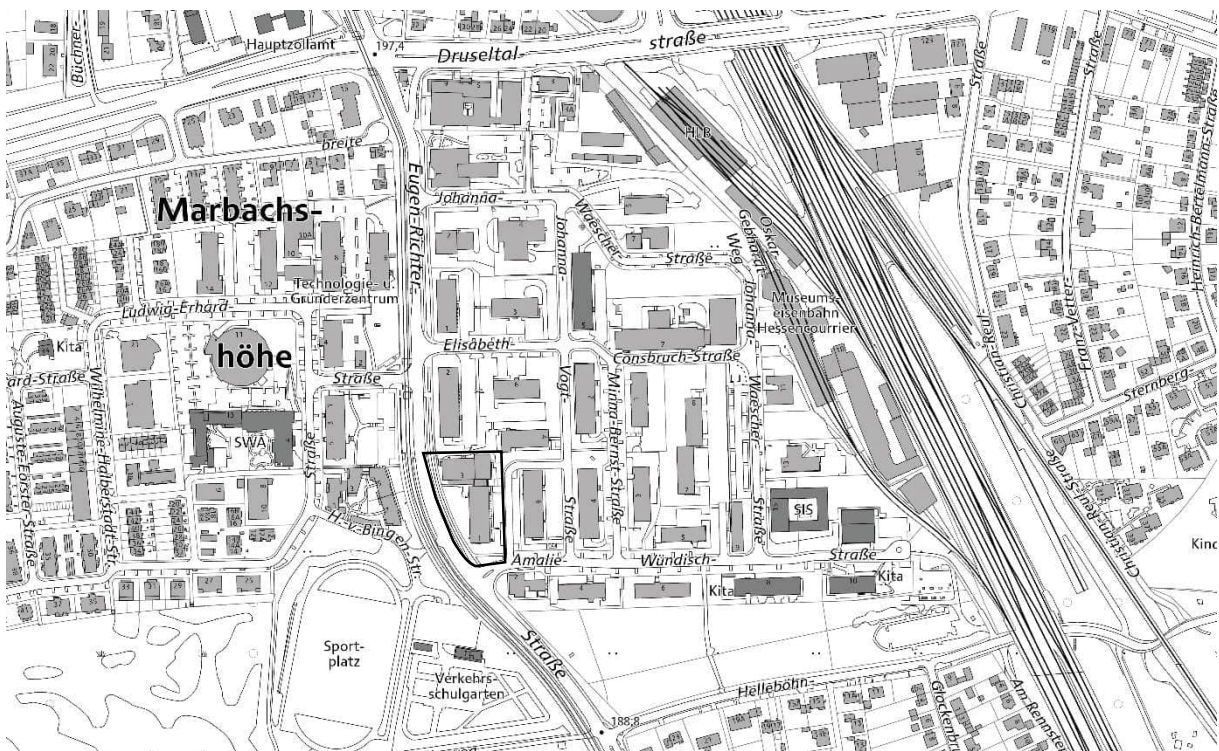


Begründung
zum
Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. III/22
„Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“

19.08.2025



Stadt Kassel
Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Untere Königsstraße 46
34117 Kassel

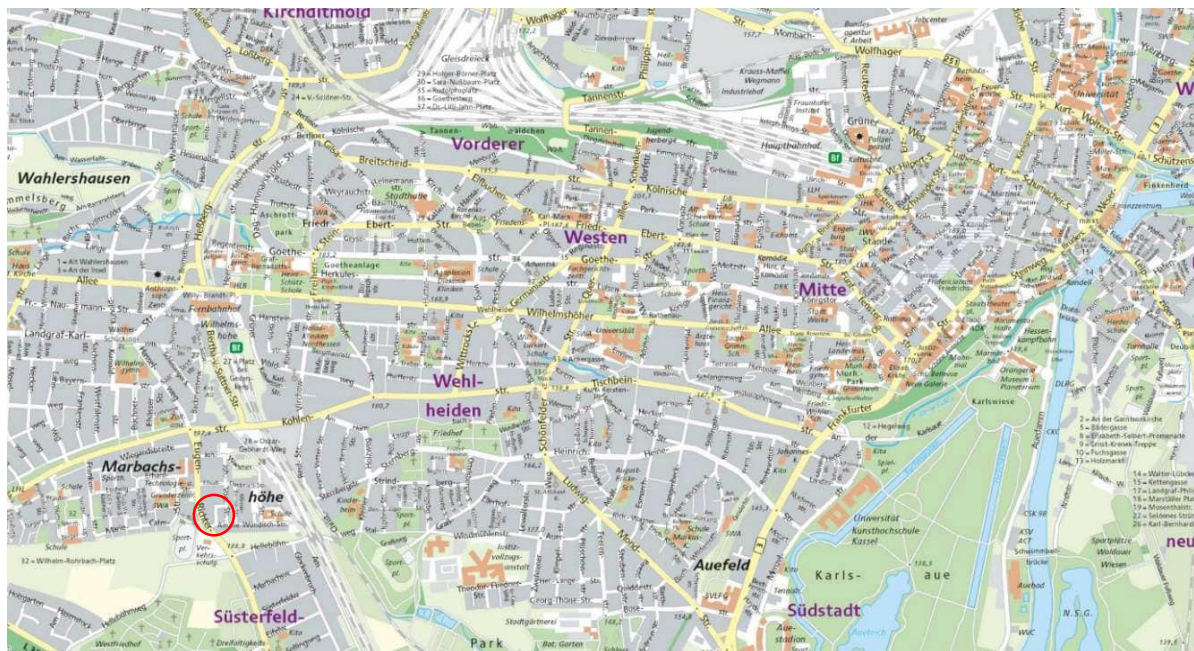
Bearbeitung:
Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.2.	Lage und Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich	6
1.3.	Planverfahren	7
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1.	Regionalplan Nordhessen.....	9
2.2.	Flächennutzungsplan des ZRK.....	9
2.3.	Landschaftsplan des ZRK.....	10
2.4.	Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030	10
2.5.	Lärmaktionsplan Nordhessen.....	11
2.6.	Luftreinhalteplan Ballungsraum Kassel	11
2.7.	Klimafunktionskarte.....	12
2.8.	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel	13
2.9.	Bestehendes Planungsrecht.....	14
2.10.	Geltende Satzungen	15
2.11.	Schutzgebiete	16
3.	Bestandssituation	17
3.1.	Stadträumliches Umfeld	17
3.2.	Städtebauliche Situation	17
3.3.	Historie und Denkmalschutz.....	18
3.4.	Nutzung der Gebäude	19
3.5.	Erschließung und Verkehr	19
3.6.	Technische Infrastruktur und Entwässerung.....	20
3.7.	Brandschutz	21
3.8.	Baugrund	22
3.9.	Natur und Umwelt	23

4.	Planung	24
4.1.	Städtebauliche Zielsetzung	24
4.2.	Freiflächen und Grün.....	24
4.3.	Standortwahl und Planungsalternativen.....	24
4.4.	Erschließung, Verkehr und Parken	25
4.5.	Lärm	25
4.6.	Flächenbilanz und städtebauliche Kennziffern	26
5.	Darstellung und Bewertung der Umweltbelange.....	28
5.1.	Merkmale des Standortes	28
5.2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	28
5.3.	Bestandserhebung Gehölze und Bewertung.....	30
5.4.	Artenschutz.....	34
5.5.	Eingriffsminimierung	34
5.6.	Zusammenfassung und abschließende Bewertung	35
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans	36
6.1.	Art der baulichen Nutzung – SO Bund.....	36
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	36
6.3.	Grünflächen	38
6.4.	Bäume, Bepflanzungen und Schutzmaßnahmen	39
6.5.	Klimaschutzbezogene Festsetzungen/ Energieversorgung	40
6.6.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz.....	41
6.7.	Flächen für Stellplätze	41
6.8.	Fläche für ein Gehrecht.....	41
6.9.	Örtliche Bauvorschriften	42
7.	Durchführung und Kosten	44
8.	Auswirkungen der Planung und Klimarelevanz	45
9.	Rechtsgrundlagen.....	46

1. Einführung



Lage in der Gesamtstadt | Geodatenportal Stadt Kassel

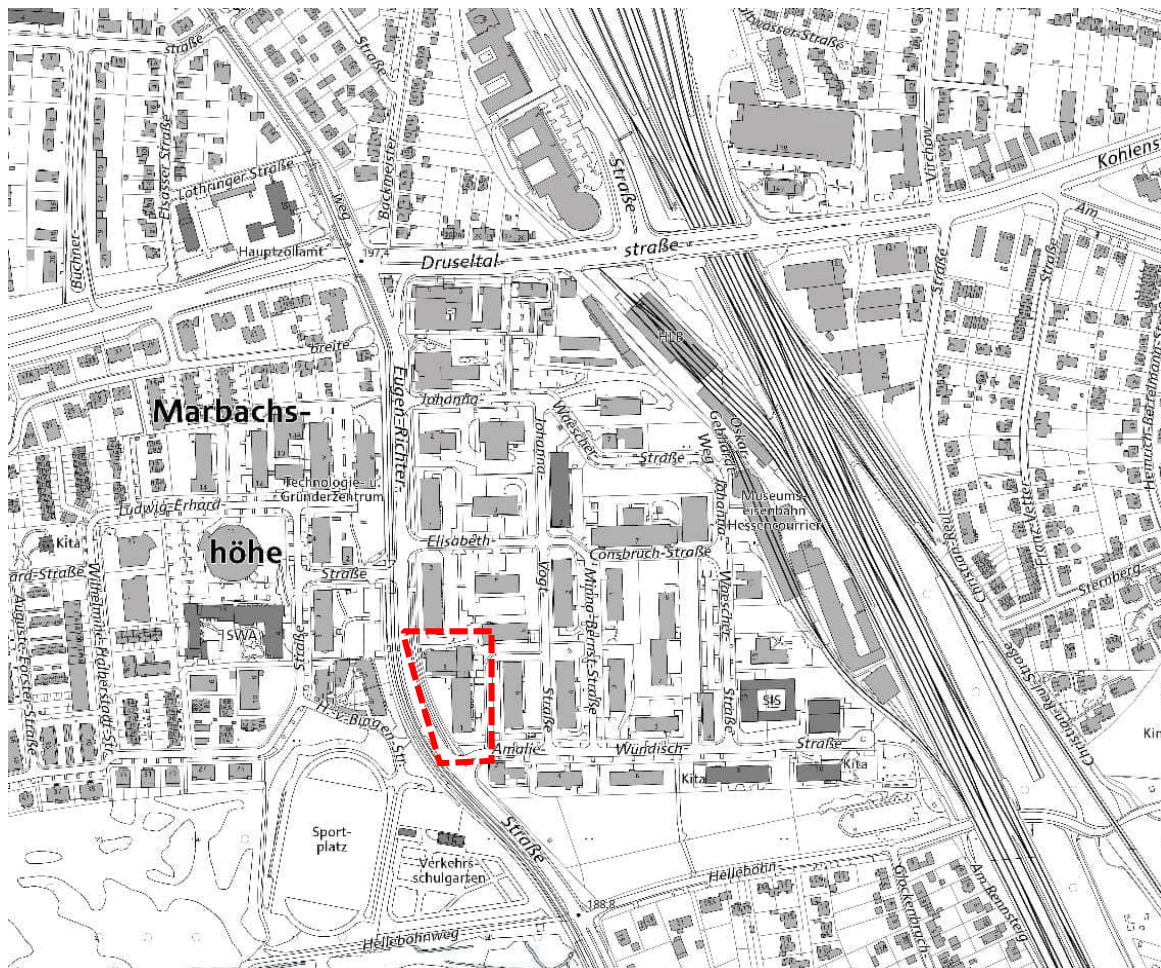
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Bundeswehr, im Plangebiet ein modernes Betriebs- und Unterkunftsgebäude für das in Kassel stationierte Heeresmusikkorps zu errichten. Das Bauvorhaben wird vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) durchgeführt. Das Heeresmusikkorps Kassel nutzt derzeit bereits den am Standort vorhandenen Kantinensaal, ist vor allem aber in einem in der Nachbarschaft gelegenen Gebäude untergebracht. Um infrastrukturelle Mängel abzustellen, arbeitsschutzrechtliche Maßnahmen zum Lärmschutz umzusetzen und einen optimalen Übungs- und Probetrieb zu gewährleisten, ist die geplante Baumaßnahme erforderlich.

Die Stadt Kassel beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ die bauplanungsrechtliche Grundlage und städtebauliche Ordnung für die Entwicklung einer mehrgeschossigen kompakten Bebauung als städtebaulichen Auftakt des inzwischen auf dem ehemaligen Kasernengelände entwickelten „Technologieparks Marbachshöhe“ zu schaffen. Im Interesse einer langfristigen Tragfähigkeit des Bebauungsplans soll das mögliche Nutzungsspektrum im Geltungsbereich auch andere für das Umfeld verträgliche Nutzungen der Bundeswehr und des Bundes umfassen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines gemischten innerstädtischen Dienstleistungs- und Gewerbestandortes mit einem hohen Anteil an Bundeswehrrnutzungen, wie einer Bundeswehrrfachschiele, mehreren Unterkunftsgebäuden und dem Heeresmusikkorps. Der vorliegende Bebauungsplan trägt der langfristigen Sicherung dieser Nutzungen in Kassel Rechnung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines gut erschlossenen, innerstädtischen Standortes (Innenentwicklung) durch die Ermöglichung eines kompakten, flächensparenden Baukörpers (Bodenschutz) planungsrechtlich gesichert werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gestaltung einer Eingangssituation als Auftakt des Technologieparks (Außenwirkung) geschaffen werden.



Lage im Stadtteil | 2020 Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation

1.2. Lage und Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ liegt im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe. Er umfasst mit einer Fläche von 4.124 qm einen Teilbereich des Flurstücks 100/63 aus Flur 6 der Gemarkung Wahlershausen. Der Standort ist Teil einer zusammenhängenden Bundesliegenschaft, die sich im Norden mit der Bundeswehrfachschule an der Elisabeth-Consbruch-Straße 2 fortsetzt. Das Plangebiet wird durch die Eugen-Richter-Straße im Westen, die Amalie-Wündisch-Straße im Süden und Osten sowie dem Areal der Bundeswehrfachschule an der Elisabeth-Consbruch-Straße im Norden begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ befindet sich vollständig im Eigentum des Bundes.



Luftbild, ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist rot markiert) | 2020 Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

1.3. Planverfahren

Am geplanten Standort ist derzeit nur eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig (vgl. Kap. 2.9). Um den städtebaulichen Zielen des Bodenschutzes und flächensparsamen Bauens im Zeichen des Klimaschutzes zu folgen und ein kompaktes Gebäude mit mehr als drei Geschossen errichten zu können, ist ein Bebauungsplan-Verfahren erforderlich. Da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung unabhängig von dem geplanten Vorhaben des Neubaus für das Heeresmusikkorps von Gültigkeit sein soll, wird der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Um auf lange Sicht eine Flexibilität in den Nutzungen zu gewährleisten und damit auf sich ändernde Bedarfe und Nachfragen reagieren zu können, wird der Bebauungsplan Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB (Angebotsbebauungsplan) aufgestellt.

