

a) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Stellen wurden in deren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht:

- Regierungspräsidium Kassel
 - Dez. 21 Regionalplanung
 - Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
 - Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Wasserversorgung
 - Dez. 34 Bergaufsicht
 - Dez. 27 Naturschutz, Landschaftspflege
 - Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe
- Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel
- Nordhessischer Verkehrsverbund (NVV), Kassel
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Hannover
- Direktion Bundespolizei, Sachbereich 34 – Liegenschafts- und Gebäudemanagement, Fulda
- Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft (KVG), Kassel
- Städtische Werke AG, Kassel
- NetzDienste Rhein-Main GmbH (i.V. für die terranets bw GmbH ehemals Gas-Union GmbH), Frankfurt
- PLEdoc GmbH, Essen
- Avacon Netz GmbH, Salzgitter
- GASCADE Gastransport GmbH, Kassel
- Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH
- Netcom Kassel Gesellschaft für Telekommunikation mbH, Kassel

Abgegebene Stellungnahmen:

Stellungnahme TÖB 1.2

Regierungspräsidium Kassel

Geschäftsz. 0030-31. 1-200d633-00005#2025-00001 / Dokument-Nr. 0030-2025-228284, vom 05.08.2025

FB. 31.3 Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Bezugnehmend auf die o.g. Beteiligungen übersende ich meine Stellungnahme für den Fachbereich "Altlasten, Bodenschutz":

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Seitens des Fachbereichs "Grundwasserschutz, Wasserversorgung" meines Dezernates ergeht zudem folgender Hinweis:

Aufgrund von personellen Ausfällen kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden.

• Abwägung

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 1.3

Regierungspräsidium Kassel

Geschäftsz. 0030-34-061 d01.01-00085#2025-00001 / Dokument-Nr. 0030-2025-235371, vom 13.08.2025

Dez. 34 Bergaufsicht

Vom Dezernat 34 zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Berechtigungsfeld "Vereinigte Glückauf" (Braunkohle) überdeckt wird. Es wird empfohlen, den Bergwerkseigentümer zu dem Vorhaben zu hören. Als Kontaktperson kann ich Ihnen Herrn [REDACTED] (Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen), E-Mail: [REDACTED] benennen.

Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.

• Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, den Bergwerkseigentümer zu dem Vorhaben zu hören, wird berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 1.4

Regierungspräsidium Kassel

Geschäftsz. 0030-27 -041e02. 03-00008#2025-00001 / Dokument-Nr. 0030-2025-240122, vom 19.08.2025

Dez. 27 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten sowie einer Stellplatzanlage mit 15 Pkw-Stellplätzen geschaffen werden.

Die Fläche des Änderungsbereichs befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 29.07.2015 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Baunsberg", 4. Änd., Teil C "Akazienallee" und umfasst die Grundstücke Gemarkung Altenbauna, Flur 1, Flst. 89/45, 89/43 und 89/42 (tlw.).

Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt.

Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.

Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere den Artenschutz sowie die Eingriffsregelung betreffend, werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.

Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

• Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde an der Planung beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 1.5

Regierungspräsidium Kassel, Geschäftsz. ohne / Dokument-Nr. ohne, vom 22.08.2025

Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe

Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte:

Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.

Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe:

Belange werden nicht berührt.

• Abwägung

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 2

Regierungspräsidium Darmstadt, Az.: I 18 KMRD-6b 06/05-B7566-2025, vom 13.08.2025

Stellungnahme Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 5. Änderung Teil C „Akazienallee“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG : 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

• Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Stadt Baunatal wurde in 2016 für das Quartier Akazienallee zu Beginn der Erschließung eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Der Boden wurde in größeren Tiefen ausgemessen. Angetroffene Kampfmittel wurden durch den Kampfmittelräumdienst entsorgt. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen weist die Fläche keine Verdachtspunkte mehr auf.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 3

Landkreis Kassel, Az. PV 25-0052, vom 21.08.2025

Vom Kreisausschuss des Landkreises Kassel werden folgende Anregungen und/oder Hinweise vorgebracht:

Aus Sicht des FB 63 – Bauen und Umwelt - Bauaufsicht

Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Am Baunsberg" wird begrüßt. Die Formulierung unter Punkt 8.2 Fassadengestaltung "Es ist erwünscht, (...)" ist nicht ausreichend bestimmt und somit in der Praxis nicht umsetzbar.

