

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand 28. März 2019

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG
Am Sandtorkai 37
20457 Hamburg
Tel.: 040 37674-0
Fax: 040 37674-100
mail: Schroeder@iskg.de
www.iskg.de

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 78808-70
Fax: 0561 710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planänderung	5
1.2 Planverfahren und Verhältnis zur Urschrift des Bebauungsplanes	5
1.3 Geltungsbereich	6
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Bestandssituation	7
2.1 Übergeordnete Planung	7
2.2 Bestehendes Planungsrecht	7
2.3 Bestand	8
2.4 Technische Infrastruktur	9
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.1 Maß der baulichen Nutzung	10
3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten	13
3.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	15
4. Durchführung, Bodenordnung und Kosten	16
5. Verfahren	16

Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planänderung

Nach dem Abbruch des stark sanierungsbedürftigen Gebäudekomplexes des Sport- und Freizeitzentrums 'Campus Wolfsanger' im Jahr 2013 und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2016) ist die Wohngebietsplanung durch die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg im Hinblick auf die Realisierung weiter vorangetrieben worden.

Auf der ca. 1,8 ha großen Liegenschaft zwischen 'Triftweg' (im Südosten), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten) und der Straße 'Dessenborn' (im Nordosten) sollen nun auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes insgesamt etwa 95 Wohneinheiten verteilt auf 16 Gebäude mit unterschiedlichen Bauformen entstehen. Abweichend vom derzeitigen Planungsrecht ist beabsichtigt, die von der Stadt geforderte überdurchschnittlich hohe und von der Stellplatzsatzung abweichende Anzahl an privaten Stellplätzen (1,5 pro Wohneinheit) zu einem größeren Teil in zwei Tiefgaragen in der Quartiersmitte herzustellen.

Insbesondere aufgrund der bewegten Topographie hat sich im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes und der weitergeführten Gebäudeplanung herausgestellt, dass sich zwei voneinander getrennte Tiefgaragen in Verbindung mit den durch den Bebauungsplan vorgegebenen größeren Baukörpern in der Quartiersmitte besser und auch städtebaulich und verkehrlich verträglicher umsetzen lassen. Dies wird vor allem auch durch die getrennte Erschließung erreicht – eine der beiden geplanten Tiefgaragen soll vom Schmalen Weg angefahren werden, die andere vom Triftweg.

Die neue Tiefgaragenkonzeption ist ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' in seiner Urschrift-Fassung die Zulässigkeit von Tiefgaragen durch zeichnerische Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Tiefgaragen' im so bezeichneten Wohngebiet WA 1 mit Zufahrten lediglich am Schmalen Weg festgesetzt hat.

Ziel und Zweck dieser 1. Änderung des Bebauungsplans ist neben der Schaffung einer planerisch abgesicherten Grundlage und eines städtebaulichen Rahmens für die Neuorganisation der unterirdischen Stellplätze auch die damit im Zusammenhang stehende Anpassung von Grundflächen und Geschossflächen für zwei Baufenster.

Im Rahmen der Änderung soll weiterhin eine Anpassung der Regelungen zum Ausbau der geplanten Mittelachse (Fußgänger- und Radfahrerbereich) entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in Bezug auf die konkrete städtebauliche/hochbauliche Konzeption erfolgen. Statt des ursprünglich auch für Müllabfuhr und Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausgelegten umfassenden Ausbaustandards sollen nun in etwas reduzierter Form lediglich die Schwerlast-Rettungstransportwagen maßgeblich sein.

1.2 Planverfahren und Verhältnis zur Urschrift des Bebauungsplanes

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' in § 13a (1) wurden bereits im Aufstellungsverfahren zur Urschrift des Bebauungsplanes geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von rund 19.200 m² aufweist. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter durch den Bebauungsplan bestehen nicht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Für die notwendige Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen. Die vorgesehenen Änderung haben keine Auswirkungen hierauf.

Weil die Inhalte der 1. Änderung eine Änderung der Planzeichnung erfordern, wird mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben den zu ändernden textlichen Festsetzungen behalten die anderen textlichen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Da es sich bei dieser Änderung daher insgesamt um eine nicht-selbständige Änderung der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' handelt, werden in der hier vorliegenden Begründung lediglich die konkreten Änderungen erläutert. Für alle weiteren Informationen und Begründungsinhalte wird auf die Urschrift des Bebauungsplanes bzw. deren Begründung verwiesen. Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VI/55 und die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.12.2018 bis einschl. 25.01.2019 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

1.3 Geltungsbereich

Zwischenzeitlich wurde im Zuge der Umsetzungsplanung für das Bauvorhaben die Parzellierung geändert und der neue Liegenschaftsplan unterlegt. Hierdurch haben sich auch die betroffenen Flurstücke geändert. Folgende Flurstücke der Gemarkung Wolfsanger (Kassel) sind nunmehr Teil des Geltungsbereichs:

Flur 3: 56/20 (tlw.)

