtteilentwicklung Philippinenhof-Warteberg	4.404,71	läuft noch
-65-	2016	Drei-Felder-Sporthalle am Auestadion	15.000,00	Neubau befindet sich in Realisierung
-66-	2014	Einziehung öffentlich gewidmete Stellplätze am Renthof	1.874,25	erfolgt
-66-	2014	Standortuntersuchung Fernbusbhf.	86.394,00	beabsichtigt
-66-	2016	Klimaschutzteilkonzept Radverkehr	132.625,50	beabsichtigt
-66-	2016	Nachtrag Radkonzept	6.631,28	beabsichtigt
-66-	2016	Anforderungskatalog Fernbusbahnhof	11.778,03	beabsichtigt
-66-	2016	Ingenieurleistungen LSA Karl-Marx-Platz	5.978,56	beabsichtigt
-66-	2017	Machbarkeit zur Reaktivierung der Waldkappeler Bahn, Kostenbeteiligung NVV	15.000,00	beabsichtigt
-66-	2018	Machbarkeitsstudie Köninghofstraße	20.049,12	beabsichtigt
-66-	2018	Workshops zur Stellplatzsatzung	7.611,24	beabsichtigt
-66-	2018	Nachtrag Stellplatzsatzung	1.011,50	beabsichtigt
-66-	2018	Anteil SRV beim ZRK Verkehrsbefragung	44.349,50	erfolgt
-66-	2018	Verknüpfung Motivräume Grimms Märchen	5.562,06	beabsichtigt
-66-	2018	Mobilitätskonzept Vorderer Westen	64.185,63	beabsichtigt
-66-	2018	Kinder- und Jugendbeteiligung Mobilitätskonzept Vorderer Westen	5.050,00	erfolgt
-66-	2018	Masterplan Luft	191.429,11	beabsichtigt
-67-	2015	Bodenschutzkonzept	3.807,00	1. Workshop
-67-	2015f	Klimaschutzteilkonzept Anpassung an den Klimawandel	80.000,00 <sup>**) </sup>	Aktualisierung Klimafunktionskarte, Schulung Verwaltung, Flyer
-67-	2017	Einbau RC-Material - Fallstudie Waldau	7.997,00	
-67-	2017	Fachbeitrag Energie Neubaugebiete Nordshausen	22.748,00	Verwendung der Erkenntnisse in der Bauleitplanung
-67-	2017f	Energetisches Quartierskonzept Ortskern Bettenhausen	99.546,00 <sup>**) </sup>	Konzept wurde nicht umgesetzt
-67-	2017f	Spielflächenbedarfsplan	45.000,00	Konzept noch nicht fertiggestellt
-67-	2017f	Landschafts- und Nutzungskonzept Fuldakonzept	78.000,00	Konzept noch nicht fertiggestellt
-67-	2018	Altablagerung Dönche	10.572,00	Untersuchungskonzept

Amt <sup>1)</sup>	Jahr	Bezeichnung	Betrag (€)	Realisierung
-67-	2018f	Energiekonzept Energieeffizientes Umwelt- und Gartenamt	59.550,00 <sup>**)</sup>	Konzept noch nicht fertiggestellt
Summe:			1.685.093,35	

Amt<sup>1)</sup>

-63- Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

-65- Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung

-66- Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

-67- Umwelt- und Gartenamt

<sup>\*\*)</sup> geförderte Maßnahme - angegeben sind die Gesamtkosten

30. Januar 2019  
1 von 1

**Stadtverordneter Andreas Ernst**

**Vorlage Nr. 101.18.1181**

**Einsatz von Seitenabstandswarnern / Abbiegeassistenten bei KVG-Bussen**

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, sicherzustellen, dass bei kommenden Ausschreibungen der KVG zur Beschaffung neuer Busse eine Ausrüstung mit Seitenabstandswarnern / Abbiegeassistenten als verpflichtender Ausschreibungsbestandteil enthalten ist.

**Begründung:**

Durch den Einsatz von Seitenabstandswarnern bzw. Abbiegeassistenten in LKWs und Bussen werden Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen mittels Radar erkannt. Das hilft insbesondere Unfälle zu verhindern, bei denen Personen im toten Winkel von abbiegenden Fahrzeugen erfasst werden. Solche Unfälle führen oft zu Schwerverletzten oder Toten. Eine Ausstattung neu beschaffter Busse der KVG mit diesen Geräten führt daher zu einer Erhöhung der Sicherheit im Kasseler Straßenverkehr.