Aus Sicht des FB 38 - Gefahrenabwehr

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken, wenn Folgendes berücksichtigt wird:

1. Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.
2. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1600 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3200 l/min) vorzusehen.
3. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.

Weitere Anregungen und/oder Hinweise zu o.g. Vorhaben werden nicht vorgetragen.

• Abwägung

FB 63 - Bauen und Umwelt - Bauaufsicht

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In die Festsetzung zur Fassadengestaltung wird folgende Regelung aufgenommen:

Fassadenbegrünung

Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 4 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadenstatik ist zu achten. Die Bepflanzung ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzscheibe pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m² groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5 m tief auszubilden. Auf eine ausreichende Bewässerung und Düngung der Pflanzen ist zu achten. Die Pflanzungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

FB 38 - Gefahrenabwehr

zu Ziffer 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu den Ziffern 2 und 3:

Für das benachbarte Flurstück 89/44 (Walnussweg 3) haben die Stadtwerke Baunatal mit Schreiben vom 25.10.2018 eine Löschwassermenge von 1.600 l/min bestätigt. Nachzeitigem Kenntnisstand

ist die Gefahr der Brandausbreitung bei dem geplanten Bauvorhaben als klein einzustufen. Der Löschwasserbedarf von 192 m³/h ist bei dieser Art von Bebauung unüblich.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 5

Zweckverband Raum Kassel, Kassel, Az.: Stel2882, Wi/Fr, vom 04.08.2025

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) nimmt als fachlich und räumlich zuständiger Träger der vorbereitenden Bauleitplanung sowie als Träger der kommunalen Entwicklungsplanung zum vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplans Stellung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den betroffenen Geltungsbereich "Wohnbauflächen" dar. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt.

Die Berücksichtigung zur Vorbeugung einer thermischen Belastung durch Pflanzung von Großgehölzen und der Bindung einer privaten Grünfläche, die gärtnerisch anzulegen und zu erhalten ist, wird begrüßt, ebenso die Festsetzung unter 5.5 "Außenbeleuchtung". Ergänzend sollte noch aufgenommen werden, dass die Außenbeleuchtung nach oben eine gute Abschirmung aufweist.

Aus Klimaschutzgründen sollte in dem Planungsgebiet, welches laut Klimafunktionskarte (ZRK 2019) in einem Bereich mit Überwärmungspotential liegt, neben der festgesetzten Dachbegrünung auch die Fassadenbegrünung als bindend festgesetzt werden.

Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

• Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Außenbeleuchtung

Die Festsetzung unter 5.5 „Außenbeleuchtung“ wird wie folgt modifiziert:

Alt

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (bernsteinfarbenes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Neu

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (bernsteinfarbenes bis warmes Licht) und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtengehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

Zu Fassadenbegrünung

Die Anregung, eine Fassadenbegrünung festzusetzen, wird wie folgt berücksichtigt:

Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 4 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Bei der Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen sind fachlich geeignete Ranksysteme (Kletterhilfen) an der Fassade zu installieren, auf eine ausreichende Fassadenstatik ist zu achten. Die Bepflanzung ist bodengebunden auszuführen, die Pflanzscheibe pro Pflanze ist offen und mindestens 0,5 m² groß, der durchwurzelbare Raum mindestens 0,5 m tief auszubilden. Auf eine ausreichende Bewässerung und Düngung der Pflanzen ist zu achten. Die Pflanzungen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenliste - standortheimische Rankgewächse