Flur 12: Flurstücke 41/10, 41/11, 41/12, 41/13, 41/14, 41/15, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26, 41/27, 41/28, 41/30, 41,31, 41/32, 41/33, 41/34, 41/35, 41/36, 41/37, 41/38, 41/39, 41/40, 41/41, 41/42

Flur 13: 75/2, 75/3 (tlw.), 80/29 (tlw.)

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Bestandssituation

2.1 Übergeordnete Planung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

Auf folgenden übergeordneten Planungsebenen haben sich seit dem Satzungsbeschluss (10.12.2016) zur Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' keine die vorliegende Planung bzw. den Geltungsbereich betreffenden Änderungen ergeben:

- Regionalplanung
- Flächennutzungsplanung (ZRK)
- Landschaftsplanung (ZRK)
- Lärmaktionsplan Nordhessen
- Luftreinhalteplanung
- Integriertes Klimaschutzkonzept

Da es sich im vorliegenden Fall um eine nicht-selbständige Änderung des Bebauungsplanes handelt, wird auf eine erneute Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet und auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur Urschrift des Bebauungsplanes (Kap. 2) verwiesen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die rechtskräftige Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' sieht ausschließlich allgemeine Wohngebietsflächen vor (WA, § 4 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit maximal zwei Vollgeschossen sowie unterschiedlichen absoluten Grund- und Geschossflächen festgesetzt, wobei in der Quartiersmitte durch die Festsetzung höherer Werte eine moderate Verdichtung vorgesehen ist. Die Höhe ist in m ü. NHN festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in einzelnen Baufenstern für jedes Gebäude festgesetzt, lassen aber gewisse Spielräume für die genaue Anordnung der Gebäude.

In Nord-Süd-Richtung das Wohngebiet durchschneidend ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgänger- und Radfahrerbereich vorgesehen mit einer platzartigen Aufweitung in der Mitte.

Private Stellplatzflächen wurden in Form straßenbegleitenden Parkens sowie teilweise in Tiefgaragen innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Lediglich zwei Zufahrten zu den Tiefgaragen sind am Schmalen Weg zulässig.

Auf der nächsten Seite ist das Planbild der Urschrift abgebildet.

**Bebauungsplan Nr. VI/55
'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'
Entwurf, Stand 01.09.2016**



Zeichnerische Festsetzungen
Legende nach FlurVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 II Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauVVO

18 WA 1.2 Bezeichnung von Teilflächen mit differenzierten Festsetzungen zu Traufhöhe / Gebäudehöhe

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 II Anzahl Vollgeschosse maximal (auch UN- und UN+D) § 18 (1) Nr. 3 und 20 (1) BauVVO

18 GR 1 260 Grundfläche nur Hauptgebäude - GR 1 für das jeweilige Baufenster in m² § 18 (1) Nr. 1 und 20 (1) BauVVO

18 GR 2 325 max. Grundfläche Hauptgebäude zzgl. Flächen nach § 15 (4) BauVVO - GR 2 für das jeweilige Baufenster in m²

18 GF 520 Geschossfläche nur Vollgeschosse für das jeweilige Baufenster in m² § 18 (1) Nr. 2 und 20 (1) BauVVO

18 TH 294 maximale Traufhöhe TH in m UN+D § 18 (1) Nr. 4 und 18 BauVVO

18 OK 197 maximale Gebäudehöhe (OK) in m UN+D § 18 (1) Nr. 5 und 18 BauVVO

--- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze
 § 23 (1) BauVVO

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 Tpa Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
 Tga Zweckbestimmung: Tiefgaragen

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Gehweg / Fußgängerbereich
 Fußgänger- / Radfahrerbereich
 Zweckbestimmung: Stellplätze
 Ein- /Ausfahrtsbereich

Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 Versorgungsfläche:
 Transformatorstation

Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 GR 1: 450
 GR 2: 630
 mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Vorgaben für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 zu pflanzende Bäume

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlagen
 vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
 vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, auch ehem. Gebäude (Campus)
 Böschungen Bestand
 Geländehöhen Bestand (Fahrbahnrand) in m UN+D
 Flurstücknummer
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze

Planzeichnung Urschrift B-Plan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger', unmaßstäbliche Verkleinerung

2.3 Bestand

An der Bestandssituation in der Umgebung haben sich seit Beschluss der Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' vom 10.12.2016 keine, die vorliegende Planung bzw. den Geltungsbereich betreffenden, wesentlichen Änderungen ergeben. Das Abräumen der Fläche zur Vorbereitung für eine Bebauung ist weiter fortgesetzt worden.

Im Geltungsbereich sind seit dem o. g. Beschluss des Bebauungsplans die bestehenden Gebäude zurückgebaut worden, die Bäume gefällt sowie die sonstige Vegetation weitgehend gerodet worden. Im Übrigen wird auch hinsichtlich der Bestandsituation auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur Urschrift des Bebauungsplanes (Kap. 3) verwiesen.

2.4 Technische Infrastruktur

Die Deutsche Telekom hat im Rahmen der Beteiligung erneut darauf hingewiesen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plan-gebiet so früh wie möglich mitgeteilt werden, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn.