Der Geltungsbereich ist auf das vorhandene Grundstück des Bundes begrenzt und enthält daher keine Verkehrsflächen. Es handelt sich entsprechend um einen „einfachen Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Er enthält aber alle erforderlichen Festsetzungen, um im Plangebiet sowohl die Art wie auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen abschließend zu regeln.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die vorliegend geplante bauliche Entwicklung erfolgt vollständig auf einem bereits bebauten innerstädtischen Grundstück und ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO vorgesehene zulässige Grundfläche liegt bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ mit ca. 4.124 qm deutlich unter dem Schwellenwert von maximal 20.000 qm Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt.

Abweichend von den möglichen Verfahrensvereinfachungen gem. § 13a BauGB wird dennoch die Erörterung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) aus Gründen der Transparenz durchgeführt. Es entfällt aber die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Das architektonische und städtebauliche Konzept wurde in seiner Vorentwurfsfassung in einer Sitzung des Ortsbeirats Bad Wilhelmshöhe am 4. Mai 2023 vorgestellt und positiv gebilligt.

Das Projekt wurde am 4. Juli 2023 im Gestaltbeirat vorgestellt und dort bei grundsätzlicher Zustimmung mit gestalterischen Hinweisen begleitet.

Verfahrensschritte

04.05.2023	Projektvorstellung Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe
17.07.2023	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung
18.09. – 13.10.2023	frühzeitige Beteiligung gem. 3 Abs. 1 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
20.03.2025	Projektvorstellung Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe zur Einleitung der Offenlage
30.06. – 01.08.2025	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Unterlagen für den Satzungsbeschluss.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ist die Stadt Kassel in der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen und das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ entspricht mit seiner Ausrichtung auf die Weiterentwicklung des bestehenden, städtebaulich integrierten Standortes mit einer für das gewerbliche Umfeld verträglichen Nutzung den Zielen der Regionalplanung.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist rot markiert) | Stadt Kassel

2.2. Flächennutzungsplan des ZRK

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016 stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Diese Ausweisung entspricht dem mit dem Konversionsprozess der 1990er-Jahre von Bund und Stadt gemeinsam verfolgten Ziel einer Neuentwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes.

Entsprechend der in den letzten Jahrzehnten im Areal der ehemaligen Lüttich-Kaserne vollzogenen städtebaulichen Entwicklung bleibt die Bundeswehr auch zukünftig ein wesentlicher Nutzer im Verbund des neu entstandenen Dienstleistungs- und Gewerbestandortes Marbachshöhe. Im aktuellen Bebauungsplan soll der auch von der Stadt gewünschten Nachbarschaft von Bundeswehr und zivilen Nutzungen durch eine Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet (Bund)“ Rechnung getragen werden.

Die geplante Entwicklung ist damit nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt hat das geplante Vorhaben daher mit dem Zweckverband Raum Kassel abgestimmt. Es bestehen beim Zweckverband keine Bedenken, da keine Beeinträchtigung der gesamtkommunalen Entwicklungsplanung vorliegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB würde eine Anpassung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „im Wege der Berichtigung“ erfolgen. Da der Zweckverband im Flächennutzungsplan aufgrund dessen Maßstab separate Flächen erst ab einer Größe von 0,5 ha darstellt, wird der ZRK in diesem Fall von einer Anpassung absehen.

2.3. Landschaftsplan des ZRK

Der „Landschaftsplan ZRK Kassel 2007“ (nachfolgend Landschaftsplan genannt) trifft keine Schutzgebietseintragungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“.

Die im Landschaftsplan dargestellten Realnutzungen zeigen die Zuweisung des Plangebiets zum Landschaftsraum „150 Siedlungsgebiet Wahlershausen/Wilhelmshöhe“, der durch eine in Teilen hohe Bau- und Nutzungsdichte sowie Grünzüge mit Verbindungs- und Biotopfunktion geprägt ist. Der Auszug aus dem Teilplan „Maßnahmen“ des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als baulich geprägte Fläche und Teilbereich der Maßnahme 10283 in der Kategorie „Schutz und Entwicklungsflächen“ dar. Diese formuliert das Entwicklungsziel der stärkeren Durchgrünung des ehemaligen Kasernenareals östlich der Eugen-Richter-Straße, unter anderem durch Entsiegelungsmaßnahmen. Des Weiteren zielt die Maßnahme auf die Erreichung einer Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit, insbesondere durch Herstellung von öffentlichen Wegeverbindungen von der Kohlenstraße zum Helleböhnweg entlang der östlich vom Plangebiet verlaufenden Bahnanlagen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine städtebauliche Innenentwicklung auf einem bereits bebauten Grundstück innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes. Dabei werden Maßnahmen zur Begrünung und Durchwegung festgesetzt (vgl. Kap. 6).

2.4. Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Das Plangebiet ist über die Eugen-Richter-Straße an das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Die Eugen-Richter-Straße ist eine wichtige von Norden nach Süden verlaufende Verkehrsanbindung innerhalb der Stadt Kassel. Vor diesem Hintergrund wird im Verkehrsentwicklungsplan 2030 von einem in etwa gleichbleibenden Kfz-Verkehr (+/- 500 Kfz/24 h) ausgegangen. Durch das beabsichtigte Vorhaben auf bereits genutzten Flächen ergeben sich keine signifikanten Mehrbelastungen des Verkehrssystems im Vergleich zum Bestand.

2.5. Lärmaktionsplan Nordhessen

Das Verkehrsaufkommen auf der Eugen-Richter-Straße in Form von Straßenverkehr und Schienenverkehr (Tram) führt zu einer Lärmbelastung für die geplanten Nutzungen im Plangebiet. Diese Belastung kann passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Weitere Lärmbelastung durch beispielsweise Industrie ist nicht vorhanden.

Nach einer für die Eugen-Richter-Straße durchgeführten Berechnung der Verkehrsräusche durch das Büro LK Argus werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Gewerbegebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) vor allem an der West- und Südfassade durch Kfz, Straßenbahn und Zugverkehr überschritten. Diese Verkehrsräusche können zu Beeinträchtigung führen und sind entsprechend in der Planung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6).



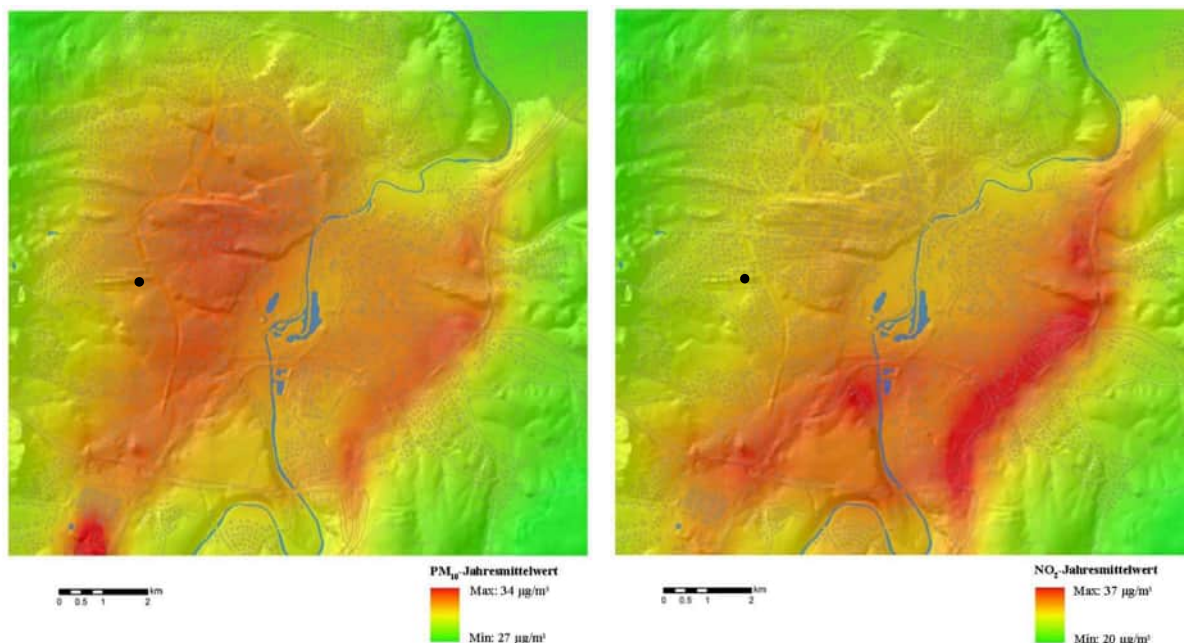
Ausschnitt Lärmkarte Hauptverkehrsstraßen mit Umgrenzung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist rot markiert) | Stadt Kassel

2.6. Luftreinhalteplan Ballungsraum Kassel

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel aus dem Jahr 2006 in der Fassung der zweiten Fortschreibung vom 04.11.2019 beurteilt die Luftqualität durch Messung, Rechnung, Vorhersage oder Schätzung anhand von unterschiedlichen Methoden und Kriterien. Der Aktionsplan beinhaltet Kartendarstellungen zur Feinstaub- und Stickstoffbelastung für den Betrachtungsraum des gesamten Stadtgebietes. Das Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel und wird lufthygienisch durch das Naturschutzgebiet Marbachsgraben und das sich anschließende Naturschutzgebiet Dönche beeinflusst.

Die Feinstaubbelastung (PM₁₀) innerhalb des Plangebietes ist als gering bis mittel belastet zu qualifizieren. Auch in Bezug auf die Stickoxid- Luftbelastung (NO₂) ist das Plangebiet gemäß Luftreinhalteplan gering bis mittel belastet.

Unter dem Aspekt der Luftreinhaltung liegen damit keine Belastungen vor, die den beabsichtigten Nutzungen entgegenstehen. Durch die vorliegende Planung sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Luftreinheit innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel zu erwarten.



Immissionsbelastung mit PM₁₀ (links) und Immissionsbelastung mit NO₂ (rechts), ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist schwarz markiert) | Luftreinhalteplan 2006

2.7. Klimafunktionskarte

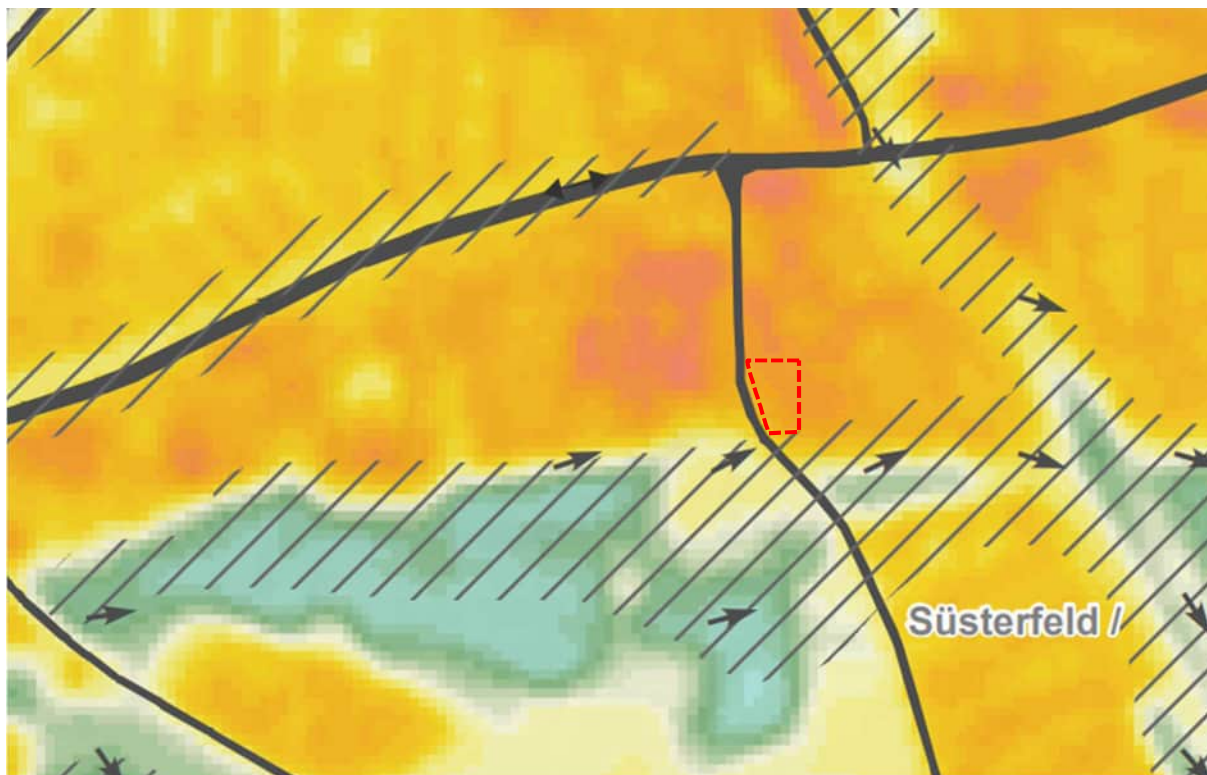
In der Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverbandes Raum Kassel ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ mit der klimaökologischen Wertigkeit „Moderate Überwärmung“ ausgewiesen.

Gemäß der zugehörigen Planungshinweiskarte 2019 ist das Plangebiet als „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ einzuordnen. Zu dieser Einordnung bestehen die folgenden Planungshinweise: *„Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung. Bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten (Schraffur und Pfeilsymbolik beachten) und sicherstellen, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen.“*

Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein Vegetationsanteil beachten und Siedlungsränder offenhalten; Vernetzungspotentiale der Ausgleichsräume durch vertiefende Stadtklimabetrachtung prüfen.“

Die südlich an den Geltungsbereich anschließenden Freiflächen bilden ein Gebiet mit Misch- und Übergangsklimaten, welches als Pufferbereich zwischen unterschiedlichen Klimatopen dient. Dieses übernimmt auch die Funktion einer Luftleitbahn sowie einer Kaltluftbahn in Richtung Osten.

Das Plangebiet liegt somit aus stadtklimatischer Sicht im Randbereich des Siedlungsraums mit Überwärmungspotential und angrenzend an einen Überströmungsbereich. Durch die vorliegende Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.



Ausschnitt Klimafunktionskarte ZRK Kassel 2019 mit Umgrenzung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist rot markiert) | Stadt Kassel

2.8. Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel

Die Stadt Kassel verfolgt bereits seit längerem ambitionierte Klimaschutzziele. Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes beschlossen. Darin waren Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß reduzieren kann.