Berichtersteller/-in:            Stadtverordnete Eva Koch

Patrick Hartmann  
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst  
Stadtverordneter

29. Januar 2019  
1 von 1

**Stadtverordneter Andreas Ernst**

**Vorlage Nr. 101.18.1182**

**Städtische Kurierfahrten mit Lasten-(fahrrädern)**

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob Kurierfahrten im städtischen Auftrag auf Fahrradkuriere inklusive Lastenfahrräder umgestellt werden können.

**Begründung:**

Lastenfahrräder sind innerorts das Transportmittel der Zukunft. Sie reduzieren den Stau, an dem sie auf sicheren Radwegen zügig vorbeifahren. Da sie auf ausreichend breiten Gehwegen parken können, erreichen sie die Verwaltungsobjekte vielfach unkomplizierter als PKW oder Transporter, die oft gezwungen sind, regelwidrig auf Geh- oder Radwegen zu parken. Sie haben die Berechtigung auch verkehrsberuhigte Zonen zu befahren. Tests haben ergeben, dass die Fahrzeiten nicht deutlich abweichen, in stark belasteten Verkehrszeiten sogar unter denen eines PKW liegen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Patrick Hartmann  
Fraktionsvorsitzender

Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst  
Stadtverordneter

29. Januar 2019  
1 von 1

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1183

**KVG-Netzreform - Fahrplananpassungen der KVG zum Fahrplanwechsel  
Dezember 2018**

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, die im Dezember 2018 erfolgten Fahrplananpassungen der KVG sowie zukünftig beabsichtigte Maßnahmen in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorzustellen. Dabei soll auch dargestellt werden, inwieweit Änderungswünsche und Vorschläge der Ortsbeiräte übernommen wurden.

Begründung:  
Begründung erfolgt mündlich

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Patrick Hartmann  
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst  
Stadtverordneter

30. Januar 2019  
1 von 1

**Stadtverordneter Andreas Ernst**

**Vorlage Nr. 101.18.1184**

**Verkehrswende aus kommunaler Sicht**

**Gemeinsame Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie bewertet der Magistrat die Festlegungen im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2030 hinsichtlich der inhaltlichen Übereinstimmung oder Abweichung zu diesem Papier?
2. Sind aus Sicht des Magistrats Nachsteuerungen bei den Zielsetzungen des VEP erforderlich, um eine kommunale Verkehrswende zu realisieren?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordnete Eva Koch

Patrick Hartmann  
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst  
Stadtverordneter

**Vorlage Nr. 101.18.1191**

6. Februar 2019  
1 von 1

## **Sanierung Herkules-Wartburg-Radweg**

### **Antrag**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit der MHK in Gespräche einzutreten mit dem Ziel, den Herkules-Wartburg-Radweg im Bereich Kaskadenwirtschaft bis Herkules zu sanieren.

### **Begründung:**

Der Herkules-Wartburg-Radweg ist ab Kaskadenwirtschaft bis Herkules in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Asphaltoberfläche weist großflächige Schäden auf, welche die Nutzbarkeit des Radweges stark beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit gefährden. Nicht zuletzt die steigenden Nutzerzahlen machen hier eine Sanierung dringend nötig.

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Michael von Rügen  
Fraktionsvorsitzender CDU

**Vorlage Nr. 101.18.1192**

6. Februar 2019  
1 von 2

## **Zielkostenmanagement bei öffentlichen Bauprojekten**

### **Antrag**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

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

### **Begründung:**

Die Kosten eines Bauprojektes sind sowohl als Grundlage für eine Investitionsentscheidung als auch in Bezug auf die Frage der Wirtschaftlichkeit bzw. der Sinnhaftigkeit einer Baumaßnahme von herausragender Bedeutung. Dass vor allem im Bereich der öffentlichen Hand der Umfang von Baukostensteigerungen ein großes Problem darstellt, hat zwar komplexe, aber immer auch systemimmanente Ursachen. Langwierige Verfahren von der Budgetierung bis zur Bauausführung, verschiedene Zuständigkeiten, unzureichende Personalkapazitäten, fehlendes Kostenbewusstsein, unzureichende Kontrolle sowie Fehler bei Planung, Vorbereitung, Organisation und Ausführung öffentlicher Baumaßnahmen kosten Millionen an öffentlichen Mitteln, welche für andere notwendige Investitionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch in Kassel gab es in den letzten Jahren Projekte mit erheblichen Kostensteigerungen (Auebad,

Stadtmuseum, Hafenbrücke etc.), welche zu teilweise harscher Kritik in der Öffentlichkeit geführt haben. Es ist deswegen notwendig und sinnvoll, dass der Magistrat hier mit allen Mitteln gegensteuert.