In der ursprünglichen Fassung wurde die Vorlaufzeit auf der Grundlage einer Telekom-Stellungnahme mit 3 Monaten angegeben.

Die Städtische Werke Netz+Service GmbH und Städtische Werke Energie+Wärme GmbH haben in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass für die Leitungsführung innerhalb der Privatstraßen, -wege und Platzflächen Grunddienstbarkeiten einzutragen sind. Dies kann insbesondere notwendig werden, wenn wie im Triftweg die vorhandenen Versorgungsleitungen durch die neuen Bauvorhaben überlastet werden und neue, von einem anderen Hochbehälter (Osterbergzone) gespeiste Leitungen verlegt werden müssen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung wird die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben den zu ändernden textlichen Festsetzungen behalten die anderen textlichen Festsetzungen (vgl. Anhang *kursiv* gedruckt) weiterhin ihre Gültigkeit.

Da es sich bei dieser Änderung daher insgesamt um eine nicht-selbständige Änderung der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' handelt, werden in der hier vorliegenden Begründung lediglich die konkreten Änderungen erläutert. Für alle weiteren Informationen und Begründungsinhalte wird auf die Urschrift des Bebauungsplanes bzw. deren Begründung verwiesen.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

Gegenstand der 1. Änderung sind:

- die zeichnerische Festlegung der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Tiefgaragen‘
- die in das Planbild aufgenommene Begrenzung der maximalen Grundfläche GR 1 und der Geschossfläche GF in den Baugebieten WA 2.2 und WA 2.4
- die textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.5 zu Anordnung und Dimensionierung von Tiefgaragen und ihrer Zufahrtsbereiche sowie zum Stellplatznachweis in Tiefgaragen
- die textliche Festsetzung 6.1 zum Ausbaustandard der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger-/Radfahrerbereich) zeichnerisch festgesetzten Mittelachse.

Zudem wurde zwischenzeitlich im Zuge der Umsetzungsplanung für das Bauvorhaben die Parzellierung geändert und der neue Liegenschaftsplan unterlegt. Hierdurch haben sich auch die betroffenen Flurstücke und ihre Bezeichnungen im Geltungsbereich geändert.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung für die beiden Baufenster WA 2.2 und 2.4 geändert. Dies betrifft die Grundfläche für die Hauptgebäude (GR 1) und die Geschossfläche (GF) wie folgt:

	Urschrift		1. Änderung	
	GR 1	GF	GR 1	GF
WA 2.2	360	720	400	800
WA 2.4	450	900	410	820

In der Addition bleiben die Gesamt-Grundfläche und die Geschossfläche also gleich. Es findet lediglich eine – gemessen am Gesamtumfang geringfügige – „Verschiebung“ zwischen diesen beiden Baufeldern statt.

Grund für diese Änderung ist eine Optimierung der städtebaulichen Konzeption im Zuge der weitergeführten Gebäudeplanung. In dem sehr eng um das ursprüngliche städtebauliche Konzept festgesetzten planungsrechtlichen Rahmen lässt sich die aktuell geplante Tiefgaragenlösung in Verbindung mit einer darauf abgestimmten Planung für die aufsteigenden Gebäude nicht umsetzen.

In der schwierigen topographischen Situation des Geländes ermöglicht die Änderung, dass in den Baufenstern WA 2.2, 2.4 und 3.2 eine gemeinsame Tiefgarage mit zwei gleichartigen Gebäuden in den Baufenstern WA 2.2 und 3.2 (mit identischer Grundfläche) realisiert werden kann. Damit wird in der Folge auch die Anzahl der barrierefrei erreichbaren Wohneinheiten deutlich steigen.

Bebauungsplan Nr. VI/55
'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'
 1. Änderung Entwurf, Stand 31.08.2018



Zeichnerische Festsetzungen
 Legende nach PlanZVO

Art der baulichen Nutzung
 (9 9 (1) Nr. 1 BauStB)
 ■ Allgemeines Wohngebiet WA
 (9 9 (1) Nr. 1 BauStB)

■ WA 1.2 Bezeichnung von Teilflächen mit differenzierten Festsetzungen zu Traufhöhe / Gebäudehöhe

Maß der baulichen Nutzung
 (9 9 (1) Nr. 2 BauStB)

■ I Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HfB-Datentwurf) (9 9 (1) Nr. 2 und 20 (1) BauStB)

■ GR 1 Grundfläche nur Hauptgebäude - GR 1 für das jeweilige Bauteil in m² (9 9 (1) Nr. 1 und 13 (2)-(4) BauStB)

■ GR 2 max. Grundfläche Hauptgebäude zuzügl. Flächen nach § 15 (4) BauStB - GR 2 für das jeweilige Bauteil in m²

■ GF 20 Geschosfläche nur Vollgeschosse für das jeweilige Bauteil in m² (9 9 (1) Nr. 2 und 20 (1) BauStB)