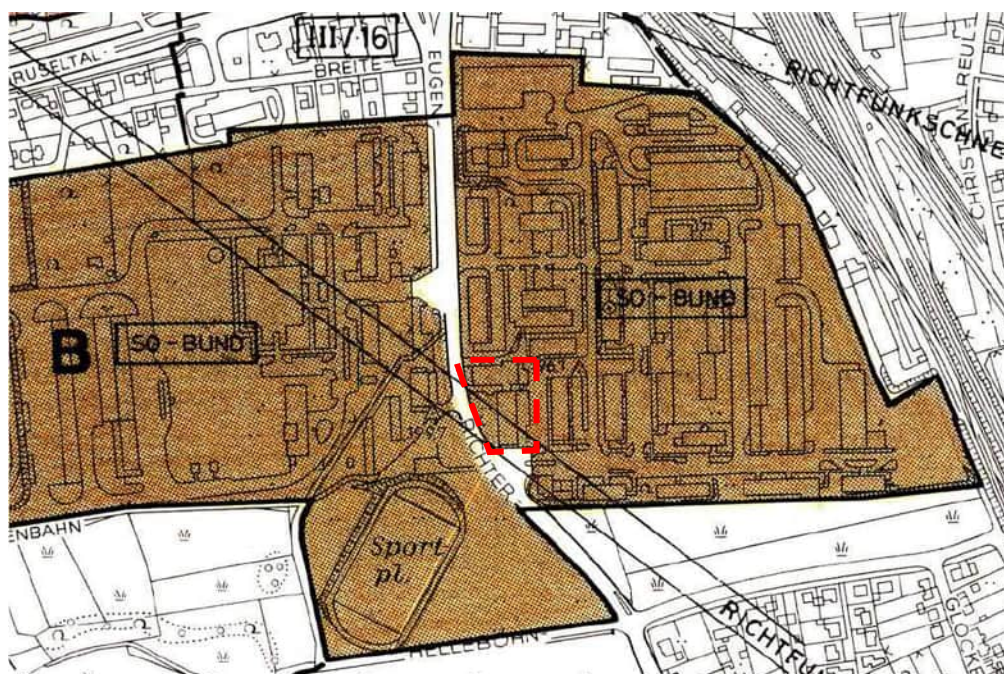
Nachfolgend hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt gefasst: *„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO₂-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.“*

Zur Umsetzung dieser Ziele hat die Stadt einen Klimaschutzrat als beratendes Gremium einberufen, um in verschiedenen Themenbereichen zielführende Maßnahmen zu entwickeln.

Neben dem Stadtverordneten-Beschluss zur Klimaneutralität 2030 vom August 2019 und der daraus resultierenden Klimaschutzstrategie des Klimaschutzrats von Juni 2022 wurden Beschlüsse zur Ausweitung der Fernwärmenutzung (Februar 2021) und zur Ausweitung der Solarnutzung und einem Modellprojekt Photovoltaik (Februar 2022) gefasst.

Die Klimaschutzziele der Stadt sind Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung dieses Bebauungsplans und werden, soweit dies im Bebauungsplan möglich ist, in die Festsetzungen übernommen.

Ergänzend sind die Vorgaben des auf Bundesebene verabschiedeten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen. Das GEG vereinigt das frühere Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die frühere Energieeinsparverordnung (EnEV) und das frühere Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz (EEWärmeG).



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 „West B“ mit Umgrenzung des Geltungsbereiches (rot markiert)
ohne Maßstab | Stadt Kassel

2.9. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „West B“ (Rechtskraft 14.12.1982). Dieser setzt das aktuelle Plangebiet in Übereinstimmung mit der damaligen Kasernennutzung des Standortes und seines Umfeldes als „Sonstiges Sondergebiet Bund“ fest, enthält ansonsten aber keine Aussagen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Damit handelt es sich vorliegend um einen „einfachen Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend nach § 34 BauGB bestimmt. (. Dieser Rahmen ermöglicht eine maximal dreigeschossige Bebauung.

Mit der Konversion der Lüttich-Kaserne ab den 1990er Jahren hat die Stadt für den Kasernen-Standort 1992 den Bebauungsplan Nr. III/55 „Eugen-Richter-Straße“ eingeleitet und das Areal als innerstädtischer Dienstleistungs- und Gewerbestandort mit gemischter Nutzung und Sicherung der vorhandenen Bundeswehrrnutzung entwickelt. Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist nach der im Jahr 2003 durchgeführten Offenlage nicht fortgesetzt worden und entfaltet daher keine Rechtskraft.

Mit dem aktuellen Bebauungsplan Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „West B“ überschrieben mit dem Ziel, zukünftig einen fünfgeschossigen Baukörper an diesem Standort zu ermöglichen.

2.10. Geltende Satzungen

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ sind weitere rechtsgültige kommunale Satzungen bindend, deren Inhalte vor allem in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Abwassersatzung

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die Satzung über die „Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung)“ vom 26.11.2018 in der Fassung der zweiten Änderung vom 13.11.2023. 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 Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

Baumschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ vom 11.12.2017 regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes. Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Ein Eingriff in einen geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ befinden sich Bäume, die unter die aufgeführten Bedingungen fallen.

Stellplatzsatzung

Die Stadt hat nach dem Auslaufen der Stellplatzsatzung im Jahr 2023 keine erneute Stellplatzsatzung aufgestellt. Im Bebauungsplan können Stellplatz-Belange gemäß § 91 HBO als „örtliche Bauvorschriften“ festgesetzt werden, soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Für Fahrradabstellplätze gelten die Anforderungen der hessischen „Fahrradabstellplatzverordnung“, sofern im Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.

2.11. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie Natura2000-Gebiete

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie von Natura2000-Gebieten.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die den Schutzanforderungen entgegenstehen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer aufgrund des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhaltenden Zone. Auch aus dem Hochwasserrisikomanagement-Viewer des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) leiten sich keine zu beachtenden Belange ab.

3. Bestandssituation

3.1. Stadträumliches Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ befindet sich im westlichen Stadtgebiet Kassels, südlich des ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe im Stadtteil „Bad Wilhelmshöhe“. Hier liegt das Plangebiet in dem mit der Kasernen-Konversion der 1990-er Jahre durch die Stadt und den Bund entwickelten neuen Stadtquartier „Marbachshöhe“. Nach Norden schließen sich an die Marbachshöhe die Wohngebiete im Umfeld des ICE-Bahnhofs Wilhelmshöhe an. Im Osten ist das Quartier durch Bahnanlagen begrenzt. Im Süden befinden sich im Übergang zum Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn die Grünflächen des auslaufenden Landschaftsschutzgebiets Marbachsgraben. Angrenzend an die Eugen-Richter-Straße schließt sich westlich das Wohnquartier Marbachshöhe an mit einem Sportplatz und einem Skaterplatz in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Östlich liegt der „Technologiapark Marbachshöhe“, ein gemischt genutztes Bundeswehr-, Dienstleistungs- und Gewerbequartier u.a. mit der Bundeswehrfachschule Kassel, dem Heeresmusikkorps, einer Trainingsakademie eines Flugzeugherstellers, verschiedenen Gewerbenutzungen, einem Kletterzentrum, betrieblichen Kindertagesstätten und einer Privatschule.

3.2. Städtebauliche Situation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ befindet sich der Gebäudekomplex der ehemaligen Kasernen-Kantine, bestehend aus zwei L-förmig zueinander angeordneten eingeschossigen Flachbauten. Das an der Eugen-Richter-Straße gelegene Gebäude bildet den jetzigen südlichen Gebietsauftakt sowohl für den Technopark Marbachshöhe wie auch für die im ehemaligen Kasernenareal verbliebenen Bundeswehrrnutzungen.



Ansichten des Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes von der Amalie- Wündisch- Straße von Westen (links) und Süden (rechts) | AG Stadt

Die Gebäude, welche durch einen gemeinsamen Eingang erschlossen werden, orientieren sich zur östlich angrenzenden Amalie-Wündisch-Straße. Entlang der Eugen-Richter-Straße befindet sich auf dem Grundstück eine straßenbegleitende Grünfläche mit Bäumen. Das Grundstück ist hier durch eine niedrige Hecke zum Fußweg der Eugen-Richter-Straße begrenzt.



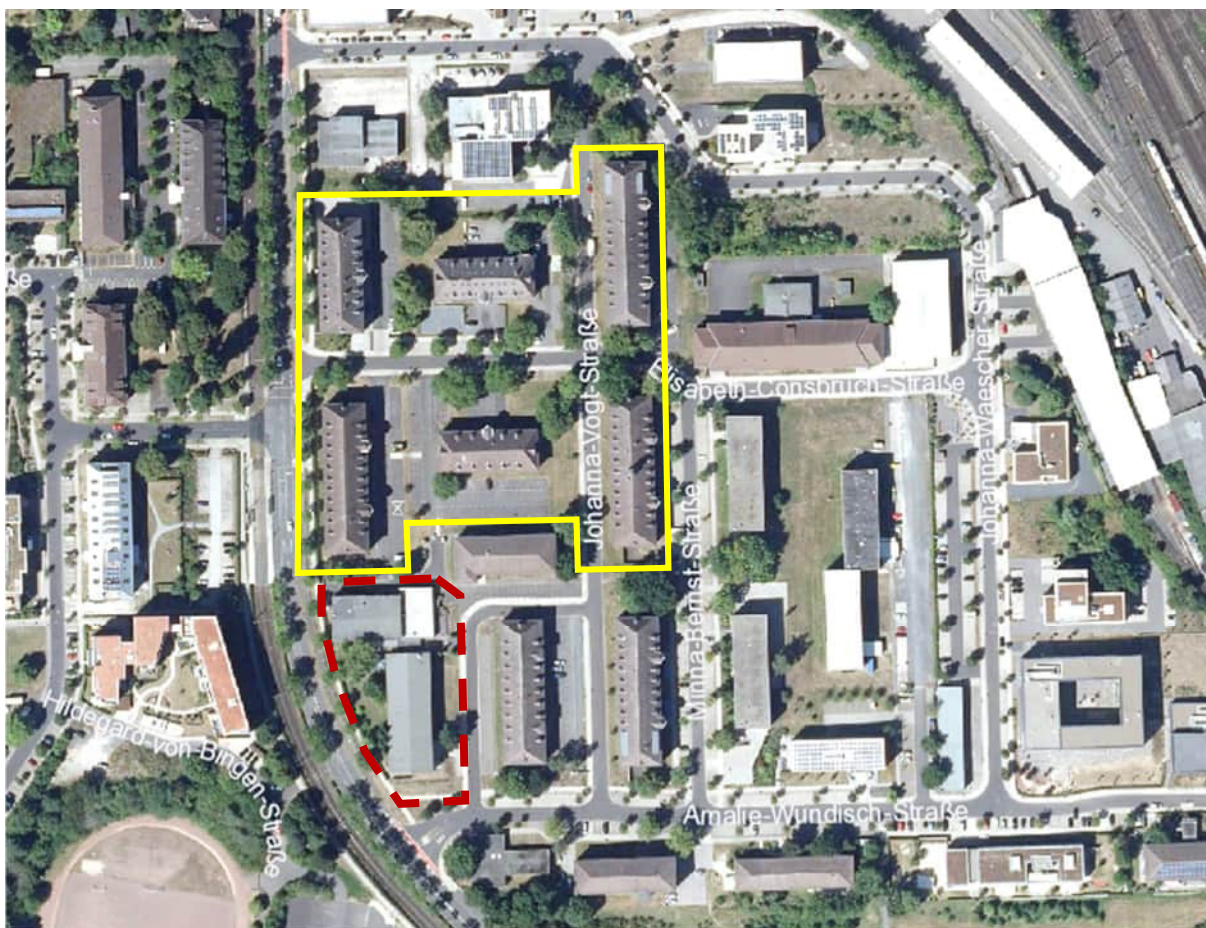
Straßenansicht des Planbereiches an der Eugen-Richter-Straße (von Norden) | AG Stadt

3.3. Historie und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ gehört zu den Liegenschaften des ehemaligen Kasernenstandortes „Lüttich-Kaserne“. Erbaut wurde die Lüttich-Kaserne, wie auch die westlich gelegenen Standorte der Hindenburg- und der Wittich-Kaserne, im Rahmen eines Kasernenbauprogramms im Jahr 1935 durch die Wehrmacht. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne in den Jahren 1952 bis 1970 als Standort der belgischen Truppen genutzt. Kriegszerstörte Gebäude wurden in Stand gesetzt und durch neue Gebäude ergänzt. Ab dem Jahr 1970 standen die Kasernen leer, ab dem Jahr 1974 wurden sie durch den Stab und die Stabskompanie der 2. Jägerdivision der Bundeswehr aus Marburg in Teilen nachgenutzt. Im Rahmen der Kasernenkonversion in den 1990er Jahren wurden die Liegenschaften der Lüttich-Kaserne durch die Stadt in Kooperation mit dem Bund zum Technologiepark Marbachshöhe weiterentwickelt.

Das sich im Norden an den Geltungsbereich anschließende Gebäudeensemble der ehemaligen Kaserne (s. nachfolgende Abbildung) steht nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als „Gesamtanlage aus geschichtlichen Gründen“ unter Denkmalschutz. Zur Eugen-Richter-Straße bilden zwei quer orientierte Gebäude eine Torsituation. Diese öffnet sich anschließend zu einem Platzraum, der durch weitere Gebäude gerahmt wird. Die dreigeschossigen, einheitlich gestalteten Kasernengebäude zeichnen sich durch eine helle Putzfassade mit hohen Klinkersockeln und Walmdächern aus. Das einheitliche Erscheinungsbild wurde trotz Um- und Neubaumaßnahmen gewahrt.

Die angestrebte bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes wurde im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, um eine denkmalverträgliche Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden zu gewährleisten. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen diese Belange.



Luftbild ohne Maßstab (der Denkmalbereich ist gelb markiert, der Geltungsbereich rot) | 2020 Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation

3.4. Nutzung der Gebäude

Das ehemalige Kantinegebäude war zwischenzeitlich für mehrere Jahre unter dem Namen „Kombinatsgaststätte“ als privater Gastronomiebetrieb weitergeführt worden, steht inzwischen aber leer. Der ehemalige Kantinensaal im Süden wird aktuell – zusammen mit einem Gebäude in der Minna-Bernst-Straße 2 – vom Heeresmusikkorps genutzt. Neben der Aufführung von öffentlichen Konzerten gehören Auftritte bei militärischen Zeremoniellen wie Gelöbnissen, Appellen oder der Aufführung des Großen Zapfenstreichs zu den dienstlichen Aufgaben der rund 50 Soldatinnen und –soldaten.

Die Gebäude wurden auf die Belange ihrer ehemaligen Nutzung hin entwickelt. Spezielle Belange des Musikkorps, wie zum Beispiel das Üben in kleineren Instrumentengruppen (sog. Registerproben), die Aufbewahrung von Instrumenten bis hin zum Musizieren in der Gesamtorchestergröße können im vorhandenen Gebäudebestand nicht angemessen erfüllt werden.