2 von 2

Berichterstatter/-in:            Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Michael von Rügen  
Fraktionsvorsitzender CDU

**Vorlage Nr. 101.18.1193**

## **Baugenehmigungen**

### **Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Baugenehmigungen werden pro Jahr beantragt, aufgeschlüsselt seit 2012?
2. Innerhalb welcher Zeit erhält ein Antragsteller erstmals eine Antwort bzw. eine Stellungnahme von der Verwaltung?
3. Wie lange dauert es in der Regel, bis ein Antrag genehmigt wird?
4. Wie viele Anträge wurden seit 2012 abgelehnt und warum?
5. Wie viele Klagen gab es gegen
  - erteilte Baugenehmigungen
  - gegen die Ablehnung von Baugenehmigungen
  - und wie viele Klagen waren erfolgreich und welche Kosten sind dadurch entstanden?

Um schriftliche Antwort wird gebeten.

Fragesteller/-in:      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender

- VI -

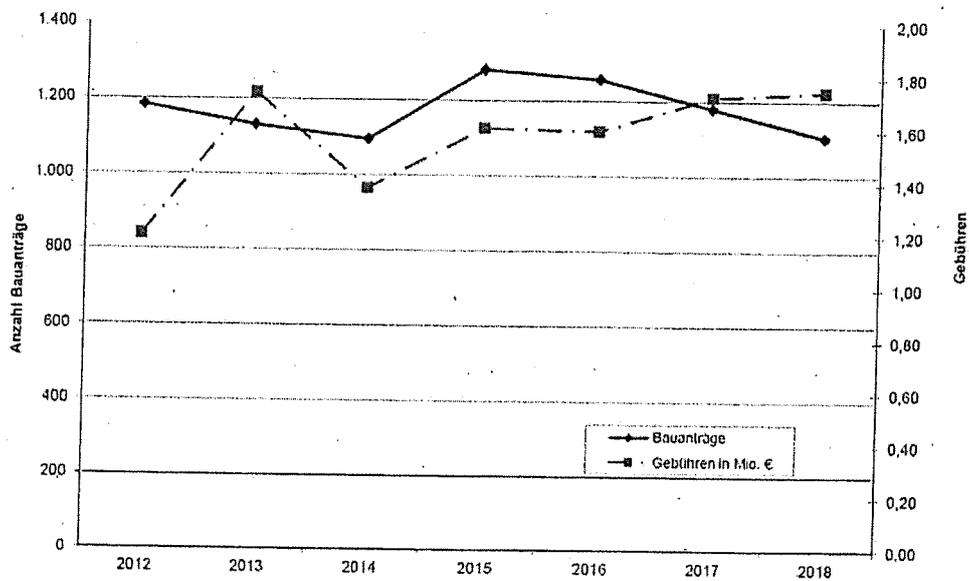
DE

Dezernat VI	
Empf:	19. Feb. 2019
Anl.	<i>[Handwritten Signature]</i>

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr  
Vorlage Nr. 101.18.1193

„Baugenehmigungen“

1. Wie viele Baugenehmigungen werden pro Jahr beantragt, aufgeschlüsselt sein 2012?



Jahr	Zahl der Bauanträge	Gebühren in Mio. €
2012	1.184	1,20
2013	1.132	1,74
2014	1.097	1,38
2015	1.282	1,61
2016	1.258	1,60
2017	1.181	1,73
2018	1.106	1,75

**2. Innerhalb welcher Zeit erhält ein Antragsteller erstmals eine Antwort bzw. eine Stellungnahme von der Verwaltung?**

In der Regel erhält der Antragsteller nach 3 Tagen eine Eingangsbestätigung. Bei Verfahren nach § 63 und § 64 der Hessischen Bauordnung ergeht keine Eingangsbestätigung da diese Verfahren ohnehin innerhalb von 2 bzw. 4 Wochen abgeschlossen werden.

**3. Wie lange dauert es in der Regel, bis ein Antrag genehmigt wird?**

Dies ist höchst einzelfallabhängig. Die Dauer ist auch von diversen Faktoren abhängig, auf die die Bauaufsicht teilweise keinen bzw. nur eingeschränkten Einfluss hat (z.B. fehlende und mangelhafte Bauvorlagen, Mitwirkung anderer interner und externer Beteiligter, Aussetzen der Bearbeitung durch Antragsteller, usw.).