■ TH 134 maximale Traufhöhe TH in m O.N.N. (9 9 (1) Nr. 4 und 18 BauStB)

■ OK 137 maximale Gebäudehöhe (OK) in m O.N.N. (9 9 (1) Nr. 4 und 18 BauStB)

--- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 (9 9 (1) Nr. 2 BauStB)

■ Bauweise (9 9 (1) BauStB)

Nebenanlagen (9 9 (1) Nr. 4 BauStB)

■ Umräumung von Flächen für Nebenanlagen

■ Zweckbestimmung: Kinderspielfläze

■ Tge Zweckbestimmung: Tiefgaragen

Verkehrsrflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen
 (9 9 (1) Nr. 11 BauStB)

■ Straßenverkehrsfläche, öffentlich

■ Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

■ Zweckbestimmung:

■ Gehweg / Fußgängerbereich

■ Fußgänger- / Radfahrerbereich

■ Zweckbestimmung: Stelplätze

■ Ein-/Ausfahrtsbereich

Versorgungsflächen
 (9 9 (1) Nr. 12 BauStB)

■ Versorgungsfläche: Transformatorstation

Geh- und Leitungsrecht
 (9 9 (1) Nr. 21 BauStB)

■ mit Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Vorgaben für die Bepflanzung
 (9 9 (1) Nr. 25a BauStB)

■ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

● zu pflanzende Bäume

Geltungsbereich (9 9 (7) BauStB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlagen

■ vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

■ vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, auch ehem. Gebäude (Campus)

■ Böschungen Bestand

■ Geländehöhen Bestand (Fahndrahnd) in m O.N.N.

■ Flurstücknummer

--- Flurstücksgrenze

--- Flurgrenze

--- Maßketten

Maßstab 1 : 500

BAS

Planzeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger', unmaßstäbliche Verkleinerung

Aus städtebaulicher Sicht ist diese leichte Erhöhung der Grundfläche GR 1 und der Geschosfläche GF am Dessenborn (WA 2.2) bei gleichzeitiger Verringerung am Triftweg (WA 2.4) mit Blick auf die topografische Situation und die Auswirkungen der neuen Bebauung auf die umliegenden Bestandsgebiete positiv zu beurteilen. Die vorhandene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Triftwegs (hangabwärts, unterhalb des Plangebietes) ist von der Entwicklung des Neubauquartiers tendenziell stärker betroffen als die höhergelegene Wohnbebauung nördlich des Dessenborn, zu der auch noch ein größerer Abstand eingehalten wird.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'



Städtebauliches Konzept
Vorabzug Stand 08.2018



Städtebauliches Konzept
(UG mit Tiefgarage)
Vorabzug Stand 08.2018

Die mit der Änderung verbundene Möglichkeit, eine größere Anzahl von Fahrzeugen in der Tiefgarage unterzubringen, entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, einen wesentlichen Anteil des ruhenden Verkehrs unterirdisch abzustellen und dadurch die umgebenden Wohnstraßen nicht unverhältnismäßig durch einen zunehmenden Parkraumdruck zu belasten.

Wegen der in der Summe gleichbleibenden Grundstücksausnutzung können umweltrelevante Auswirkungen (z.B. in Bezug auf Versiegelung, Vegetationsflächenanteil, Regenwasserabfluss) ausgeschlossen werden.

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Die zuvor bereits beschriebene Optimierung der städtebaulichen Situation und der Organisation des ruhenden Verkehrs durch größere gemeinsame Tiefgaragen (Tga) in der Quartiersmitte betrifft neben den Baufenstern WA 2.2, 2.4 und 3.2 auch die Baufenster WA 2.1, 3.1 und 3.3. Insgesamt sollen zwei neue Flächen für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt werden. Die bestehende Fläche um die am Schmalen Weg angeordneten Baufenster des WA 1 (WA 1.1 bis WA 1.4) entfällt.

Da die beiden zeichnerisch neu umgrenzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Tiefgarage' in der Summe deutlich größer sind als die bislang in der Urschriftfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen, wird zusätzlich die Tiefgaragenfläche unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht von Gebäuden überbaut sind, auf eine Fläche von max. 800 m² je Tga-Fläche begrenzt. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass die maximal zu versiegelnde Fläche im Vergleich zur Urschrift des Bebauungsplanes nicht zunimmt.

Auf der Grundlage der bisherigen Festsetzung im WA 1 hätte sich im ‚ungünstigsten Fall‘ eine außerhalb von Gebäuden zu unterbauende Fläche von rund 2.000 m² durch die Tiefgaragen ergeben können (Fläche für Tga ca. 3.000 m² abzgl. GR 1 ca. 1.000 m²).

In die Grundfläche ‚GR 2‘ (unverändert definiert durch Textfestsetzung 2.1) sind diese Flächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend nicht hineinzurechnen.