Ohne Rankhilfe

Efeu (*Hedera helix*)

Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Mit Rankhilfe

Strahlengriffel (*Actinidia arguta*)

Pfeifenwinde (*Aristolochia Macrophylla*)

Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)

Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)

Anemonen-Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Hopfen (*Humulus lupulus*)

Kletter-Knöterich (*Polygonum aubertii*)

Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*)

Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Stellungnahme TÖB 7

Fernstraßen-Bundesamt, Leipzig, Az.: ohne, vom 28.07.2025

Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren, wie vorliegend bei der Stadt Baunatal- Bauleitplanung, entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 5. Änderung Teil C „Akazienallee“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellaungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab.

Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes. Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.

• **Abwägung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Autobahn GmbH des Bundes wurde an der Planung beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 8

Die Autobahn GmbH des Bundes, NL Nordwest | Außenstelle Kassel

Az.: KS-2025-53, vom 05.08.2025

Vielen Dank für die Beteiligung an der o.g. Bauleitplanung.

Auf Grund einer Entfernung von etwa 2 km zur nächstgelegenen Anschlussstelle Baunatal-Nord der A 49 sind die Belange der Autobahn GmbH des Bundes von der o.g. Bauleitplanung nicht betroffen.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 14

Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft, Kassel

Az. 715_KVG-Stellungnahme, vom 19.08.2025

Von Ihrem o.g. Vorhaben sind die Belange der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG nicht betroffen. Daher haben wir keine Einwände gegen die Maßnahme. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass in Ihrem Vorhabenbereich ÖPNV-Linien des Nordhessischen Verkehrsverbundes (Rainer-Dierichs-Platz 1, 34117 Kassel) verkehren.

- **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 15

Amt für Bodenmanagement Korbach, Korbach

Geschäftszeichen 22-KB-02-06-03-02-B-2025#055, vom 19.08.2025

Bezüglich der im Betreff genannten Bauleitplanung möchte ich darauf hinweisen, dass die vorgesehenen Stellplätze teilweise auf dem Flurstück 89/42 geplant werden. Ein Hinweis zur vorgesehenen eigentumsrechtlichen Regelung bezüglich der betroffenen Teilfläche ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht aufgenommen.

Da die Errichtung der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal für das vorgesehene Bauvorhaben vorgeschrieben ist, sollte eine Aussage zur diesbezüglichen eigentumsrechtlichen Regelung in der Planung erfolgen.

Für Rückfragen, insbesondere zu möglichen Eigentumsregelungen, stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

- **Abwägung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück 89/42 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die geplante Stellplatzanlage wird mit der auf dem Flurstück 89/42 vorhandenen Stellplatzanlage vernetzt. Die vorhandene Anlage ist an die Akazienallee über eine Zufahrt angebunden.

Der Umfang der Nutzung (Errichtung von Stellplätzen, Geh- und Fahrrecht) erfolgt ein entsprechender Eintrag als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches, in dem Art, Umfang und Nutzungsberechtigte geregelt werden. Zu diesem Zweck wird ein entsprechender notarieller Vertrag abgeschlossen. Zur Absicherung eines Geh- und Fahrrechtes erfolgt ein entsprechender Eintrag als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches, in dem Art, Umfang und Nutzungsberechtigte geregelt werden.

Die Anregung, eine Aussage zur diesbezüglichen eigentumsrechtlichen Regelung in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen, wird berücksichtigt. Unter Ziffer 9 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise wird folgender Hinweis aufgenommen:

Errichtung von Stellplätzen auf dem Flurstück 89/42

Die geplante Stellplatzanlage für das beabsichtigte Wohngebäude auf dem Flurstück 89/45 wird mit der auf dem Flurstück 89/42 vorhandenen Stellplatzanlage vernetzt. Der Umfang der Nutzung (Errichtung von Stellplätzen, Geh- und Fahrrecht) erfolgt ein entsprechender Eintrag als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches, in dem Art, Umfang und Nutzungsberechtigte geregelt werden. Zu diesem Zweck wird ein entsprechender notarieller Vertrag abgeschlossen. Zur Absicherung eines Geh- und Fahrrechtes erfolgt ein entsprechender Eintrag als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches, in dem Art, Umfang und Nutzungsberechtigte geregelt werden.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme TÖB 16