3.5. Erschließung und Verkehr

Kfz

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die östlich angrenzende öffentliche Seitenstraße der Amalie-Wündisch-Straße, die im Süden direkt an die Gebietszufahrt von der Eugen-Richter-Straße aus angebunden ist. Grundstückszufahrten sind nur hier möglich, die Amalie-Wündisch-

Straße im Süden und die Eugen-Richter-Straße im Westen begrenzen den Geltungsbereich anbaufrei und bieten keine Möglichkeit für Grundstückszufahrten.

Die im Westen des Plangebietes verlaufende Eugen-Richter-Straße schließt als Hauptverkehrsstraße den Standort an das übergeordnete Verkehrswegesystem an. Die Eugen-Richter-Straße bildet eine der wichtigsten Verkehrsverbindungsachsen im Westen Kassels und bindet das Plangebiet nach Norden an die Druseltalstraße sowie nach Süden an den Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn und das südwestliche Stadtgebiet an. Die südlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Amalie-Wündisch-Straße ist die öffentliche Erschließungsstraße des rückliegenden Technologieparks.

ÖPNV

Entlang der Eugen-Richter-Straße verläuft die Straßenbahntrasse der Tramlinie 3 Ihringshäuser Straße bis Mattenberg und der Tramlinie 7 Wolfsanger bis Mattenberg, beide mit Anbindung an die Innenstadt. Die Straßenbahnhaltestelle „Marbachshöhe“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 45 m (Luftlinie) zum Plangebiet und somit in unmittelbarer Nähe. Der ICE-Bahnhof-Wilhelmshöhe ist mit der Straßenbahn in nur wenigen Minuten zu erreichen und ermöglicht einen direkten Anschluss an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Radverkehr

Das Plangebiet ist gut an das innerstädtische und an das überregionale Radwegenetz angeschlossen. Der südlich verlaufende Helleböhnweg ist Teil des Kassler Radroutennetzes und seit 2023 als Fahrradstraße ausgebaut. Die Eugen-Richter-Straße ist zudem Bestandteil des strategischen Radvorrangnetzes und mit einem straßenbegleitenden Radweg ausgestattet. Der ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe ist innerhalb von 5 Minuten, die Kassler Innenstadt innerhalb von 20 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

3.6. Technische Infrastruktur und Entwässerung

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an seiner Ostseite in der Seitenstraße der Amalie-Wündisch-Straße mit den für eine weitere bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Hier liegen neben einem anschlussfähigen Mischwasserkanal (DN 300) die Wasser und Stromversorgung und der Fernwärmeanschluss, mit denen auch die Bestandsgebäude versorgt worden sind. In der „Eugen-Richter-Straße“ liegt zudem ein übergeordneter Regenwasserkanal DN 600. In allen an das Grundstück angrenzenden Gehwegen liegen Telekommunikationsleitungen der Telekom, über die das Grundstück auch erschlossen ist.

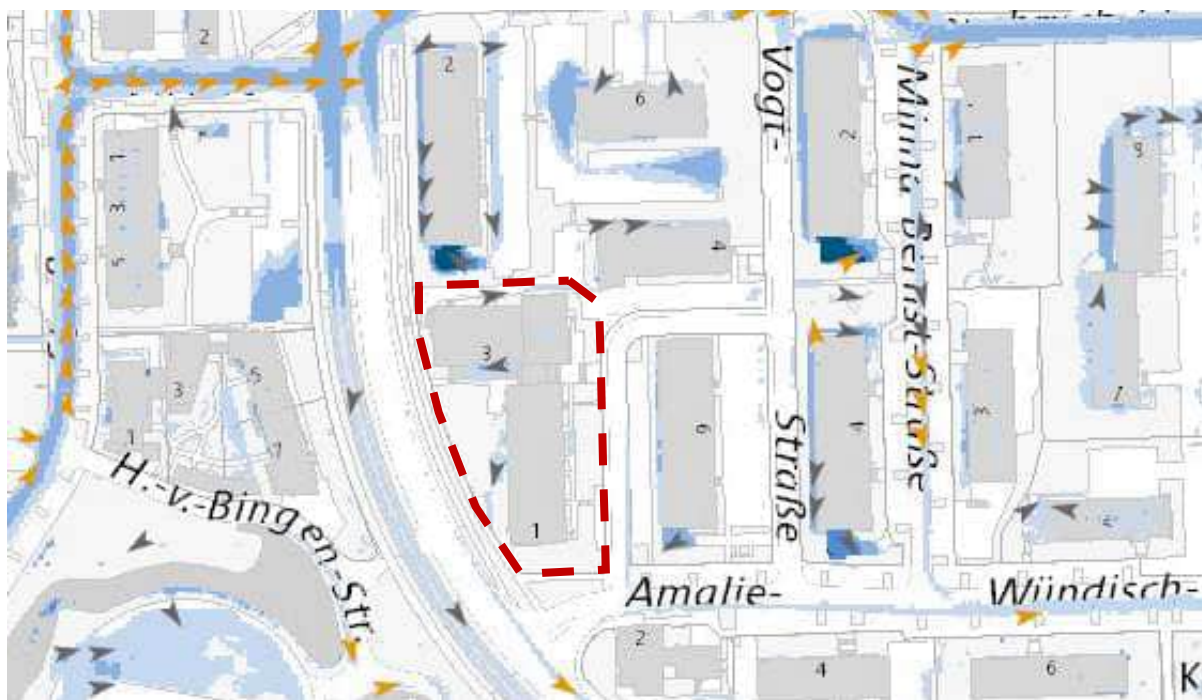
In der Eugen-Richter-Straße befindet sich eine übergeordnete Gasleitung, der Technologiepark Marbachshöhe ist selbst aber nicht mit Gasanschlüssen ausgestattet. Ein Anschlussbedarf entsteht hier nicht, da eine Nutzung fossiler Energien für die Wärmeversorgung im Geltungsbereich ausgeschlossen werden soll.

Das Niederschlagswasser ist auf einen Abfluss von 3 l/(s*ha) zu begrenzen. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Einleitung in das Grundwasser dar, die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Das DWA-Merkblatt M 153 ist zu beachten. Hydrogeologische und technische Randbedingungen sind durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu klären.

Für die spätere konkrete Planung und Umsetzung der Versorgungsanschlüsse ist eine frühzeitige Einbindung der Städtischen Werke und der Telekommunikationsunternehmen erforderlich. Entwässerungskonzepte sind frühzeitig mit KasselWasser abzustimmen.

Starkregen

Die für das Stadtgebiet von Kassel vorliegende Starkregengefahrenkarte aus dem Jahr 2022 zeigt das Plangebiet nicht als besonders gefährdeten Bereich. Wie der Darstellung zu entnehmen ist, ist ein Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet, eine Rückstaubildung (dunkelblaue Bereiche) ist innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erkennbar. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Karte lediglich hinweisenden Charakter hat und Bauherren nicht von der Notwendigkeit entbindet, eine mögliche zukünftige Gefährdung durch Starkregenereignisse in ihrer Gebäude- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte, ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist rot markiert) | 2022 KASSELWASSER

3.7. Brandschutz

Für den Brandschutz im Plangebiet sind im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen der Feuerwehr zu beachten:

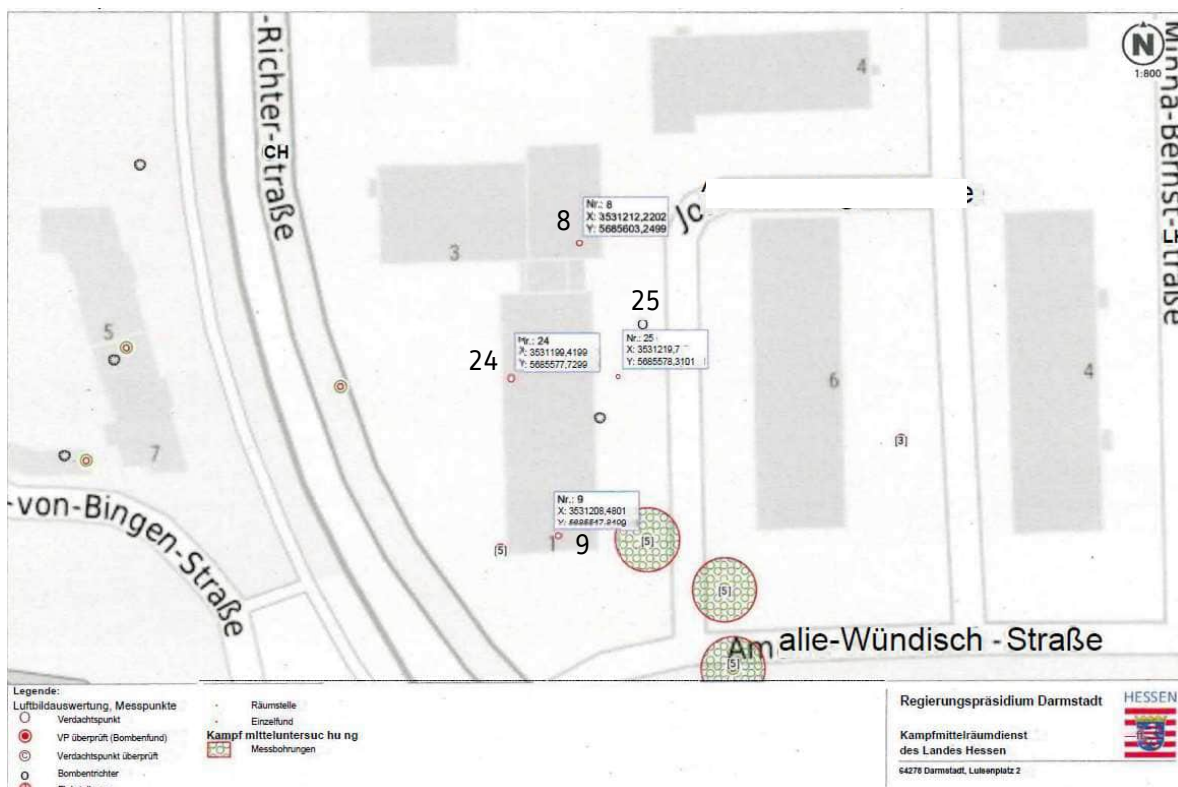
- Für das Planungsgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundschutz von Löschwasser von mindestens 96 m/h für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzusehen.
- Bauliche Anlagen sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.
- Sofern die Ausführung des vorgesehenen Gebäudes in Holzbauweise erfolgen soll, sind die Anforderungen der Muster-Holzbau-Richtlinie einzuhalten. Das bezieht sich insbesondere auf den maximal zulässigen Anteil der brennbaren Bauteiloberflächen.
- Für eine brandschutztechnische Betrachtung von Fassadenbegrünungen sind die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ sowie die Fassadenbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

- Die Installation von Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass Einsatzkräfte auch im Gefahrenfall bei Personenrettung und Brandbekämpfung vor Berührungsspannung geschützt sind. Bei der Planung ist der Leitfaden „Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ zu berücksichtigen.

3.8. Baugrund

Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flagstellungen. Vor diesem Hintergrund ist vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich auszugehen. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.



Verdachtspunkte Blindgänger, ohne Maßstab | Regierungspräsidium Darmstadt

Im Rahmen der Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wurden auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die in der zuvor dargestellten Abbildung gekennzeichneten Punkte 8, 9, 24 und 25 wurden koordinatenmäßig erfasst.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen etc.) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Information zum Vorhandensein von Verdachtspunkten sowie die Notwendigkeit entsprechender Untersuchungen wird im textlichen Teil des Bebauungsplans im Abschnitt „Hinweise“ benannt.

Geothermie

Das Plangebiet ist laut Hessischem Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie zur Nutzung oberflächennaher Geothermie hydrologisch ungünstig, jedoch ist eine solche Nutzung möglich und wasserwirtschaftlich zulässig.

Bodenschutz/ Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Lüttich-Kaserne und ist im „Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ als „Altstandort“ eingetragen. Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht.

Aufgrund der Nutzungshistorie können Bodenverunreinigungen aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Aushubmaßnahmen sind daher fachgutachterlich zu begleiten. Aushubmaterialien sind nach abfalltechnischen Gesichtspunkten zu beproben und unter Beteiligung der zuständigen Abfallbehörde den Analyseergebnissen entsprechend zu entsorgen.

Bergbau

Nach Mitteilung des zuständigen Bergwerkeigentümers „Uniper Kraftwerke GmbH“ befindet sich das Plangebiet nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes „Vereinigte Glückauf“, ist allerdings von einer bergbaulichen Nutzung nicht betroffen.

3.9. Natur und Umwelt

Die umweltbezogene Bestandsituation im Plangebiet wird in Kapitel 5 „Darstellung und Bewertung der Umweltbelange“ dargestellt.

4. Planung

4.1. Städtebauliche Zielsetzung

Der gut erschlossene Standort an der Eugen-Richter-Straße soll zukünftig – im Sinne einer den Zielen der Innenentwicklung und des Bodenschutzes folgenden nachhaltigen Stadtentwicklung – mit einem größeren Bauvolumen als im Bestand vorhanden entwickelt werden. Ein baulich kompakter mehrgeschossiger Baukörper soll mit seiner städtebaulichen Wirkung als südlicher Auftakt des Technologieparks östlich der Eugen-Richter-Straße fungieren. Ein markantes Auftaktgebäude kann gleichzeitig den Fortbestand von Bundeswehrnutzungen im ehemaligen Kasernenareal mit einer zeitgemäßen urbanen Architektur sichtbar machen.

Derzeit vorgesehen ist ein Neubau für die Unterbringung des in Kassel ansässigen Heeresmusikkorps mit seinen Infrastruktureinrichtungen. Die geplante Nutzung soll in erster Linie dem Probe- und Übungsbetrieb des Heeresmusikkorps dienen. Das Raumprogramm umfasst im Wesentlichen einen großen und einen kleinen Probesaal im Erdgeschoss sowie mehrere Einzelübungsräume in den Obergeschossen. Neben weiteren Funktionsbereichen sind Aufenthalts- und Unterkunftsräume einschließlich Sanitärräumen und Duschen für nicht-unterkunftspflichtige Soldaten vorgesehen.

Für die bauliche Entwicklung wird das bestehende und nicht mehr nachhaltig sanierungsfähige eingeschossige Kantinegebäude abgerissen.

Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig über die aktuelle Gebäudeplanung hinaus an diesem stadträumlich hervorgehobenen Standort ein breites Spektrum an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen der Bundeswehr und des Bundes in verträglicher Nachbarschaft zum angrenzenden Technologiepark Marbachshöhe.

4.2. Freiflächen und Grün

Das städtebauliche Konzept folgt dem Ziel, die gewünschte Bebauung auf eine möglichst kompakte Baufläche zu konzentrieren, die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und dadurch einen Teil der vorhandenen Freiflächen und des Baum- und Vegetationsbestand zu erhalten. Entsprechend wird nur eine begrenzte Fläche des Grundstücks zur Bebauung freigegeben. Dadurch wird ein Flächenanteil von 27 % des Geltungsbereichs als begrünte Freiflächen gesichert. An der Westseite des Grundstückes kann ein besonders ausgeprägter Bestandsbaum erhalten werden, zusätzlich wird hier die markante grundstücksbegrenzende Hecke gesichert. Mit neuen Baumstandorten wird dem eintretenden Vegetationsverlust auf dem Grundstück entgegengewirkt.