Zudem ist davon auszugehen, dass bei der aktuellen Planung mit vergrößerten Tiefgaragenflächen die mit der Urschrift des Bebauungsplanes festgesetzte Mindeststärke für die Vegetationstragschicht (durchwurzelt Schicht) bei einer Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten über Tiefgaragen von mindestens 30 cm übertroffen wird. Ausgehend von der topografischen Situation erfordert die Einbindung in das Gelände Schichtstärken von mindestens 40 cm – diese werden im Mittel voraussichtlich noch dicker sein.

In diesem Zusammenhang wird auf eine ergänzende Klausel im zugehörigen städtebaulichen Vertrag hingewiesen, durch die in Abstimmung mit dem städtischen Entwässerungsbetrieb (Kasselwasser) eine maximale Regenwasserabflussmenge für den Geltungsbereich vorgegeben wird.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Einhaltung der vorgegebenen Regenwasserabflussmenge auf Grundlage des aktuellen städtebaulich-hochbaulichen Konzepts (Stand 03.2019):

Die Beschränkung auf maximal zwei zulässige Tga-Zufahrten bleibt erhalten.

Bisher waren Zufahrten jedoch lediglich vom Schmalen Weg zulässig (Textfestsetzung 4.5) und folglich auch zwei Zufahrten an dieser Straße möglich.

Aus der Festsetzung, die bislang bestimmt, dass für Bauvorhaben im Bereich der Tiefgaragen-Flächen mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit als Tga-Stellplatz nachzuweisen ist (Nr. 4.4 bezog sich bisher auf das Wohngebiet WA 1 am Schmalen Weg), ergibt sich nun, dass in jedem Fall zwei Tiefgaragen errichtet werden müssen – je eine in jeder für die Errichtung von Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Fläche. Dies bedeutet weiter, dass jeweils nur eine Zufahrt am Schmalen Weg und am Triftweg entsteht. Die Verteilung der Verkehre führt zu einer besseren städtebaulichen und verkehrlichen Verträglichkeit.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger'

Bebauungsplan Kassel-Wolfsanger Nr. VI/55 ,Wohnbebauung Campus Wolfsanger'
Ermittlung Regenwasserabflussmenge (Gesamtes Baugebiet)

22.03.2019



Eingangsdaten:

Maßgebliche Bemessungsfläche ist das heutige Privatgrundstück: 17.680 m²
 durchschnittliche Niederschlagsmenge in Kassel: 660 mm/Jahr
 Bemessungsregenspende für das Plangebiet (KOSTRA n=1/a; D=5 min; n=0,2): 221,4 l/(s x ha)

Bestand	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m ²	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m ²)	Regenwasserabfluss l/s
Gebäude		Dachflächen, befestigt	5.250	1,00	0,02214	116,24
		Dachflächen, extensiv begrünt	0	0,50	0,02214	0,00
		Dachflächen, intensiv begrünt	0	0,30	0,02214	0,00
Verkehrsflächen		Beton, Asphaltbelag	0	1,00	0,02214	0,00
Gehwegflächen am Straßenrand		Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	0	0,70	0,02214	0,00
Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)		Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	1.350	0,70	0,02214	20,92
Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Gehwege, Stellplätze, Höfe)		Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenanteil > 15%	0	0,60	0,02214	0,00
		wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	0,00
Tennisplätze, Stellplätze		Rasengittersteine, Kies, Schotter	2.950	0,30	0,02214	19,59
Gärtnerisch gepflegte Bereiche		Rasen	720	0,30	0,02214	4,78
Vegetationsflächen, unbebaute/ungenutzte Flächen		100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	7.410	0,00	0,02214	0,00
Gesamt			17.680	0,41	0,02214	161,53

Planung	Flächenart	Beschaffenheit	Flächengröße m ²	Abflussbeiwert Y	Bemessungsregenspende l/(s x m ²)	Regenwasserabfluss l/s	
Gebäude (Basis: GR-Flächen aus B-Plan)		Dachflächen, befestigt (Dachterrassen)	1.283	1,00	0,02214	28,40	
		Gründach, Aufbauhöhe <10 cm	0	0,50	0,02214	-	
		Gründach, Aufbauhöhe >=10 cm	3.288	0,40	0,02214	29,11	
Tga-Zufahrten (Verkehrsflächen)		Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	178	0,70	0,02214	2,75	
Gehwegflächen am Straßenrand (öffentlich)		Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	256	0,70	0,02214	3,96	
Zentrale Erschließung im Quartier (Verkehrsflächen)		Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	850	0,70	0,02214	13,18	
Private Gehwegflächen im Quartier (Nebenanlagen)		Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil < 15%	653	0,70	0,02214	10,13	
Befestigte Grundstücksflächen im Quartier (Nebenanlagen)		Betonpflaster, Plattenbeläge mit Fugenanteil > 15%	1.126	0,60	0,02214	14,96	
		Beton-, Natursteinpflaster mit Fugenanteil > 15%	1.029	0,60	0,02214	13,67	
Stellplatzflächen am Straßenrand		wassergebundene Decke	0	0,50	0,02214	-	
Stellplatzflächen im Quartier		Rasengittersteine, Kies, Schotter	0	0,30	0,02214	-	
Grünflächen über Tiefgaragen (mind. ca. 0,5 m / durchschnittlich mind. 0,6 m Überdeckung)		Vegetationsfläche	1.166	0,15	0,02214	3,87	
		50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	Rasen	3.836	0,30	0,02214	25,48
		50 % der privaten Hausgärten, Spielplatzbereiche	100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	3.836	0,00	0,02214	0,00
Grünstreifen in Stellplatzflächen am Straßenrand		100 % wasserdurchlässige Flächen, Vegetationsflächen	180	0,00	0,02214	0,00	
Gesamt			17.680	0,37	0,02214	145,51	

