

**Stadt Kassel**  
**Bebauungsplan Nr. I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“**

ENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: **05. Februar 2014**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	§ 9 Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1</b>	<b>Bedingte Festsetzung</b>	§ 9 (2) Nr. 2 BauGB
	Die im Plan durch Schraffur gekennzeichneten, gewidmeten Bahnflächen werden als Flächen mit bedingtem Baurecht gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt.	
	Die festgesetzte Folgenutzung für die im Plan durch Schraffur gekennzeichneten Bahnflächen werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig.	
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit
2.1	<u>Gewerbegebiete</u>	§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 (5) und (6) BauNVO
	In den Gewerbegebieten GE 1 bis 4 sind von den gem. § 8 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben und Anlagen die folgenden <u>nicht</u> zulässig:	
	- Einzelhandelsbetriebe	
	Davon ausgenommen sind Einzelhandelsflächen, die einem im Gebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind, mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 10 % der Betriebsfläche, insgesamt aber nicht mehr als 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb, in denen Produkte verkauft werden, die vom Betrieb im Gebiet selbst hergestellt, weiterbearbeitet oder weiterverarbeitet wurden oder die der Betrieb in seiner handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installiert, einbaut oder wartet.	
	- Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen	
	- Logistikunternehmen	
	- Tankstellen, sofern keine betriebliche Nebenanlage.	

**3 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. mit

**3.1 Gliederung** § 1 (4) BauNVO

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass NRW).

**GE 1**

Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (Abstandserlass NRW) der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

**GE 2**

Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (Abstandserlass NRW) der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

**GE 3 und GE 4**

Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (Abstandserlass NRW) der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

- 3.2 Ausschluss von Störfallanlagen § 1 (9) BauNVO  
 Im Geltungsbereich sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, nicht zulässig.
- 3.3 Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen § 1 (9) BauNVO  
 Im Geltungsbereich sind geruchsemitterende Betriebe und Anlagen nicht zulässig.  
 Geruchsemitterende Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.
- 4 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 4.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 19 und 20 BauNVO  
 Für die Gewerbegebiete GE 1 bis 4 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 2,4 festgesetzt.
- 4.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO  
 In den Gewerbegebieten GE 1 bis 3 ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal 5 Vollgeschossen festgesetzt.  
 Im Gewerbegebiet GE 4 ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.
- 4.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO  
 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in den Gewerbegebieten GE 1 bis 3 maximal 20 m, im GE 4 maximal 12 m. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Bezugshöhe ist die zukünftige Höhe der Erschließungsflächen (Oberkante Gehweg).  
 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch notwendige technische Bauteile bis zu einer Höhe von 3 m auf maximal 20 % der Dachfläche ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Bauteile mindestens 2 m von der Fassade zurückspringen.  
 Ausnahmsweise können auf den überbaubaren Grundstücksflächen Forschungseinrichtungen wie z.B. Windmessmasten bis zu einer Gesamthöhe von 50 m zugelassen werden.
- 5 Brennstoffe** § 9 (1) Nr. 23 BauGB  
 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

## 6 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 u. 25  
BauGB

### 6.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 6.2 Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume gem. Pflanzliste als Hochstämme, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18/20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> gewährt werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Bäume, die gem. Festsetzung 6.3 zu pflanzen sind, können angerechnet werden.

### 6.3 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18/20 cm, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> gewährt werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

### 6.4 Straßenbäume

Als Straßenbäume sind standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzliste als Hochstämme, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18/20 cm, in Baumscheiben oder begrünten Vegetationsflächen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Oberfläche zu pflanzen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> gewährt werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Baumstandorte können bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen angepasst werden.

### 6.5 Erhalt von Bäumen

Der zum Erhalt zeichnerisch festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 6.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

Die zeichnerisch als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen festgesetzten Flächen P1 und P4 sind dauerhaft als von Gehölz bewachsene Fläche zu erhalten bzw. als solche mit Bepflanzungen gem. Pflanzliste wiederherzustellen.

#### 6.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

Die zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen festgesetzte Fläche **P2** ist als magerer Standort mit offenen Sand- und Schotterflächen und lückenhafter Ruderalvegetation zu erhalten bzw. herzustellen.

Die zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen festgesetzte Fläche **P3** ist zu mindestens 50 % als magerer Standort entsprechend der Festsetzung zu P2 zu entwickeln. Der nördliche Randbereich ist im Anschluss an P1 mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind nur flachwurzeln Sträucher zulässig.

#### 6.8 Dachbegrünung

Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 10 Grad dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat von mindestens 8 cm aufzubringen. Ausgenommen sind Vordächer sowie notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten und Solaranlagen zur Strom- oder Wärmeenergiegewinnung bzw. Dachflächen, die zu Forschungszwecken genutzt werden.

#### 6.9 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,8 m (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht von Plätzen, Wegen oder anderen Verkehrsflächen überdeckt werden.

#### 6.10 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

## 6.11 Pflanzliste

Im Plangebiet sind standortgerechte Gehölzarten zu pflanzen.

Standortgerechte Gehölzarten sind z.B.:

### **Großkronige Bäume**

Ahorn	Acer pseudoplatanus*, A. platanoides*, A. monspessulanum*
Amberbaum	Liquidambar styraciflua*
Esche	Fraxinus excelsior*, F. ornus, F. pennsylvanica ,Summit**
Eiche	Quercus robur
Französische Ahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia*
Vogelkirsche	Prunus avium
Ulme	Ulmus lobel*

### **Kleinkronige Bäume, Großsträucher**

Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

### **Sträucher**

Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus mongyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Die mit \* gekennzeichneten Baumarten sind auch als Straßenbäume geeignet.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. mit  
§ 81 (1) Hessische Bau-  
ordnung (HBO)

### **7 Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen)**

Dauerhafte Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Fassaden-  
seite sind Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von max.  
12 m<sup>2</sup> zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind zusätzlich  
Großflächenpakate mit einer Größe von jeweils max. 50 m<sup>2</sup>,  
die ausschließlich Erkenntnisse aus Wissenschaft und For-  
schung darstellen und nicht der Produktwerbung dienen.  
Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren  
und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude  
unterzuordnen. Videoboards, blinkende Anlagen und Wech-  
selwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Auf den Grundstücksfreiflächen können Stelen mit Firmen-  
hinweisen bis max. 4,0 m Höhe errichtet werden.

An Nebengebäuden und auf öffentlichen Verkehrsflächen  
sind keine Werbeanlagen zulässig.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 (6) BauGB

### Bahnanlagen

Die gewidmeten Bahnflächen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Heilquellenschutzgebiet

Teile des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 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 Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## D. HINWEISE

### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind bauzeitliche Einschränkungen (Baufeldräumung und Gebäudeabbruch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02.) erforderlich. Sofern die Baufeldräumung bzw. der Gebäudeabbruch außerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt werden muss, sind die betreffenden Flächen bzw. Gebäude vorab auf das Vorkommen besonders geschützter Arten gemäß § 7 (2) BNatSchG durch entsprechend fachkundige Personen zu prüfen. Eine entsprechende Nebenbestimmung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

### Stellplatzsatzung

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

### Baumschutzsatzung

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

### „Kunstwerk 7000 Eichen“

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

Beuys-Bäume sind nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Garten- und Kulturdenkmal geschützt und Bestandteil des Gesamtkunstwerks 7.000 Eichen. Standortveränderungen, wie Befestigungen, Aufgrabungen, Aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Umwelt- und Gartenamtes.

### Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie, beispielsweise durch Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermie, wird empfohlen.