Städtische Werke AG, Kassel - Az. ohne, vom 28.07.2025

Ihre E-Mail an den Kundenservice der Städtische Werke AG ist bei uns eingegangen. Gerne kümmern wir uns schnellstmöglich um Ihr Anliegen. Dies kann - abhängig von der Art Ihrer Anfrage und der Zahl der bei uns eingehenden E-Mails - einige Tage dauern. Wir bitten Sie daher um etwas Geduld.

Für den Fall, dass Sie schnellstmöglich Antwort oder Unterstützung benötigen, nutzen Sie bitte unsere Service-Hotline. Diese erreichen Sie montags bis freitags 08:00 bis 18:00 Uhr unter Tel. 0561 782-3030. Wir freuen uns auf Sie!

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis und viele Grüße!

• Abwägung

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 17

EAM Netz GmbH, Baunatal - Az. ohne, vom 04.08.2025

Gegen den o. g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Baunsberg" - 5. Änderung Teil C "Akazienallee", Stadtteil Altenbauna bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Es sind Gas-Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH vorhanden und ein neuer Hausanschluss kann ab Station ebenfalls realisiert werden.

Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

In Bezug auf Punkt 3, "Planungsziel und Konzept", möchten wir Sie darauf hinweisen, dass für die Größe des Gebäudes, inklusive der geplanten Elektromobilität, eine Änderung der Stromversorgung des ausgewiesenen Neubaus erforderlich wird. Hierbei ist ein neuer Hausanschluss ab nahgelegener Versorgungsstation notwendig.

Ein Gas-Anschluss kann direkt von der Akazienallee realisiert werden. Die Bereiche sind im angehängten Plan markiert.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zukünftige Anmeldungen von Gas- und Stromanschlüssen durch einen Elektroinstallateur zeitnah über unser Portal erfolgen sollten, damit die entsprechenden Leistungsanforderungen frühzeitig berücksichtigt und in unsere Planung einbezogen werden können.

Die genaue Lage und Überdeckung der Versorgungsleitungen sind - nach vorheriger Abstimmung mit dem Regioteam, mit Sitz in Baunatal, Telefon 0 56 1 - 9480 - 3633 zu ermitteln.

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 5. Änderung Teil C „Akazienallee“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandnetz der EAM Netz GmbH notwendig werden, bitten wir um kurzfristige Abstimmung. Bei weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme TÖB 18

Terranets bw GmbH, 70565 Stuttgart, Az.: 250730_9, vom 30.07.2025

Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 19

PLEdoc GmbH, 45326 Essen, Az.: 20250706316, vom 28.07.2025

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 5. Änderung Teil C „Akazienallee“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

- **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 20

Avacon Netz GmbH, Salzgitter, Az.: ohne, vom 05.08.2025

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

- **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 22

GASCADE Gastransport GmbH, 34119 Kassel

Az.: 20250811-132351, vom 11.08.2025

Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 5. Änderung Teil C „Akazienallee“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskun-Ft.de> einzuholen sind

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 23

Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH, 46325 Borken

[Ticket#202507281 0002949] RE: WG: Stadt Baunatal - Bau [...], vom 28.07.2025

Vielen Dank für Ihre Anfrage an die Kommunalbetreuung der Deutsche Glasfaser. Wir leiten Ihr Anliegen an die zuständige Fachabteilung weiter.

Für telefonische Rückfragen verwenden Sie bitte folgende Bearbeitungsnummer: 2025072810002949

Telefonische Nachfragen zu Privatkunden-Anliegen bitten wir an die Rufnummer +49 (0) 2861 890600 zu stellen.