Vorgabe Kassel/Wasser

17.680

146,00

Erläuterungen:

Für die vorliegende Ermittlung der Regenwasserabflussmenge wurde nicht der gesamte Geltungsbereich herangezogen, sondern die Fläche des Bestandsgrundstücks zu Grunde gelegt, die maßgeblich für die vom Eigentümer/Investor nachzuweisende Regenwasserabflussmenge ist. Die im B-Plan-Entwurf innerhalb der Eigentumsfläche liegenden öffentlichen Gehwege sind für diese Abflussmengenenermittlung durch die teilweise außerhalb liegenden maßgeblichen privaten Stellplatzflächen ersetzt worden. Als Versiegelungsflächen auf den Baufeldern entfallen Stellplätze und Zufahrten, da deren Herstellung nur als Tiefgaragen oder am Rand des Quartiers an den umgebenden Straßen zulässig ist.

Der Abflussbeiwert von 0,15 für Grünflächen über Tiefgaragen ergibt sich als Mittelwert der Abflussbeiwerte für Rasenflächen und 100 % wasserdurchlässige Vegetationsflächen. Im B-Plan festgesetzt ist eine mind. 0,5 m mächtige Substratschicht als Tiefgaragenüberdeckung. Durch die ausgeprägte Topographie ergibt sich eine durchschnittliche Überdeckung von mindestens ca. 0,6 m.

3.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich', die auch weiterhin mit einer Breite von 4,25 m zeichnerisch festgesetzt ist, soll unverändert eine der Allgemeinheit dienende fußläufige Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen aber die durch Textfestsetzung (Nr. 6.1) ebenfalls gesicherten Ausbaustandards, die an der ursprünglichen Konzeption ausgerichtet worden sind, angepasst werden. In der Urschrift des Bebauungsplanes wurde berücksichtigt, dass die Mittelachse auch für die Einsatzfahrzeuge der Stadtreiniger und der Feuerwehr (mit ihren jeweils größten Fahrzeugen) ausgelegt sein müsse.

Dies ist nach heutigem Stand nicht erforderlich. Nach der aktuellen Planung des Wohnquartiers ist die Ver- und Entsorgung auch der Gebäude in der Quartiersmitte vollständig über die umgebenden Straßen vorgesehen. Es sollen auch Abfallbehältersammelplätze an den äußeren Rändern des Wohngebietes angelegt werden. Der bisher vorgesehene Ausbau der Mittelachse für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist demzufolge nicht notwendig.

Die Feuerwehr hat in einer Beurteilung des städtebaulichen Konzepts bestätigt, dass diese Mittelachse auch nicht als Feuerwehrezufahrt benötigt wird, da der maximale Abstand von Gebäudeteilen zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche nicht wesentlich größer als 50 m ist und kein besonderes Gefahrenpotential hinsichtlich der Gebäudehöhe oder -kubatur sowie der Bewohnerstruktur gegeben ist (z. B. kein Seniorenwohnheim).

Lediglich die Befahrbarkeit durch den Schwerlast-Rettungstransportwagen für Nordhessen der Kasseler Feuerwehr mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 8,6 t muss gewährleistet sein.

Abweichend hiervon muss im Falle einer notwendigen Befahrung der Mittelachse durch die Fahrzeuge der Stadtreiniger der Fahrbahnunterbau auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrthöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und -Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.

Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Neuplanungen sind so zu gestalten, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge vermieden werden. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden.

Die Fläche wird darüber hinaus weiterhin für eine potenzielle Leitungsführung gesichert (Textfestsetzung 8.1).

4. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, möchte im Plangebiet Wohngebäude errichten. Mit der **Umsetzung des Vorhabens** soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die **Kosten** für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Grundstückseigentümerin. Die Grundstückseigentümerin hat auch die anderen Kosten zu tragen, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen. Dies betrifft neben den Herstellungskosten insbesondere der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich auch die spätere Unterhaltung der im Baugebiet liegenden Wegeflächen.

Im Hinblick auf die Umsetzung wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag mit Wirkung für den gesamten Geltungsbereich geschlossen, der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch einen entsprechenden Nachtrag ergänzt wird.