Die Standortplanung ist eingebunden in das hochwertige städtebauliche Gesamtkonzept für den Dienstleistungs- und Gewerbestandort östlich der Eugen-Richter-Straße, der auch insgesamt durch einen erhöhten Anteil unversiegelter Freiflächen gekennzeichnet ist.

4.3. Standortwahl und Planungsalternativen

Dem Bauleitplanverfahren Nr. III/ 22 „Amalie-Wündisch-Straße“ vorausgehend wurde im Auftrag des Landesbetriebes Bau und Immobilien Hessen (LBIH) Niederlassung Nord eine Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung des Heeresmusikkorps durchgeführt, bei der sich ein Neubau an dem Standort Amalie-Wündisch-Straße 1-3 als wirtschaftlichste Lösung erwies.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden fünf Varianten mit weiteren variantenspezifischen Ausdifferenzierungen durch Sachverständige aus den Bereichen Brandschutz, Tragwerksplanung und Akustik untersucht. Untersucht wurden dabei verschiedene Standorte und Möglichkeiten, etwa die Gebäudesanierung, Aufstockung und Anbau sowie Neubau. Aufgrund verschiedener Kriterien, etwa Kostenrisiken durch Sanierung der Gebäude, eine Aufteilung des Heeresmusikkorps auf zwei Gebäude, Schallschutz und/oder Akustik der Gebäude oder auch die Wirtschaftlichkeit von Neubauten an anderen Standorten, wurden zwei Varianten an zwei unterschiedlichen Standorten vertieft bearbeitet und die ungeeigneten übrigen Varianten ausgeschlossen.

Nach weiterer Bearbeitung der beiden Varianten wurde festgestellt, dass eine Neubauvariante der Sanierung von Gebäuden aus Kostengründen vorzuziehen ist. Bei einer Sanierung können zudem die gebäudetechnischen Anforderungen an den Probetrieb nicht in ihrer Gänze erfüllt werden, sodass Einschränkungen in der Nutzung zu befürchten wären. Abschließend hat sich der Standort der Amalie-Wündisch-Straße 1-3 mit dem Rückbau beider Gebäude und einem Neubau für das Heeresmusikkorps aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen als Vorzugsvariante herausgestellt.

Für die Kantine der Bundeswehr soll im Technologiepark auf dem freien Grundstück zwischen den Gebäuden Johanna-Waescher-Straße 11 und 13 ein zeitgemäßer Neubau entstehen.

4.4. Erschließung, Verkehr und Parken

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die östlich an das Plangebiet angrenzende Erschließungsstraße, einem Abzweig der Amalie-Wündisch-Straße. Stellplätze sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen und in der Vorzone zwischen dem Baufeld und der Amalie-Wündisch-Straße im Osten möglich. Zudem können innerhalb und unterhalb der überbaubaren Flächen eine Parkgarage als Hochbau oder eine Tiefgarage gebaut werden.

Im aktuellen Konzept für das Heeresmusikkorps wird von einem Stellplatzbedarf von 24 Stellplätzen ausgegangen, der innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt werden soll.

4.5. Lärm

Für das Plangebiet sind zwei mögliche Lärmwirkungen relevant: zum einen der von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße in das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm, zum anderen der möglicherweise durch die zulässigen Nutzungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft wirkende Lärm.

Verkehrslärm

Nach einer durchgeführten Berechnung der Verkehrsgeräusche durch das Büro LK Argus werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Gewerbegebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) vor allem an der West- und Südfassade durch Kfz, Straßenbahn und Zugverkehr überschritten. Diese Verkehrsgeräusche können, je nach Lage der Proberäume, zu Beeinträchtigung der Musikproben führen. Zudem werden im Bebauungsplan auch Unterkunftsräume im Plangebiet zugelassen.

Nutzungslärm

Nach der VDI 3770, Emissionskennwerte für Sport- und Freizeitanlagen, kann für eine Blaskapelle mit 25 Musikern ein Halleninnenpegel von 88 dB(A) plus 3,9 dB(A) Impulszuschlag angesetzt werden. Je nach

Übungszeiten (nach 20:00 Uhr oder gar nach 22:00 Uhr) sowie geöffnete Fenster der Proberäume kann es hier zu für die Nachbarschaft belastenden Überschreitungen kommen. Im Plangebiet sind zudem Unterkunftsräume als schutzwürdige Nutzung zulässig. Auch im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend Nutzungen mit einem im Vergleich zu klassischen Gewerbenutzungen höheren Schutzbedarf. Im Technologiepark Marbachshöhe sind überwiegend Dienstleistungsnutzungen vorhanden und auf der gegenüberliegenden Seite der Eugen-Richter-Straße liegen die Wohnhäuser Hildegard-von-Bingen-Straße 5 und 7 im rechtskräftigen Bebauungsplan III/56C. Entsprechend ist es für die Ermittlung von Lärmbelastungen erforderlich, die Orientierungswerte für Mischgebiete zu Grunde zu legen.

Lärmbezogene Planung

Für beide Lärmquellen (Verkehr und Nutzung) liegt die Lärmbelastung absehbar in einem Rahmen, der eine Lösung möglicher Lärmkonflikte im Baugenehmigungsverfahren mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen ermöglicht. Dort ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, das beide Lärmquellen bearbeitet. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung. Im Bebauungsplan wird dazu textlich als notwendige Rahmenbedingung festgesetzt, das im Geltungsbereich nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies erlaubt Lärmbelastungen auf dem Niveau eines Mischgebietes und entspricht der im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen überwiegenden Dienstleistungsnutzung. Auf dieser Grundlage sind die Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) einzuhalten.

4.6. Flächenbilanz und städtebauliche Kennziffern

Flächenbilanz Bestand

Festsetzungsbereich	Bestand (reale Situation)		Aktuelles Planungsrecht B-Plan Nr. 3 „West B“ (1982)	
	Fläche in qm	%	Fläche in qm	
Geltungsbereich	ca. 4.124 qm	100 %	ca. 4.124 qm	
Gebäudegrundflächen	ca. 1.753 qm	42%	Keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB	
Nebenanlagen	ca. 732 qm	18%		
Summe versiegelte Fläche	ca. 2.485 qm	60%		
Überbaubare Fläche inkl. Nebenanlagen	ca. 2.485 qm	60%		
Nicht überbaubare Flächen	ca. 1.639 qm	40%		

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.124 qm. Derzeit werden ca. 1.753 qm durch Gebäude in Anspruch genommen. Weitere ca. 732 qm sind als versiegelte Flächen (z. B. Wege, Zufahren, Stellplätze) zu klassifizieren. Damit sind derzeit rund 60 % der Flächen des Geltungsbereiches versiegelt.

Flächenbilanz Planung

Festsetzungsbereich	Planung B-Plan III/22 „Heeresmusikkorps ...“		
	Fläche in qm	SO Bund	Geltungsbereich
Geltungsbereich	ca. 4.124 qm		100 %
Baugebiet SO Bund	3.944 qm	100 %	
Zulässige Grundfläche (GR) maximal	2.000 qm	51 %	48 %
Nebenanlagen maximal (zzgl. 50 %)	1.000 qm	25 %	24 %
Summe versiegelte Fläche maximal:	3.000 qm	76 %	73 %
Nicht überbaubare Flächen (im SO Bund)	ca. 944 qm	24 %	23 %
Private Grünfläche	ca. 180 qm		4 %
Nicht überbaubare Flächen Gesamt mind.	ca. 1.124 qm		27%

Gemäß geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 3 „West B“) richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB, was in der konkreten Umfeldsituation eine höhere Bebaubarkeit nahelegt. Im Rahmen einer dem Flächennutzungsplan folgenden Gewerbegebietsausweisung könnte eine Flächenversiegelung bis 80 % zugelassen werden. Im Bebauungsplan Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ liegt der maximal zulässige Versiegelungsgrad bei 73 % des Geltungsbereichs. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird damit ein unversiegelter Flächenanteil von mindestens 27 % gesichert.

5. Darstellung und Bewertung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Damit entfällt die Ausarbeitung des „Umweltberichtes“ und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen. Als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung ist für das Plangebiet aber eine sachgerechte Erfassung und Bewertung der umweltbezogenen Belange sowie möglicher artenschutzrechtlicher Anforderungen erforderlich. Dies erfolgt im vorliegenden Kapitel.

5.1. Merkmale des Standortes

Lage des Standortes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Teilflächen der ehemaligen Lüttich-Kaserne im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 100/63 aus der Flur 6 der Gemarkung Wahlershausen. Im Westen grenzt das Stadtquartier der Marbachshöhe an, hierbei handelt es sich um ein durchmischtes Quartier, das in Folge der Konversion von ebenfalls aus der Nutzung gefallener militärischer Flächen entstanden ist.

Zulässige Bebaubarkeit

Rechtliche Grundlage für die aktuell zulässige Bebaubarkeit des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 3 „West B“ aus dem Jahr 1982 (vgl. Kap. 2.9). Dieser Bebauungsplan setzt das aktuelle Plangebiet in Übereinstimmung mit der damaligen Kasernennutzung des Standortes und seines Umfeldes als „Sonstiges Sondergebiet Bund“ fest. Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Er enthält bezogen auf das Sondergebiet Bund auch keine Aussagen und Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen.

Größe und Ausgestaltung des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4.124 qm. Bei der gegenwärtigen Bestandssituation ist ein Versiegelungsgrad von rund 60 % festzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/22 „Heeresmusikkorps Amalie-Wündisch-Straße“ begrenzen das Maß der baulichen Nutzung auf einen Versiegelungsgrad von rund 73 %. Zusätzlich wurde eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche als Kompensation der Versiegelung festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des Plangeltungsbereiches ein neues Gebäude mit maximal sechs Vollgeschossen für zu errichten

Die gegenwärtige Planung sieht den Neubau eines fünfgeschossigen Dienstgebäudes für das Heeresmusikkorps Kassel mit daran anschließender Stellplatzanlage im Norden mit einem Versiegelungsgrad von knapp 70 % vor.

5.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Auswirkungen des Vorhabens sind nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da der Bebauungsplan die bauliche Entwicklung einer bereits entwickelten und bebauten Fläche zum Ziel hat und dadurch keine zusätzliche, bisher unversiegelte Fläche im Stadtraum neu entwickelt wird. Zwar ermöglicht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einen höheren Versiegelungsgrad als aktuell im Bestand vorzufinden ist, jedoch befindet sich dieser unter dem zulässigen Wert von 80 % für Bauflächen innerhalb von sonstigen Sondergebieten.

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt durch Abriss und Neubau auf den bereits heute schon versiegelten Flächen. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der verpflichtenden Vorbildfunktion des Bundes Rechnung getragen.

Nutzung und Gestaltung von Wasser und Boden

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bereits entwickelte und bebaute Fläche. Die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze orientiert sich eng an der bisher durch Bestandgebäude bebauten und somit bereits versiegelten Fläche. Mit den getroffenen Festsetzungen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/22 der Versiegelungsgrad auf 73 % der Gesamtfläche beschränkt.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und als versickerungsoffene Vegetationsflächen herzustellen. Ergänzend sind für diese Flächen Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) explizit ausgeschlossen, um eine angemessene Freiraumgestaltung und Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser zu sichern. Die befestigten Grundstücksfreiflächen sind zudem in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser oder Boden zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und Artenschutz

Siehe nachfolgende Kapitel „5.3 Bestandserhebung Gehölze“ und „5.4 Artenschutz“.

Klima

Um die mikroklimatische Situation zu erhalten bzw. zu verbessern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind darüber hinaus so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit der Flächen gefördert wird.

In Sinne des Klimaschutzes und der Umsetzung der Ziele der Stadt Kassel zur CO₂ Neutralität sind Dachbegrünungen auf mindestens 80 % der Dachflächen festgesetzt. Darüber hinaus sind auf mindestens 30 % der Dachfläche solarenergetische Anlagen zu installieren und in Betrieb zu nehmen (siehe Kap. 6.4). Vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Energiewende wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB innerhalb des Geltungsbereiches die Installation und Inbetriebnahme von Anlagen zur Wärmeversorgung mit fossilen Energieträgern ausgeschlossen. Des Weiteren sind die baulichen Voraussetzungen für einen Anschluss an die Fernwärme vorzusehen.

Im Westen des Geltungsbereiches werden die vorhandene, straßenbegleitende Hecke sowie ein Baum zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist auf eine nachhaltige klimagerechte Bepflanzung zu achten. Dies gilt auch für die zehn neu zu pflanzenden Bäume. Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung liefert das Vorhaben zudem einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Gegebenheiten.

In einer Gesamtbetrachtung hat der Bebauungsplan in der Bauphase aufgrund des notwendigen Materialeinsatzes und der Baudurchführung zunächst negative klimatische Auswirkungen. In der späteren Nutzung sind dann aber keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt unversiegelter Freiflächen, zur Pflanzung neuer Bäume und zur Dachbegrünung zusammen mit den energetischen Anforderungen (Ausschluss fossiler Brennstoffen, Solaranlage und Fernwärme-Anschluss-Möglichkeit) trägt der Bebauungsplan nach erfolgter Umsetzung zu den Klimaschutzzielen der Stadt bei.

Luft

Von dem Vorhaben gehen langfristig keine die Luft belastenden Emissionen aus. Luftaustauschsysteme sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich in keinem luftklimatisch belasteten Bereich und beeinträchtigt die Lufthygiene im engeren und weiteren Umfeld nicht wesentlich.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Gebäudeensemble der ehemaligen Kaserne, das nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als „Gesamtanlage aus geschichtlichen Gründen“ unter Denkmalschutz steht (s. Kapitel 3.3). Um eine denkmalverträgliche Nachbarschaft zu der angrenzenden denkmalgeschützten Gesamtanlage zu gewährleisten, wurde die angestrebte bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes im Vorfeld mit dem Denkmalschutz der Stadt abgestimmt und im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Gebäudehöhe auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Gesundheit der Menschen

Durch die Planung sind keine wesentlichen gesundheitlichen Auswirkungen zu erwarten.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Von dem durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben gehen keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen aus. Zusätzlicher Lärm entsteht durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht, da mit dem Neubau entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung baulich erfolgen können. Das entstehende Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Lärmbelästigung sind auf Grund der geringen Größe zu vernachlässigen. Damit können Belastungen in Sinne des gesunden Wohnens und Arbeitens (Schutzgut Mensch) durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgüter

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura2000 Gebieten.

Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen

Da die jeweiligen Schutzgüter, wenn überhaupt nur in sehr geringem Maße beeinträchtigt werden, sind negative Wechselwirkungen auf das Wirkungsgefüge, die über die Auswirkungen eines einzelnen Schutzgutes hinausgehen, nicht zu erwarten.