Im Vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 65 HBO) besteht eine vorgegebene maximale Bearbeitungszeit von 3 Monaten. Bei vollständigen Unterlagen erhält also jeder Antragsteller seinen Bescheid nach max. 3 Monaten. Bei komplizierten Sonderbauten (§ 66 HBO) können Genehmigungsverfahren allerdings deutlich länger dauern.

**4. Wie viele Anträge wurden seit 2012 abgelehnt und warum?**

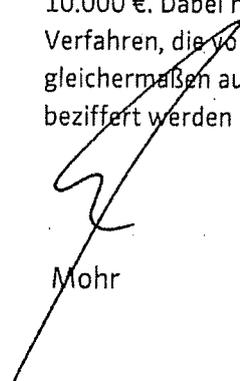
Jahr	Versagung Bauanträge	Rückgaben Bauanträge
2012	32	18
2013	22	17
2014	61	24
2015	86	20
2016	64	24
2017	73	23
2018	40	17

Eine Auswertung der einzelnen Versagungsgründe ist nicht realisierbar. Grundsätzlich besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung von Baugenehmigungen, sofern das Bauvorhaben das einschlägige öffentliche Recht einhält.

5. Wie viele Klagen gab es gegen –erteilte Baugenehmigungen/gegen die Ablehnung von Baugenehmigungen/und wie viele Klagen waren erfolgreich und welche Kosten sind dadurch entstanden?

Jahr	Klagen (und gerichtliche Anträge) gegen erteilte Baugenehmigungen	Klagen (und gerichtliche Anträge) gegen Versagungen von Baugenehmigungen	Anzahl erfolgreicher Klagen	Vergleiche
2012	3	8	0	2
2013	3	1	0	0
2014	6	4	0	3
2015	7	7	1	2
2016	5	1	0	0
2017	6	2	0	0
2018	5	0	1	0

Die in den Jahren 2012 bis 2018 bisher verausgabten Kosten (Gerichts- und Anwaltskosten) bei Klagen gegen erteilte Baugenehmigungen und gegen abgelehnte Baugenehmigungen betragen insgesamt unter 10.000 €. Dabei handelt es sich wegen der jeweiligen Verfahrensdauer teilweise auch um Kosten aus Verfahren, die vor dem Jahr 2012 gerichtsanhängig wurden. Die Dauer der gerichtlichen Verfahren führt gleichermaßen auch dazu, dass in aktuell gerichtsanhängigen Fällen noch keine abschließenden Kosten beziffert werden können. Letztlich stellt der angegebene Kostenbetrag daher eine Orientierungsgröße dar.



Mohr

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

**KASSELER LINKE**

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1266  
Telefax 0561 787 7130  
fraktion@Kasseler-Linke.de

**Vorlage Nr. 101.18.1211**

11. Februar 2019  
1 von 1

## **Günstiger Wohnraum und städtebauliche Qualität sichern**

### **Antrag**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Bebauung der Fläche des ehemaligen Versorgungsamts in der Frankfurter Straße wird ein städtebaulicher Wettbewerb mit der Nassauischen Heimstätte vereinbart.

Ziele sind

- die Schaffung von mindestens 50% dauerhaft günstigem Wohnraum
- eine Bebauung, die soziale Mischung ermöglicht
- die Konzeption von Gemeinschaftsräumen zur Verlagerung von Funktionen von Gästezimmern, Arbeits- und Feierräumen aus Wohnungen
- Mobilitätslösung zur Vermeidung von überteuerten Parkplätzen in einer Tiefgarage
- Integration von Einzelhandel und gewerblichen Räumen in das Erdgeschoss zur Frankfurter Straße
- qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung mit offenem Übergang zur benachbarten Wohnstadtsiedlung

### **Begründung:**

Bei einer solchen großen Blockbebauung mit 300 geplanten Wohneinheiten ist eine gute Planung für qualitativ hochwertige Lösungen notwendig. Der Bedarf an dauerhaft günstigen Wohnungen ist groß. Die landeseigene Nassauische Heimstätte kann dazu beitragen. Die Stadtverordnetenversammlung und die Verwaltung der Stadt Kassel können mit dem städtebaulichen Wettbewerb, dem Bebauungsplan und einem städtebaulichen Vertrag ihre Ziele und Vorstellungen in das Bauvorhaben einbringen.