5. Verfahren

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

26.11.2018	Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss StaVO
17.12.2018 bis 25.01.2019	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB Parallele Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 10.12.2018
24.06.2019	Satzungsbeschluss StaVO

aufgestellt

Kassel, den 04.04.2019

Kassel, den 06.05.2019

gez. i. V. Büsscher
(Stadt Kassel)

gez. Möller
(Planverfasser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 363)

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

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

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

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

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

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

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

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

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

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

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

Anhang: Textliche Festsetzungen nach BauGB

Allgemeine Festsetzungen

Mit Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung wird die Planurkunde der Urschrift ersetzt. Neben den zu ändernden textlichen Festsetzungen behalten die anderen textlichen Festsetzungen (nachfolgend kursiv gedruckt) weiterhin ihre Gültigkeit.

Die 1. Änderung entfaltet ihre rechtsbindende Wirkung daher nur im Zusammenhang mit der Urschrift dieses Bebauungsplanes und überschreibt diese nicht vollständig.

1. Art der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 *Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:*

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 *Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.*

1.3 *Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.*

2. Maß der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 *Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR 1 gelten für die Hauptgebäude des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.*

Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 sind zu den in Satz 1 bezeichneten Flächen auch mitzurechnen die Flächen

- der (individuellen) Hauszugangsbereiche,*
- von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,*
- der ebenerdigen Terrassen.*

Die Flächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind nicht mitzurechnen.

Die Flächen von privaten (gemeinschaftlichen) Fußwegen sind nicht mitzurechnen.

2.2 *Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche des jeweiligen durch Baugrenzen definierten Baufensters.*

2.3 *Als zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt die Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss).*

Als maximale Gebäudehöhe (OK) gilt die Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt.

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

2.5 *Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf talseitig max. 1,80 m über der jeweiligen Geländeoberkante liegen.*

3. Bauweise – § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 *Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen oder durch Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche ist bis maximal 1,50 m zulässig.*

Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen. Die zulässige Anordnung von Tiefgaragen regelt sich nach den Festsetzungen 4.3 und 4.5.

3.2 *Staffelgeschosse müssen auf der Nordwest-, Nordost- und Südostseite mindestens 1,0 m und auf der Südwestseite mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen.*

Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.

4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 *Oberirdische Garagen sind unzulässig.*

4.2 *Oberirdische Stellplätze sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze' zulässig.*

4.3 Tiefgaragenstellplätze sind nur in den zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen innerhalb der Wohngebiete WA 2 und 3 zulässig.

Die Flächen der Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht von Gebäuden überbaut sind, dürfen je zeichnerisch festgesetzter Fläche für Tiefgaragen 800 m² nicht überschreiten.

4.4 Zu Bauvorhaben in den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern 2.1, 3.1, 3.3 und 2.2, 3.2, 2.4 innerhalb von WA 2 und 3 muss in der Summe mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit als Tiefgaragenstellplatz errichtet werden.

4.5 Die Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen dürfen nur in den zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitten am Schmalen Weg sowie am Triftweg angeordnet werden.

Insgesamt dürfen max. 2 Tiefgaragen-Zufahrten erstellt werden.

5. Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 *Auf der zeichnerisch festgesetzten Spielfläche ist ein Spielplatz für Kleinkinder bis zu 6 Jahren anzulegen und zu unterhalten.*

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich' ist private Fläche und soll eine der Allgemeinheit dienende Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen (vgl. auch 8.1).

Die Befahrbarkeit ist für Notverkehre (maßgeblich: Schwerlast-Rettungstransportwagen) und Gelegenheitsverkehre mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 8,6 t herzustellen und zu sichern.

6.2 *Die straßenbegleitenden zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg, Fußgängerbereich' am Schmalen Weg und am Triftweg sind in baulicher Einheit mit den Stellplätzen (vgl. 6.3) für die allgemeine öffentliche Nutzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.*

Die Benutzung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

6.3 *Die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Stellplätze' sind in baulicher Einheit mit dem jeweils dahinter liegenden Gehweg (vgl. 6.2) herzustellen.*

Eine Überdachung der Stellplätze (Herstellung von Carports) ist nur innerhalb der Fläche am Triftweg und nur bei insgesamt maximal 20 Stellplätzen zulässig. Hierbei dürfen maximal je 6 Stellplätze als Einheit baulich zusammengefasst werden. Die Carports sind nach allen Seiten offen (blickdurchlässig) herzustellen.

7. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen – § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

7.1 Die Zugänglichkeit der innerhalb des Flurstücks 41/37, Flur 12, Gemarkung Wolfsanger festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation der Städtische Werke Netz+Service GmbH sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

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

8.1 *Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L zwischen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' gilt für die Fläche der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußgänger-/Radfahrerbereich' und ist dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern (vgl. auch 6.1).*

8.2 *Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Leitungsrecht G + L zwischen 'Schmaler Weg' und 'Triftweg' ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m dauerhaft zu sichern.*

Die Benutzung und die Zugänglichkeit sind jeweils zugunsten der Allgemeinheit (als fußläufige Verbindung) und für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung abweichen wenn der grundsätzliche Nutzungszweck entsprechend Satz 2 erhalten bleibt.