5.3. Bestandserhebung Gehölze und Bewertung

Der Baumbestand wurde innerhalb des Plangebiets bei einer Begehung am 17.06.2024 durch das Fachplanungsbüro „schöne aussichten landschaftsarchitektur“ geprüft. Im Rahmen dieses Termins wurde eine Geländekartierung (siehe Abbildung Freianlagen Bestand) erstellt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine detaillierte Bewertung der vorhandenen Vegetationstypen vorgenommen. Nachfolgend sind in der Tabelle „Bestand Bäume und Gehölze“ die vorgefundenen Bäume und Sträucher beschrieben, einschließlich ihrer botanischen Bezeichnungen, Größenangaben und der geplanten Maßnahmen bezüglich ihres Verbleibs oder ihrer Entfernung.

Bestandserhebung Bäume und Gehölze

Begehung am 17.06.2024, um 12:00–15:30 (sonnig mit ca. 24 °C)

- Der Baum **sal_b nr_1**, ein **Kieferngewächs** (*Pinaceae*) mit einer Höhe von etwa 17 Metern, einer Breite von circa 11 Metern und einem Stammumfang von 1,95 Metern, Zustand vital, entfällt.
- Der Baum **sal_b nr_2**, ein Steifer **Hartriegel** (*Cornus foemina*), ist etwa 1 bis 2 Meter hoch und hat eine Fläche von ungefähr 36 Quadratmetern, Zustand vital, entfällt.
- Der **Schwarze Holunder** (*Sambucus nigra*) mit einer Höhe und Breite von jeweils etwa 1 Meter, **sal_bnr_3**, Zustand vital, entfällt.
- Die **Scheinzypresse** (*Chamaecyparis spec.*) mit einer Höhe von etwa 7 Metern, einer Breite von circa 1,65 Metern und einem Stammumfang von 0,17 Metern, **sal_b nr_4**, Zustand vital, entfällt.
- Eine geschnittene **Hecke**, **Scheinzypresse** (*Chamaecyparis spec.*) mit einer Höhe von circa 5 Metern, einer Breite von etwa 1,6 Metern und einer Fläche von 12 Quadratmetern, **sal_b nr_5**, Zustand vital, entfällt.
- Die **Kupfer-Felsenbirne** (*Amelanchier lamarckii*) mit einer Höhe von circa 2 Metern und einer Breite von etwa 1 Meter, **sal_b nr_6**, Zustand tendenziell abgängig, entfällt.
- Eine freiwachsende **Hecke** aus **Fiederspierre** (*Sorbaria sorbifolia*) mit einer Höhe von etwa 1 Meter und einer Fläche von circa 12 Quadratmetern, **sal_b nr_7**, Zustand vital, entfällt.
- Ein **Silber-Ahorn** (*Acer saccharinum*) mit mehreren Stämmen (fünf Stämme mit einem Umfang von 0,75 bis 0,95 Metern) und einer Gruppe von drei Stämmen mit insgesamt 315 Zentimetern Umfang, einer Höhe von circa 15 Metern und einer Breite von etwa 18 Metern, **sal_b nr_8**, Zustand in der Krone Totholzausbildung, wird erhalten.
- Ein geschnittener **Wacholder** (*Juniperus 'spec'*) mit einer Höhe und Breite von jeweils circa 2 Metern, **sal_b nr_9**, Zustand vital, entfällt.
- Die **Ulme** (*Ulmus minor*) mit einer Höhe von circa 14 Metern und einer Breite von etwa 11,2 Metern, **sal_b nr_10**, Zustand vital, entfällt.
- Der **Kirschlorbeer** (*Prunus lusitanica 'spec'*) mit einer Höhe von circa 1,5 Metern und einer Breite von etwa 1 Meter, **sal_b nr_11**, Zustand vital, entfällt.
- Vier **Sträucher** (*Berberitze* (*Berberis*), *Corylus*, *Spiraea*) mit einer Höhe von etwa 1 bis 2 Metern und einer Fläche von circa 45 Quadratmetern, **sal_b nr_12**, Zustand vital, entfallen.
- Die **Korkenzieher-Weide** (*Salix matsudana 'spec'*) mit zwei Stämmen, einer Höhe von circa 8 Metern, einer Breite von etwa 4 Metern und einem Stammumfang von 70 und 55 Zentimetern, **sal_b nr_13**, ist tot und muss entfallen.
- Ein weiterer **Schwarzer Holunder** (*Sambucus nigra*) mit einer Höhe von circa 2 Metern und einer Fläche von etwa 38 Quadratmetern, **sal_b nr_14**, Zustand vital, entfällt.
- Eine **Heckenrose** (*Rosa corymbifera*) mit einer Höhe von circa 1 Meter und einer Fläche von etwa 2 Quadratmetern, **sal_b nr_15**, Zustand vital, entfällt.
- Eine geschnittene **Hecke**, Gemeiner **Liguster** (*Ligustrum vulgare*), mit einer Höhe von circa 1 Metern, einer Breite von etwa 0,6 Metern und einer Fläche von 59 Quadratmetern, **sal_b nr_16**, Zustand vital, bleibt bestehen.

Bei Baumaßnahmen muss die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Kassel (Stand: 05.08.24) berücksichtigt werden. Unter Schutz gestellt sind:

- Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm in einem Meter Stammhöhe,
- Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm in einem Meter Stammhöhe,
- Zwei- und mehrstämmige Bäume mit einem Stamm mit mindestens 50 cm Stammumfang
- sowie alle als Ersatz gepflanzten Bäume unabhängig vom Stammumfang.

Bei der Überprüfung des Bestandes (Istzustand) im Abgleich zur Baumschutzsatzung fallen zwei Bäume unter die Baumschutzsatzung:

- Die **Kiefer (sal_b nr_1)** befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und muss im Rahmen einer zukünftiger Bebauung absehbar entfernt werden. Er wird nicht als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen eines zukünftigen Bauantrags ist eine entsprechende Fällgenehmigung bei der Stadt Kassel, UNB einzuholen.
- Der mehrstämmige **Silber-Ahorn (sal_b nr_8)** wird zum Erhalt festgesetzt. Er fällt unter die Baumschutzsatzung und weist einen entsprechenden Habitus aus, der die Freifläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dominiert und gestalterisch prägt.

Sieben **Bestandsbäume (sal_b nr_2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 13)** fallen nicht unter die Baumschutzsatzung und werden nicht als zu erhaltend festgesetzt, da sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden oder keinen besonderen Habitus aufweisen. Von den sieben Bestandsbäumen sind die beiden Bäume **sal_b nr_6**, als im Zustand tendenziell abgängig bewertet bzw. der Baum **sal_b nr_13** ist bereits tot. Zusätzlich werden ca. 145 m² **Strauchpflanzungen** verschiedener Arten entfernt.

Als Kompensation für die abgängigen Bäume wird eine zwingende Neupflanzung von zehn Bäumen festgesetzt.

Die prägende straßenbegleitende **Hecke** wird zum Erhalt festgesetzt.

Hinweis Habitatsstrukturen:

Es wurden Gehölze und Pflanzflächen auf Vorhandensein möglicher Baumhabitate bzw. Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen optisch überprüft. Eine Prüfung zum Vorkommen wildlebender Insekten, Amphibien und Reptilien hat in diesem Rahmen keine Anwendung gefunden. Stammrisse, Höhlungen, Großvogelnester konnten bei den visuellen Untersuchungen der Baumstrukturen nicht festgestellt werden. Bei der visuellen Inaugenscheinnahme konnte die Ausbildung solcher Habitatsstrukturen weitestgehend ausgeschlossen werden. Auch wenn Bäume generell das Lebensraumangebot für Tiere steigern, sind artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatschG bei einer Entnahme der bestehenden Gehölze nicht zu erwarten.

5.4. Artenschutz

Der Schutz von Lebensräumen als Voraussetzung für Artenreichtum ist einer der Schwerpunkte des am 25. Mai 2023 beschlossenen Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG).

Im Rahmen einer Begehung des Plangebietes durch die Untere Naturschutzbehörde am 05.10.2023 wurden Löcher und Spalten in der äußeren Bausubstanz des Kantinengebäudes gesichtet. Diese könnten als Quartiere für gebäudebrütende Arten dienen.

Da mit dem Bau des neuen Dienstgebäudes für das Heeresmusikkorps alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches abgebrochen werden müssen, soll im zeitlichen Vorlauf der Abrissarbeiten eine Faunistische Habitatpotentialanalyse für planungsrelevante Tierarten (Vögel und Fledermäuse) erstellt werden, um mögliche Artenschutzproblematiken vorab erkennen und durch entsprechende Vorkehrungen das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (BNatSchG) abwenden bzw. vermeiden zu können. Bei Abrissvorhaben älterer Bestandsgebäude können Konflikte mit Gebäude- /und/oder Fassadenbewohnenden Vögeln sowie Fledermäusen grundsätzlich nie ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich eines potentiellen Verlustes von Quartieren der gebäudebrütenden Arten (Vögel und Fledermäuse) sind pro Gebäudeneubau je zwei zusätzliche künstliche Nistkästen (einer für gebäudebrütende Vogelarten und einer für Fledermäuse) an geeigneter Stelle der Fassade zu installieren. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung wurde getroffen.

Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich werden als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Baum- / Heckenbrütern (freibrütende Vogelarten) genutzt. Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden vorhandene Gehölzstrukturen soweit dies möglich ist in ihrem Bestand gesichert. Um zusätzlichen Lebensraum und neue Nahrungsquellen insbesondere für lokale Avifauna zu schaffen, wird für das „Grüne Entree“ festgesetzt, das in diesem Bereich die offenen Flächen als Blühwiese auszubilden sind.

Im Zuge der Umsetzung der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sollte diese energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden.

5.5. Eingriffsminimierung

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (gem. §9 Abs.1 Nr. 23 und 24, BauGB) und aus freiraumplanerischen Gründen sind folgende Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

1. Erhalt des Großbaums im nördlichen Bereich

Ein Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*) mit mehreren Stämmen (fünf Stämme mit einem Umfang von 0,75 bis 0,95 Metern) und einer Gruppe von drei Stämmen mit insgesamt 315 Zentimetern Umfang, einer Höhe von circa 15 Metern und einer Breite von etwa 18 Metern, **sal_b nr_8**, Zustand in der Krone Totholzausbildung, soll bestehen bleiben.

2. Erhalt der Heckenbepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Eine geschnittene Hecke, Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), mit einer Höhe von circa 1 Metern, einer Breite von etwa 0,6 Metern und einer Fläche von 59 Quadratmetern, **sal_b nr_16**, Zustand Vital, bleibt bestehen. Diese Hecke ist ein raumprägendes Objekt, da sie bei weiteren Grundstücken in einem ähnlichen Duktus hergestellt wurde.

3. Dachbegrünung

Die Dachflächen des Neubaus werden mit einer extensiven Gras- / Sedummischung begrünt.
Substratstärke: ca. 12 cm.

Ausgehend von den Festsetzungen sind keine über den Bestand hinausgehenden, negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. In Summe führen die rechtliche Sicherung von Vegetationsbeständen und Grundstücksfreiflächen als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen und die Festsetzung zur Errichtung begrünter Dachflächen zu einer Verringerung der Umweltbelastung. Es sind keine spezifischen Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen notwendig. Einem möglichen Verlust von Quartieren von gebäudebrütenden Arten (Vögel und Fledermäuse) im Zuge des Rückbaus des Kantinensaals wird durch die Installation von künstlichen Nistkästen an geeigneter Stelle der Fassaden entgegengewirkt. Die Umsetzung wurde durch textliche Festsetzung gesichert, die Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung im Detail abzustimmen.

5.6. Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen im Einwirkungsbereich zu erwarten, da der Bebauungsplan die bauliche Entwicklung einer bereits bebauten Fläche vorsieht und keine über den rechtlich gesicherten Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Umweltauswirkungen entsprechen den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen für die umgebenden Bauflächen. Die Art der zulässigen Nutzungen entspricht dem Nutzungscharakter der angrenzenden Nutzungen. Ergänzend wurden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes festgesetzt um die Auswirkungen des Vorhabens so gering wie möglich zu halten.

Unter Anwendung der Kriterien der Anlage 3 des UVPG sind von dem Vorhaben nur marginale Auswirkungen zu erwarten.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1. Art der baulichen Nutzung – SO Bund

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als „Sondergebiet Bund“ (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt, da sich das für diesen Standort gewünschte besondere Nutzungsspektrum nicht in einem der „klassischen“ Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung wiederfindet. Der Standort soll als Bestandteil des umgebenden „Technologieparks Marbachshöhe“ ein gewerbliches Nutzungsspektrum im Bereich Verwaltung, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie gewerbliche Nutzungen erhalten. Zusätzlich sollen im Rahmen der Bundeswehrrnutzung auch Unterkünfte möglich sein, ohne eine für den Dienstleistungs- und Gewerbestandort Marbachshöhe unerwünschte klassische Wohnnutzung zuzulassen. Mit der Festsetzung als Sondergebiet wird dieses über den Rahmen eines Gewerbegebietes hinausgehende Nutzungsspektrum verbindlich festgesetzt und so auch der aktuell geplante Neubau für das Heeresmusikkorps planungsrechtlich gesichert.

Das „Sondergebiet Bund“ ist dabei gemeinsam mit den nördlich und östlich angrenzenden Flächen Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Standortbereichs der Bundeswehr. Dabei ist mit der Ausweisung als „Sondergebiet Bund“ keine Entwicklung als geschlossenes Kasernenareal beabsichtigt, sondern die Sicherung von modernen Bundeswehrrnutzungen in einem offenen stadträumlichen Umfeld. Das Sondergebiet ist zudem nicht auf die Bundeswehr beschränkt, sondern bietet perspektiv an diesem gut erschlossenen innerstädtischen Standort auch die Möglichkeit für andere Nutzungen des Bundes.

Mit der Beschränkung auf Nutzungen, die dem Störungsgrad eines „Mischgebietes“ entsprechen (Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören), wird im Geltungsbereich der störungsarme Charakter der im Umfeld vorhandenen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen für das aktuelle Plangebiet übernommen. Dies entspricht auch dem Ziel, für die zulässigen Unterkunftsnutzungen verträgliche Umfeldbedingungen zu sichern.

Dem hochwertigen, eher dienstleistungs- als klassisch gewerblich orientierten Nutzungsrahmen des Standortes entspricht auch der klarstellende Ausschluss von Lagerhäusern- und Plätzen im Geltungsbereich. Für derartige Nutzungen kann die Bundeswehr (Kasernen-)Standorte im regionalen Umfeld nutzen. Ebenfalls klarstellend wird im Interesse einer verträglichen Ordnung des Verkehrs der Bundeswehr die Zulässigkeit von Parkhäusern für den Standort benannt, wobei auch für diese die festgesetzten Geschosszahlen gelten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Sinne der Ziele der Innenentwicklung und des Bodenschutzes eine effiziente Grundstücksausnutzung ermöglichen und eine Versiegelung möglichst gering halten. Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (Baufeld), zulässigen Grundfläche der Bebauung, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe sichern eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das Gelände des Bebauungsplans liegt überwiegend auf einem Höhenniveau zwischen 197 und 199 Meter über Normalhöhennull (NHN).