Berichterstatter/-in:                    Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann  
Fraktionsvorsitzender Kasseler Linke

**Vorlage Nr. 101.18.1212**

12. Februar 2019  
1 von 2

## **Fakten zum Radentscheid Kassel**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie hoch schätzt die Stadt die Kosten für die Umsetzung der Forderungen des Radentscheids? (Bitte aufschlüsseln)
2. Wie viel hat die Stadt jeweils in den letzten beiden Jahren für den Radverkehr ausgegeben? (Bitte unterteilen nach Förder- und eigenen Mitteln)
3. Wie viel Mittel sollen 2019 für den Radverkehr ausgegeben werden?
4. Wie viel Kilometer kontinuierlichen Radweg plant die Stadt jährlich an Hauptverkehrsstraßen zu errichten?
5. Welche Maßnahmen sieht der Magistrat, um den Radverkehr, wie vom Radentscheid gefordert, getrennt vom Fußverkehr zu führen?
6. Werden sogen. Schutzstreifen (gestrichelte Linie) für den Radverkehr vom zuständigen Amt als ausreichend sicher angesehen?
7. Wie viel Kilometer kontinuierlichen Radweg plant die Stadt zukünftig pro Jahr an Hauptverkehrsstraßen zu errichten?
8. Welche konkreten Forderungen des Radentscheids erscheinen dem Magistrat nicht realisierbar und warum?
9. Warum können die Forderungen in Ziel 3 (Radverkehrsanlagen an Hauptverkehrsstraßen) laut Magistrat nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden?
10. Woraus leitet der Magistrat ab, dass die Beschreibung des Ziels 4 (attraktiv, beschrieben als durchgängig, einheitlich, gut erkennbare Routen auf Nebenstraßen) zu unbestimmt ist?
11. Für 2019 möchte der Magistrat eine zusätzliche Stelle einrichten. Ist dies tatsächlich eine zusätzliche Stelle zum bereits im Haushalt beschlossenen Stellenplan 2019?
12. Welches Stellenvolumen benötigt die Begleitung der Umsetzung von jährlich 6 Mio. Euro Investitionen in Radverkehrsanlagen?
13. Wie kann sichergestellt werden, dass zusätzliche Planer\*innen tatsächlich für die Umsetzung von Maßnahmen im Radverkehr eingesetzt werden?

14. Ist die Annahme, dass zu den zusätzlichen Eigenmitteln der Stadt für den Radverkehr doppelt soviel Fördermittel hinzukommen realistisch?
15. Welche geforderten Maßnahmen des Radentscheids lassen sich mit den vom OB angebotenen jährlichen zusätzlichen 0,5 Mio. Euro, bzw. von den zusätzlichen 1,5 Mio. (inkl. Fördermitteln) von denen er ausgeht, umsetzen?
16. Woran kann die Umsetzung der Ziele der Stadt gemessen werden? Wie ist diese für Bürger\*innen nachvollziehbar?
17. Im stark verschuldeten Darmstadt werden in Reaktion auf den dortigen Radentscheid ab dem Jahr 2020 in einem vierjährigen Sonderprogramm als Eigenmittel der Stadt 25 € pro Jahr und Einwohner\*innen für den Radverkehr investiert. Verstärkt werden diese Mittel durch den bereits vorhandenen Etat und mögliche Fördermittel. Im Anschluss sollen weiterhin mind. 18 Euro pro Person als Eigenmittel der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Wie viel Euro pro Einwohner und Jahr sollen in Kassel zukünftig als Eigenmittel der Stadt in den Radverkehr investiert werden?
18. Wie sehen die weiteren Verhandlungen mit den Initiatoren des Radentscheids aus? Wie sieht der zeitliche Ablauf aus?
19. Wird es im Rahmen der Verhandlungen wie in Frankfurt/Main ein Gespräch mit den verkehrspolitischen Sprechern der Fraktionen geben?
20. Wann wird das komplette Gutachten des Rechtsamtes veröffentlicht?

2 von 2

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann  
Fraktionsvorsitzender Kasseler Linke

**Stadtverordneter Andreas Ernst**

**Vorlage Nr. 101.18.1218**

**Fernbusbahnhof**

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, in der nächsten Ausschusssitzung über den aktuellen Stand der Planungen zum Fernbusbahnhof im Kasseler Osten zu berichten.

Begründung:  
Erfolgt mündlich

Berichterstatter/-in:            Stadtverordnete Eva Koch

Patrick Hartmann  
Fraktionsvorsitzender SPD

Boris Mijatovic  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst  
Stadtverordneter