Telefonische Nachfragen zu Geschäftskunden-Anliegen bitten wir an die Rufnummer +49 (0) 800 281 2812 zu stellen.

Bitte beachten Sie, wenn Sie auf diese eMail antworten, dass die Bearbeitungsnummer im Betreff nicht verändert wird. Wir werden Ihr Anliegen schnellstmöglich bearbeiten.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 25

Vodafone West GmbH, Düsseldorf, Vorgangsnummer: OEG-31222, vom 11.08.2025

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.07.2025.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 5. Änderung Teil C „Akazienallee“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme TÖB 26

Netcom Kassel, 34117 Kassel, Az.:

Betreff: Re: [Ticket#2025072857000149] Stadt Baunatal – Bauleitplanung, vom 28.07.2025

Die Netcom Kassel hat im angefragten Bereich keine Glasfaserinfrastruktur liegen und plant auch keine Verlegung.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 31

Frauenbeauftragte der Stadt Baunatal, Az.: ohne, vom 28.07.2025

Als Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte sowie Trägerin öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass dem vorliegenden Bebauungsplan keine Angaben zu den vorgesehenen Zielgruppen der Wohnnutzung zu entnehmen sind. Insbesondere fehlt eine Aussage darüber, ob die geplante Wohnbebauung auch auf die Bedürfnisse von:

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 5. Änderung Teil C „Akazienallee“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- alleinstehenden Seniorinnen,
- Alleinerziehenden,
- Haushalten mit geringem Einkommen
- oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

ausgerichtet ist.

Ich rege dringend an, dass künftig im Rahmen der Bauleitplanung Informationen zu folgenden Punkten berücksichtigt und offengelegt werden:

1. **Zielgruppenorientierung:** Wer soll konkret von der neuen Wohnbebauung profitieren? Werden Bedarfe von benachteiligten Gruppen (z. B. Alleinerziehende, Seniorinnen) mitgedacht?
2. **Soziale Durchmischung:** Ist eine sozial gemischte Bewohnerschaft vorgesehen, um Segregation zu vermeiden?
3. **Bezahlbarer Wohnraum:** Wie wird sichergestellt, dass ein Teil der Wohnungen auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar bleibt?
4. **Barrierefreiheit und Sicherheit:** Werden altersgerechte und barrierefreie Wohnungen mitgedacht? Ist eine sichere Erschließung (z. B. Beleuchtung, gut einsehbare Wege) vorgesehen?

Ich empfehle, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen oder zumindest eine städtebauliche Begründung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu ergänzen, die auf diese Aspekte eingeht.

• Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Die Zielgruppenorientierung zur Ausgestaltung der Wohnungen richtet sich nach dem Endbericht über den zukünftigen Wohnraumbedarf vom Januar 2025, ausgearbeitet durch Prof. Dr.-Ing. Uwe Altrock (Baunatal – Wohnraumentwicklungskonzept). Darin wird ein Wohnraumbedarf vordringlich von kleinen Wohnungen mit 2 ZKB und 50 m² Wohnfläche sowie 80 - 100 m² Wohnfläche mit 3 - 4 ZKB ausgewiesen.

Zu 2: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die soziale Durchmischung der zukünftigen Mieterschaft wird sich am sozialen Umfeld des Quartiers Baunsberg orientieren.

Zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Miete des Erstbezuges wird sich an dem vorhandenen Mietspiegel der Stadt Baunatal für barrierefreie Neubauwohnungen orientieren.

Zu 4: Das geplante Gebäude wird mit einer Aufzugsanlage ausgestattet. Alle Zuwegungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sowie der Zugang zu den geplanten Balkonen werden barrierearm bzw. barrierefrei gem. DIN 18040 hergestellt. Die Zuwegungen und Flure werden auf Grundlage eines zu erstellenden Beleuchtungskonzeptes ausreichend ausgeleuchtet.