- 8.3 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte *L* in den Gehwegbereichen am Schmalen Weg und am Triftweg sind mit einer Mindestbreite von 2,00 m dauerhaft zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

9. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern – § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB

- 9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Nebenanlage 'Spielplatz' ist mindestens die Hälfte der Flächengrenze mit standortgerechten Hecken vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu bepflanzen.

Weiterhin sind 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und 10 Sträucher vorzugsweise entsprechend der unter 9.2 genannten Arten zu pflanzen.

- 9.2 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen der straßen- und wegebegleitenden Baumreihen sind nur Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden, vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste (Empfehlung):

Bäume 1. Ordnung

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

Bäume 2. Ordnung

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

Bäume 3. Ordnung

<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
sowie alle regional typischen Obstbaumsorten	
Mindestqualität: Hochstamm, STU 14-16 cm	

Schnitthecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm	

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus ideaus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball
Mindestqualität: wie vor	

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten	
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
Arten, die Rankhilfen benötigen	
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geisblatt
<i>Lonicera x heckrottii</i>	Geisblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Von den zeichnerisch festgesetzten Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleiben.

- 9.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen (Bäume Bestand und Bäume Planung) sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.
- 9.5 Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO**10. Gebäude - § 81 (1) Nr. 1 HBO**

10.1 Die Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern (bis max. 5° Dachneigung) zu errichten.

10.2 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn deren Fläche maximal 10 % der zugehörigen Dachfläche einnimmt und eine Aufbauhöhe von 1 m nicht überschreitet.

Die in Satz 1 bezeichneten Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Außenwand einhalten.

11. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

11.1 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt:

- 1,20 m an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten (vorderen) Grundstücksseiten,
- 1,50 m an allen anderen (seitlichen und hinteren) Grundstücksgrenzen.

Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von der festgesetzten Höhe der Einfriedungen abgewichen werden.

12. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

12.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken.

12.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten.

Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.

12.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Stellplatzflächen ist mind. je 5 Stellplätze bei Senkrechtaufstellung und je 3 Stellplätze bei Längsaufstellung 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.

Bezogen auf die Stellplatzanlage am 'Schmalen Weg' (Längsaufstellung) dürfen zum Nachweis nach Satz 1 die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume angerechnet werden.

Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 14/16 cm zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

13. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

13.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.

Von der Festsetzung ausgenommen sind die Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 20% der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.

Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

13.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist mindestens 50 % als Vegetationsfläche herzustellen.

Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss im Bereich von Baumpflanzungen (Bäume 3. Ordnung) in einem Radius von 3 m um den Baumstandort mindestens 80 cm und ansonsten mindestens 50 cm, bei einer Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 30 cm betragen.

14. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 14.1 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche herzustellen.
Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter klein-/mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die innerhalb der Baugrundstücke von WA 1 zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen hierauf angerechnet werden.
- 14.2 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- 14.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Kampfmittelräummaßnahmen können notwendig werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten wird daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen empfohlen.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel

2. Altablagerung 'Wolfsanger/Tennishalle'

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der dokumentierten Altablagerungsfläche 'Wolfsanger / Tennishalle'. In dem bezeichneten Bereich ist mit Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m zu rechnen. Die bodenmechanischen Voraussetzungen für eine Bebauung sind im Vorfeld gutachterlich zu bestimmen.

Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Stärke von 50 cm zu modellieren. Sofern Aushubmassen entstehen (Oberboden, Geländemodellierung, Keller, Fundamente, u.ä.) ist mit erhöhten Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen. Zur Einschätzung des Entsorgungsaufwandes wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine analytische Beprobung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten empfohlen.

Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und der Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu beproben und zu deklarieren. Ein Entsorgungskonzept und die Dokumentation der Aushubmaßnahmen und Vorlage der Entsorgungsnachweise sind erforderlich.

3. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

4. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5. Artenschutz

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

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

6. Energieeinsparverordnung (ENEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

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

7. Verwendung von Brennstoffen

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

8. Abwasserbeseitigung

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

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Leitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

11. Stellplatznachweis

Der zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke geschlossene städtebauliche Vertrag enthält eine von der Stellplatzsatzung abweichende Regelung zum Stellplatznachweis. Demnach sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist es zulässig, den Nachweis zusammenzuführen (Beispiel: Für 2 Doppelhaushälften sind 3 Kfz-Stellplätze nachzuweisen; bei einer Reihenhausgruppe bestehend aus 5 WE sind – aufgerundet – insgesamt 8 Kfz-Stellplätze nachzuweisen). Auf dieser Grundlage können die hausweise Zuordnung und die öffentlich-rechtliche Absicherung durch Baulasteintragung im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren frei bestimmt werden.

12. Standflächen für Abfallbehältnisse

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter gilt § 18 der Abfallwirtschafts- und –gebührensatzung der Stadt Kassel. Diese regelt die Erreichbarkeit und bauliche Voraussetzung der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.

13. Baumschutzsatzung

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

14. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

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

15. Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag mit einem im Zusammenhang mit der 1. Änderung stehenden ergänzendem Nachtrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.