Baufeld

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.125 m². Das festgesetzte **Baufeld** umfasst eine Gesamtfläche von 2.075 m² und nimmt überwiegend die Grundfläche der zum Abriss vorgesehenen Altbebauung auf und folgt damit dem Ziel des Bodenschutzes und der Wiedernutzung bereits bebauter Flächen. Nach Osten rückt das Baufeld bis auf 5 m an die das Grundstück erschließende Seitenstraße der Amalie-Wündisch-Straße heran, um hier eine an dem Straßenraum orientierte bauliche Adressbildung zu ermöglichen. Das Baufeld ist in zwei Teilbereiche (SO 1 und SO 2) mit unterschiedlichen Baumöglichkeiten geteilt und reagiert damit auf die städtebaulichen Schutzbelange der nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Bauweise

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt, so dass sowohl eine offene wie eine geschlossene Bebauung im Baufeld möglich ist. Die Regelungen der Hessischen Bauordnung zur notwendigen Einhaltung der Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.

Zulässige Grundfläche

Eine GRZ (Grundflächenzahl) wird nicht festgesetzt, da der Planbereich kein eigenständiges Grundstück ist, sondern Teil eines größeren zusammenhängenden Grundstückes der Bundeswehr.

Das im Planteil dargestellte Baufeld umfasst eine Gesamtfläche von 2.075 m² und ist fast vollständig für eine Überbauung zugelassen: die maximal zulässige **Grundfläche** ist mit 2.000 m² festgesetzt (SO 1 – GR: 1.100 m²; SO 2 – GR: 900 m²). Die getrennte Aufteilung der zulässigen Grundfläche auf die beiden Teilflächen des Baugebietes ermöglicht eine zeitlich getrennte bauliche Entwicklung des Standortes, ist aber innerhalb des maximal zulässigen Flächenrahmens kein Grundzug der Planung.

Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche kann ein Anteil von 51 % des Baugrundstücks (SO Bund) bebaut werden (was einer GRZ von lediglich 0,51 entspricht). Zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit bis zu 50 % für Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen können damit insgesamt 76 % der SO-Bund-Fläche bebaut werden. 24 % der Fläche im „SO Bund“ werden damit als unversiegelte Freiflächen gesichert. Im Bebauungsplan wird im Interesse des Bodenschutzes festgesetzt, dass dieser unversiegelte Freiflächenanteil nicht durch unterirdische Baukörper unterbaut werden darf.

Die zukünftig mögliche bauliche Entwicklung ist damit im Interesse einer baulichen Innenentwicklung höher als im Bestand (derzeit 1.753 m² bebaute Fläche), bleibt aber unterhalb des Orientierungswertes der BauNVO für Sondergebiete und Gewerbegebiete von GRZ 0,8.

Da ein Teil des Grundstückes zusätzlich als „Grünfläche“ gesichert wird, wird insgesamt im Geltungsbereich ein Flächenanteil von 27 % unversiegelter Freiflächen gesichert und die Summe der maximal durch Gebäude und Nebenflächen zur Versiegelung zulässigen Flächen darf 73 % der Flächen im Plangebiet nicht überschreiten (vgl. insgesamt Tabelle „Flächenbilanz Planung“ in Kapitel 4.6).

Geschossfläche

Eine **Geschossfläche** oder Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da sich das zulässige bauliche Volumen aus den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt. Bei maximaler Ausnutzung ist eine Brutto-Geschossfläche von 9.300 m² möglich, was einer GFZ von 2,4 entspricht. Trotz der relativ geringen zulässigen Flächenbebauung von 51 % des Baugrundstücks ist damit im Interesse einer kompakten und flächensparenden Innenentwicklung ein bauliches Volumen möglich, das im Bereich einer Gewerbegebiets-Ausweisung (Orientierungswert BauNVO GFZ: 2,4) oder eines Urbanen Gebietes

(GFZ: bis 3,0) liegt. Der aktuell geplante Neubau für das Heeresmusikkorps wird eine GFZ von ca. 1,4 erreichen, ein zusätzliches sechstes Geschoss oder ein zweiter Baukörper im nördlichen Baufeld sind langfristige Entwicklungsreserven dieses Bebauungsplans.

Geschossigkeit und Gebäudehöhe

Die südliche Teilfläche der festgesetzten Baufläche markiert die südliche Zufahrt in den Technologiepark Marbachshöhe und soll mit einem dominanten Baukörper als städtebaulicher Auftakt für das anschließende Stadtquartier bebaut werden. Ein Baukörper muss hier mindestens vier **Geschosse** erhalten, um die gewünschte städtebauliche Wirksamkeit in Nachbarschaft der umgebenden zwei- bis dreigeschossigen Bebauung zu erreichen. Die festgesetzte Obergrenze von sechs Vollgeschossen orientiert sich an der ebenfalls hohen Bebauung jenseits der Eugen-Richter-Straße und ermöglicht an diesem von drei Straßen umgebenen Standort angrenzend an eine über 30 m breite Hauptverkehrsstraße ein stadträumlich verträgliches architektonisches Zeichen.

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe** bis 220 Meter (über NHN) berücksichtigt die Möglichkeit höherer Geschosse im Gebäude (z.B. für einen Probensaal) und ermöglicht einen maximal ca. 22 m hohen Baukörper, der die Anforderung an ein Auftaktgebäude erfüllt, ohne als Fremdkörper zu wirken. Der hier aktuell geplante Neubau für das Heeresmusikkorps wird sich mit 5 Geschossen im festgesetzten Rahmen bewegen. In der nördlichen Teilfläche des Baufeldes wird in der baulichen Entwicklung Rücksicht genommen auf die direkt nördlich angrenzenden denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude. Hier bleibt die mögliche Höhenentwicklung daher auf drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis 210 Meter (über NHN) beschränkt. Ein Neubau muss mindestens zwei Geschosse haben, da eine eingeschossige Bebauung für diesen hochwertigen, gut erschlossenen innerstädtischen Standort den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspräche.

Die Festsetzungen orientieren sich an den nördlich anschließenden denkmalgeschützten Kasernengebäuden, die durch überwiegend zwei- bis drei Geschosse mit Walmdächern gekennzeichnet sind. Die Festsetzungen sollen potentiell bei einer späteren Nachverdichtung einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen dem geplanten Dienstgebäude des Heeresmusikkorps und dem vorhandenem, denkmalgeschützten Ensemble im Norden sicherstellen. Aktuell ist hier keine Bebauung, sondern die Anlage von Stellplätzen geplant. Perspektivisch wird aber eine Bebauung ermöglicht, auch unter Einbeziehung einer Tiefgarage. Um die bauliche Entwicklungsmöglichkeit nicht einzuschränken, muss diese nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, da sie nicht als stadträumlich wirksamer Baukörper in Erscheinung tritt.

Die festgesetzten Höhen sind ein Entwicklungsrahmen, der bei Einhaltung der Abstandsanforderungen der Hessischen Bauordnung (§ 6 HBO) genutzt werden kann. Ausnahmeregelungen in den Höhenfestsetzungen ermöglichen es im Bedarfsfall, notwendige technische Aufbauten oder Solaranlagen auf dem Gebäude auch dann zu errichten, wenn dieses die maximal festgesetzte Höhe erreicht.

6.3. Grünflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung des baulichen Entwicklungsziels des Bebauungsplanes den maßgebenden Vegetationsbestand zu erhalten und die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Dies erfolgt im Wesentlichen durch Festsetzungen auf dem Baugrundstück. Zusätzlich wird eine kleine Teilfläche des Geltungsbereichs an der Einmündung der Amalie-Wündisch-Straße im Süden (ca. 180 m² Fläche) als private Grünfläche festgesetzt, um das hier vorhandene „grüne Entree“ in den anschließenden Technologiepark in seinem heutigen Charakter zu

sichern. Die Fläche ist räumlich durch eine Böschung vom übrigen Grundstück abgetrennt und stadträumlich der großzügigen Straßeneinmündung zugeordnet. Sie soll daher dauerhaft als offene Blühwiese mit zwei Baumstandorten gestaltet und erhalten werden. Entsprechend ihrer optischen Zuordnung zum Straßenraum ist hier keine Einfriedung zulässig. Das verbleibende, als „Sondergebiet Bund“ festgesetzte Baugrundstück wird durch diese Festsetzung nicht in seiner baulichen Entwicklung und möglichen Freiflächennutzung eingeschränkt und kann bei Bedarf mit einer Hecke oder einem Zaun eingefasst werden.

6.4. Bäume, Bepflanzungen und Schutzmaßnahmen

Bäumen und Bepflanzungen

Im Geltungsbereich kann durch eine Begrenzung der Baufeldgrenzen ein mehrstämmiger **Silberahorn** (mit ca. 18 m Kronendurchmesser) im westlichen Grundstücksbereich gesichert und zur Erhaltung festgesetzt werden (vgl. Kap. 5.3). Im Rahmen von Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Baumes vorzunehmen.

Ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt wird die durchgängig entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende ca. 1 m hohe **Liguster-Hecke**, die hier gestaltprägend und zudem ökologisch wertvoll ist.

Als Ausgleich für den Verlust der übrigen Bäume auf dem Grundstück werden im Geltungsbereich insgesamt zehn **neue Baumpflanzungen** festgesetzt. Hiervon werden sieben Bäume aus stadtgestalterischen Gründen zeichnerisch in ihrem Standort festgesetzt. Für die zur Fällung vorgesehene, aber unter die Baumschutzsatzung fallende Kiefer ist ein Fällantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen (vgl. Kap. 5.3).

Für alle Baumstandorte ist ein möglicher Verschieberadius von 10 m festgesetzt, um flexibel auf Anforderungen der späteren Freiflächenplanung ebenso wie auf mögliche Leitungslagen reagieren zu können. Da für das gewünschte städtebauliche Bild diese offene Standortorientierung ausreichend ist, ist eine engere Standortfixierung nicht geboten.

Die Festlegung zur Güte der neu zu pflanzenden Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16–18 cm dient der Sicherstellung einer entsprechenden Größe und einer damit in absehbarer Zeit einhergehenden „Schattenwirkung“. Zugleich sollen die neu gepflanzten Bäume unmittelbar nach dem Anpflanzen auch eine angemessene räumliche Wirkung entfalten. Im Kontext des sich vollziehenden Klimawandels kommen Bäume eine nicht unwesentliche Rolle zur Sicherung einer ausreichenden Verschattung zu, zugleich leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Erzielung eines guten Mikroklimas.

Mit der Pflicht zur Abstimmung geplanter Bäume mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem damit einhergehenden Verzicht auf die Festsetzung von Pflanzlisten wird dem fortschreitenden Prozess des Klimawandels Rechnung getragen. Anstelle einer zum jetzigen Zeitpunkt festgelegten Artenliste sollen die zum Zeitpunkt der Baumpflanzung standortgeeigneten und klimaverträglichen Bäume und Gehölze ausgewählt werden.

Mit einer textlichen Festsetzung zur Mindestgröße von Pflanzflächen mit 18 m³ Volumen und 12 m² Fläche (Punkt 2.3 Grundstücksfreiflächen) wird sichergestellt, dass mindestens Bäume zweiter Ordnung im Plangebiet gepflanzt werden, die mit Wuchshöhen zwischen 10 und 20 m ein stadträumlich wirksames

Volumen entwickeln können. Grundsätzlich bietet das Grundstück aber auch Standorte mit 16 m² unversiegelter Pflanzfläche, an denen Bäume 1. Ordnung mit Wuchshöhen über 20 m gepflanzt werden können.

Die neuen Baumstandorte ergänzen die innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenräume vorhandenen Baumstandorte zu einem umfangreich begrünten Gesamtbild des Plangebietes und seines Umfeldes mit entsprechend positiver stadtklimatischer und ökologischer Wirkung.

Schutzmaßnahmen

Auf Grundlage der in Kapitel 5 „Umweltbelange“ benannten artenschutzrechtlichen Anforderungen sollen im Plangebiet im Zuge der Bebauung Nistkästen montiert werden. Zum Ausgleich eines potentiellen Verlustes von Quartieren der gebäudebrütenden Arten (Vögel und Fledermäuse) wird festgesetzt, dass pro Gebäudeneubau je zwei zusätzliche künstliche Nistkästen (einer für gebäudebrütende Vogelarten und einer für Fledermäuse) an geeigneter Stelle der Fassade zu installieren sind. Hierbei handelt es sich um Mindestanforderungen. Eine konkrete Anordnung der erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt durch die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren. Bei einer Begehung des Plangebiets im Oktober 2023 wurden an der Ostseite des Bestandsgebäudes (Kantinensaal) am oberen Fassadenabschnitt mehrere Löcher und Spalten festgestellt, welche potentiell von gebäudebrütenden Arten (Vögel und Fledermäuse) als Quartier genutzt werden können. Diese Strukturen sind vor Beginn von Abrissarbeiten auf Besatz zu prüfen und rechtzeitig zu versiegeln, um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (BNatSchG) zu verhindern.

6.5. Klimaschutzbezogene Festsetzungen/ Energieversorgung

Im Rahmen der Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung haben Bauleitpläne als formelles Instrument eine zentrale Verantwortung für eine klimagerechte städtebauliche Entwicklung.

Ausschluss fossiler Energieträger

Auf Grundlage der Klimaschutzziele der Stadt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB innerhalb des Geltungsbereiches die Installation und Inbetriebnahme von Anlagen zur Wärmeversorgung mit fossilen Energieträgern ausgeschlossen.

Fernwärmeanschluss

Im Umfeld des Plangebietes ist eine Fernwärmeversorgung vorhanden, entsprechend kann für die Neubebauung im Geltungsbereich gefordert werden, die baulichen Voraussetzungen für einen Anschluss an die Fernwärme vorzusehen. Die bauliche Möglichkeit für einen Fernwärmeanschluss schließt nicht aus, dass andere klimaneutrale Möglichkeiten der Wärmeversorgung, z. B. in Form der Nutzung von Erdwärme, genutzt werden dürfen.

Solarnutzung

Zusätzlich erfolgt auf Grundlage der städtischen Klimaschutzziele und zur Umsetzung der gesamtgesellschaftlichen Energiewende eine Installationspflicht für Solaranlagen. In Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB wird deshalb festgesetzt, dass auf mindestens 30 % der Dachflächen solarenergetische Anlagen zu installieren und in Betrieb zu nehmen sind. Mit begleitenden Festsetzungen (Pflicht zum Bau flacher Dächer, Möglichkeit zur Überschreitung der Gebäudehöhe) wird die Umsetzung zusätzlich unterstützt.