Die Empfehlung, entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht berücksichtigt. Die Ausführungen zu den Ziffern 1, 2 und 4 werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und analog der v. g. Abwägung beschlossen.

Hausinterne Stellen

Stellungnahme TÖB 42

Magistrat der Stadt Baunatal, FB 10/ PB 1005 Ordnungs- und Verkehrsbehörde

Az. ohne, vom 31.07.2025

Vermerk

Dem Gebäude wird gem. vorliegender Unterlagen eine Stellplatzanlage mit 15 PKW-Stellplätzen zugeordnet, hinzu kommen sechs Stellplätze im Tiefgeschoss. Gemäß Anlage 1 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal sind bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Vorliegend wären damit 40 Stellplätze herzustellen. Geplant sind 21 Stellplätze, was eine Reduzierung um 19 Stellplätze und damit beinahe um die Hälfte darstellt. Aufgrund der bereits bestehenden, extrem angespannten Verkehrs- und Parksituation ist eine Reduzierung der Stellplätze insbesondere in dieser Größenordnung aus Sicht der Verkehrsbehörde ausgeschlossen. Die Stellplätze sind gemäß der Satzung herzustellen, einer Abweichung oder Ablöse kann im Wohngebiet Baunsberg nicht zugestimmt werden. Es stehen im öffentlichen Verkehrsraum keine Ausweichflächen oder alternativen Parkflächen mehr zur Verfügung, die die fehlenden Stellplätze ausgleichen könnten. Die direkte Umgebung ist bereits durch Mehrfamilienhäuser stark verdichtet, für die bereits ein erheblicher Parksuchverkehr und eine erhöhte Beschwerdelage festzustellen sind. Die Herstellung einer größeren Anzahl von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück ist daher zwingend notwendig, um entstehende Verkehrsprobleme und ordnungswidriges Parken von vornherein zu unterbinden.

• **Abwägung**

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan hat für die Stellplätze 1,0 je WE festgesetzt und zusätzlich 0,5 zur Ablösung. Demnach sind 20 Stellplätze nachzuweisen zzgl. der Ablösezahlung.

Beschlussvorschlag

Der Vermerk wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stellungnahme TÖB 43

Magistrat der Stadt Baunatal, FB 60/ PB 6006 Tiefbau, Az. ohne, vom 05.08.2025

Vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen; seitens PB 6006 gibt es keine Anmerkungen. Von PB 6007 folgen fristgerecht nach interner Klärung noch Hinweise zu Kanal und Fernwärme.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme TÖB 45

Magistrat der Stadt Baunatal, FB 10 / PB 1005 Sicherheit und Ordnung (Feuerwehr)

Az. ohne, vom 05.08.2025

Folgende Punkte müssen aus Sicht der Feuerwehr im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden:

- Einhaltung der DIN 14090 Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr
- Sicherstellung der angemessenen Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405
- Die Anleiterbarkeit der oberen Geschosse- und Dachgeschoss/Balkon ist jederzeit zu gewährleisten

• **Abwägung**

Im Rahmen der Baugenehmigung werden vom Landkreis Kassel, auf der Grundlage der jeweiligen Nutzungsart und Gebäudeklasse, brandschutztechnische Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme TÖB 47

Magistrat der Stadt Baunatal, FB 70 / PB 7003 Grundstücksservice, Az. ohne, vom 07.08.2025

Anbei die Stellungnahme des PB 7003:

Grundsätzlich bestehen seitens des PB 7003 keine Bedenken.

Allerdings muss das innen liegende GS noch an den Investor verkauft werden. Eine Beschlussvorlage hatte der PB 7003 bereits für den 29.04.2025 (MAG) vorbereitet. Nach R mit FBL 70 - [REDACTED] - soll der Beschlussvorschlag erst in den MAG, wenn der Entwurfsbeschluss vorliegt.

• **Abwägung**

Entfällt

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

b) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Edermünde, den 26.09.2025