In der baulichen Umsetzung ist eine Verschattung der solarenergetisch nutzbaren Dachfläche möglichst zu vermeiden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist durch die stadträumliche freie Stellung der Gebäude in Verbindung mit den festgesetzten mindestens erforderlichen Geschosszahlen davon auszugehen, dass große Anteile zukünftiger Dachflächen verschattungsfrei sein werden.

6.6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz

In den textlichen Festsetzungen wird die Notwendigkeit schalltechnischer Nachweise im Rahmen der Bauantragsstellung benannt. Sowohl durch den äußeren Verkehrslärm wie durch nutzungsbedingten Lärm kann sich ein Bedarf für Schallschutzmaßnahmen ergeben (vgl. Kap. 4.5). Im Bebauungsplan ist dabei sowohl bei der Art der baulichen Nutzung wie bei der Festsetzung zum Lärmschutz selbst verbindlich vorgegeben, dass der Beurteilungsmaßstab für Lärmbelastungen sowohl für den Geltungsbereich wie für dessen Umfeld der Gebietstyp „Mischgebiet“ ist. Diese Festlegung folgt zum einen dem auch Nutzungen mit Wohncharakter umfassenden zulässigen Nutzungsspektrum im Plangebiet und zum anderen der Schutzwürdigkeit der im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen Nutzungen.

6.7. Flächen für Stellplätze

Um Teile des Geltungsbereichs als unbebaute Grundstücksfreiflächen zu sichern, wird die Anlage von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der dafür gesondert ausgewiesenen Gebäudevorzone entlang der Amalie-Wündisch-Straße im Osten zugelassen. Zusammen mit der zulässigen Möglichkeit, ein Parkhaus oder eine Tiefgarage zu errichten, sind damit auch bei einer Entwicklung beider Baufelder ausreichend Möglichkeiten zum Bau von benötigten Stellplätzen auf dem Grundstück vorhanden.

Das aktuelle Bauvorhaben für das Heeresmusikkorps sieht den Bau der benötigten Stellplätze ebenerdig innerhalb des nördlichen Baufeldes vor.

6.8. Fläche für ein Gehrecht

Entlang der Grenze des Plangebietes im Norden wird in einer Breite von 2 m eine mit Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Mit der Sicherstellung dieses Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit soll die bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Amalie-Wündisch-Straße und der Eugen-Richter-Straße aufrechterhalten werden. Es handelt sich hier um eine untergeordnete und eher informelle zusätzliche Durchwegung, die aber als Zwischenverbindung eine Bedeutung für das lokale Wegenetz hat. Sie kann daher, wie im Bestand vorhanden, als private begehbare Fläche verbleiben. Die Verbindung soll öffentlich zugänglich sein, muss aber weder barrierefrei noch beleuchtet sein, da das umgebende öffentliche Straßennetz eine vollständige Erschließung des Stadtquartiers gewährleistet. Die im Plan dargestellte genaue Lage des Wegerechtes ist kein Grundzug der Planung, maßgeblich ist vielmehr die Sicherung einer durchgängigen Verbindung in diesem Bereich.

Die Festsetzung dieses Gehrechtes im Bebauungsplan ermächtigt die Stadt nach dessen Rechtskraft die grundbuchliche Sicherung dieses Rechtes einzuleiten und verpflichtet den Grundstückseigentümer, diese Sicherung zu dulden. Die Unterhaltungs-, Verkehrssicherungs- und Haftpflicht verbleibt beim Eigentümer.

6.9. Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden ergänzende Festsetzungen auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan aufgenommen, um positiv auf die Gestaltung der Gebäude und der Grundstücksfreiflächen hinzuwirken.

Dachflächen und Dachbegründung

Eine an die Klimaveränderung angepasste Gestaltung von Dachflächen ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen in der Stadt. Mit der Festsetzung, dass nur Dachflächen mit einer Dachneigung von 0 bis 15 Grad zulässig sind, wird die Realisierung von flach geneigten Dächern und damit unmittelbar einhergehend die Realisierung der Dachbegrünungen planungsrechtlich gesichert.

In Verbindung damit wird gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO festgesetzt, dass die festgesetzten flachen Dächer ab 20 qm Fläche zu mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Dabei muss die Vegetationstragschicht mindestens 12 cm betragen. Hierdurch soll in Verbindung mit der Festsetzung zum maximalen Abflussbeiwert von maximal 0,5 gewährleistet werden, dass die Dachflächen dazu geeignet sind, anfallendes Niederschlagswasser (auch in bedingten Maßen bei den zunehmenden Starkregenereignissen) zwischenspeichern zu können. Gleichzeitig können begrünte Dachflächen von Anlagen zur solarthermischen Energiegewinnung überstellt werden. Dabei können Solarmodule durch Schatten und Feuchte die Artenvielfalt auf begrünten Dächern fördern, während umgekehrt die kühlende Wirkung der Dachbegrünung zu einem höheren Ertrag und einer höheren Lebensdauer der Module beiträgt.

Mit der extensiven Dachbegrünung sind die folgenden klimaökologischen Positiveffekte verbunden:

- Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub – durch Erhöhung der schadstoffspezifischen Depositionsgeschwindigkeiten partikel- und gasförmiger Spurenstoffe. Durch die geringere Aufheizung der Luft über begrünten Dächern ist die vertikale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Darüber hinaus bilden die Pflanzen einen Filter, in dem sich der in der Luft enthaltene Staub absetzt.
- Dämpfung von Extremwerten der Oberflächentemperaturen.
- Verbesserung der Wärmedämmung und Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen.
- Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen mit der dadurch bedingten Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Wasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag.
- Verbesserung des Erscheinungsbildes der Bauflächen von höher gelegenen Standorten aus betrachtet (Bebauung westlich der Eugen-Richter-Straße).
- Wiederherstellung von Vegetationsstandorten, Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen.

Über die Hinweise zum Bebauungsplan wird zusätzlich darauf hingewirkt, dass auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser, das nicht anderweitig genutzt werden kann, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert wird. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels sollte jede sich bietende Möglichkeit zur Unterstützung der Grundwasserneubildung genutzt werden. Der mit 24 % der Fläche gesicherte großzügige Anteil unversiegelter Flächen auf dem Baugrundstück bietet z.B. Möglichkeiten für eine naturnahe Versickerung über Sickermulden.

Grundstücksfreiflächen

Durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen überbaubaren Fläche wird sichergestellt, dass im Baugebiet (SO Bund) mindestens 24 % der Fläche als unversiegelte Freiflächen gesichert werden, was einer realen Fläche von mindestens 941 m² entspricht. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich liegt der Flächenanteil unter Einbeziehung der privaten Grünfläche bei 27 % (vgl. Tabelle „Flächenbilanz Planung“ in Kap. 4.6).

Für diese Fläche und die weiteren nicht durch Gebäude und Erschließungsflächen überbauten Grundstücksfreiflächen wird in den örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen festgesetzt. Neben der Ermöglichung zur Entwicklung von vielfältigen Lebensräumen für Kleinstlebewesen dient die Festsetzung zugleich der Sicherung der mikroklimatischen Funktion der Grundstücksfreiflächen und mindert die Überhitzung der unbebauten Flächen. Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind standortheimische und klimaangepasste Baum- und Straucharten zu verwenden, um eine die lokale Biodiversität fördernde Vegetation zu gewährleisten. Zum anderen soll sichergestellt werden, dass sich die Vegetation auf den Grundstücksfreiflächen auch unter den gegebenen klimatischen Veränderungsprozessen gut entwickeln kann. Wie vorausgehend benannt, ist in diesen Flächen auch eine Anlage von Sickermulden zur Versickerung von Regenwasser zulässig und gewünscht.

Für die zukünftigen Baumstandorte im Geltungsbereich wird mit einer festgesetzten Mindestpflanzfläche von 12 m² und einer Mindestdiefe der Pflanzgrube von 1,50 m eine im Zeichen von Klimawandel, Dürreperioden und Hitzesommern notwendige Mindestanforderung für eine erfolgreiche Wachstumsentwicklung und zur Sicherung der Lebensfähigkeit festgesetzt. Der in den textlichen Festsetzungen zugelassene Standortradius von 10 m ermöglicht hier einen hinreichenden Gestaltungsspielraum im Rahmen der Freiflächenplanung.

Wege, Stellplätze und unbefestigte Grundstücksflächen

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Unterstützung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser sind ebenerdige Stellplätze und dafür geeignete Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen so anzulegen, dass die Versickerungsfähigkeit der Flächen erhalten bleibt. Dabei sind allerdings die Anforderungen mobilitätseingeschränkter Menschen ebenso zu berücksichtigen, wie wasserwirtschaftliche Belange.

Eine Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen. Das DWA-Merkblatt M 153 ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zur notwendigen Einholung der Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist vor diesem Hintergrund auf dem Planteil vermerkt.

Die Festsetzung zur Ausführung der sonstigen Erschließungsflächen und Wege in glatten, lärm mindernden Oberflächen dient dazu, die Entstehung von Lärm zu minimieren. Bedingt durch die geplante Nutzung werden öfter Be- und Endladevorgänge vollzogen werden, um zum Beispiel Musikinstrumente oder Lautsprecher zu transportieren. Dies erfordert i.d.R. die Hinzuziehung von Hilfsmitteln (Rollbretter, Sackkarren, etc.). Diese können auf glatten Oberflächen mit geringerem Lärmeintrag für die Umgebung bewegt werden. Die Ausführung der Bodenbeläge in hellen Materialien wirkt einer übermäßigen Überwärmung der Flächen bei Sonneneintrag entgegen.

Stellplatznachweis

Die Stadt Kassel hat im September 2023 auf den Erlass einer neuen Stellplatzsatzung verzichtet. Im vorliegenden Bebauungsplan ist es aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches in Verbindung mit dem zulässigen breiten Nutzungsspektrum nicht zielführend, konkrete Stellplatzanforderungen zu fixieren. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes soll daher im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Es obliegt den Bauherren, den für ihr Vorhaben erforderlichen Bedarf an Stellplätzen in Form eines Mobilitätskonzeptes im Bauantrag sachgerecht zu ermitteln und bedarfsgerecht herzustellen.

In den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans werden ergänzende Konkretisierungen festgesetzt: Zur Förderung einer umweltgerechten Mobilität sind mindestens 20 % der notwendigen Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten auszustatten.

Und zur Förderung der Inklusion mobilitätseingeschränkter Menschen ist je 20 Stellplätzen ein Stellplatz barrierefrei herzustellen.

Für den Abstellbedarf von Fahrrädern gilt unmittelbar die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen mit ihren Anforderungen an die Anzahl und Gestaltung der Abstellplätze.

Hinweise

Ergänzend zu den im Bebauungsplan verbindlich getroffenen Festsetzungen wird auf dem Planblatt des Bebauungsplans im Kapitel „3. Hinweise“ umfangreich auf Belange hingewiesen, die im Zuge der zukünftigen baulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind oder zur Berücksichtigung empfohlen werden.

7. Durchführung und Kosten

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die bauliche Entwicklung eines Grundstückes im Eigentum des Bundes. Für das Vorhaben sind keine öffentlichen Baumaßnahmen erforderlich. Das Liegenschaftsamt der Stadt wird nach der Rechtskraft des Bebauungsplans die grundbuchliche Sicherung des festgesetzten Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit einleiten.

Die Unterhaltungs-, Verkehrssicherungs- und Haftpflicht für die Wegerechtsfläche verbleibt beim Eigentümer, es erfolgt keine öffentliche Widmung der Fläche.

Der Stadt Kassel entstehen im Zusammenhang mit dem Verfahren über den Verwaltungskostenaufwand hinaus keine finanziellen Verpflichtungen.

8. Auswirkungen der Planung und Klimarelevanz

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Interesse der Innenentwicklung und des Bodenschutzes eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht, als es mit der bisher eingeschossigen Bebauung der Fall ist.
- Auf dem Eingangsgrundstück von der Eugen-Richter-Straße in den Technologiepark Marbachshöhe wird ein als Auftaktgebäude wirksamer vier- bis sechsgeschossiger Baukörper ermöglicht.
- Im Rahmen des Bebauungsplans kann für die Bundeswehr ein modernes, den Nutzungsanforderungen gerecht werdendes Betriebsgebäude für das bisher auf mehrere Standorte im Umfeld verteilte Heeresmusikkorps errichtet werden.
- Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen. Das mögliche Nutzungsvolumen erzeugt keinen wesentlichen Verkehrsbedarf. Der Standort ist zudem auf kurzem Weg direkt an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Die Straßenbahnhaltestelle „Marbachshöhe“ mit direkter Anbindung an den Fernbahnhof Wilhelmshöhe und die Innenstadt liegt in kurzer Distanz an der Eugen-Richter-Straße.
- Die Entwicklung hat keine wesentlichen nachteiligen stadtökologischen Auswirkungen. Durch die Konzentration der Baufläche überwiegend auf die Grundfläche der vorhandenen Altbauung bleibt ein hoher Flächenanteil an unversiegelten Flächen erhalten (27 % des Geltungsbereiches). Hinzu kommen Dachbegrünungen und insgesamt 11 Baumstandorte auf der kleinen Fläche des Geltungsbereiches (1 gesicherter Bestandsbaum, zehn neue Standorte).

Klimarelevanz

Die geplante Entwicklung des neuen Wohngebietes wird zunächst durch den notwendigen Materialeinsatz die Erschließung und die Bebauung ebenso wie durch den Baustellenbetrieb in der Bauphase negative klimatische Wirkungen haben. Nach seiner Fertigstellung wird das Quartier aber positive klimatische Auswirkungen haben, insbesondere durch folgende Inhalte und Festsetzungen:

- Bauliche Wiedernutzung eines bebauten Grundstücks anstelle einer Bebauung unversiegelter Freiflächen.
- Kompakte 2-5-geschossige Bebauung anstelle der heute vorhandenen eingeschossigen Gebäude. (Textl. Festsetzungen Nr. 1.2 und Planteil).
- Flache Dächer mit Dachbegrünung (Textl. Festsetzungen Nr.2.1 und 2.2).
- 10 neu anzupflanzende Bäume (Textl. Festsetzung Nr. 1.4.2).
- Verbot der Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Textl. Festsetzung Nr. 1.6.1)
- Solaranlagen (Textl. Festsetzung Nr. 1.6.2)
- Fernwärmeanschluss (Textl. Festsetzung Nr. 1.6.3)
- Mind. 20 % der Stellplätze mit E-Lademöglichkeit (Textl. Festsetzung Nr. 2.5).

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

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

Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 (GVBl. Hessen S. 355).

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

Sofern in der Stadt Kassel eine **Stellplatzsatzung** erlassen wird, wird diese in ihrer jeweilig gültigen Fassung für Neubauvorhaben wirksam, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden sind.

aufgestellt:

Kassel, den 27.08.2025

gez. Julia Jaentsch

Julia Jaentsch
Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

bearbeitet:

Kassel, den 19.08.2025

gez. Dieter Hennicken

Dieter Hennicken
Arbeitsgruppe Stadt
(Planverfasser)