

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die überbauten oder versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle 1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig etwa 59 % der Fläche überbaut oder versiegelt. Die potenzielle Versickerungs- oder Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist hier aufgehoben. Nur 13 % des Geltungsbereichs bestehen aus wasserdurchlässigen sowie versickerungs- und speicherfähigen Vegetationsflächen. Weitere 28 % sind versickerungsfähige, aber nur eingeschränkt speicherfähige Schotterflächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im überwiegenden Teil des Kasseler Beckens in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt sogenannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - 1 : 50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen vor, ein entsprechendes Sanierungskonzept wird derzeit erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Teilbereiche des Geltungsbereichs sind vom **festgestellten** Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Losse betroffen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die durch intensive Nutzung vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungs-, speicher- und filterfähige Flächen eine mittlere Wertigkeit.

Klima

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (2009) ordnet das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen den „Überwärmungsgebieten Stufe 1“ zu. Diese Kategorie umfasst „dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen“. Als Empfehlung für diese Gebiete werden die Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden sowie die Förderung von Schatten im Freiraum formuliert.

Bewertung

Ausgehend von den Darstellungen der Klimafunktionskarte und sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen sowie die vegetationslosen Schotterflächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine geringe Wertigkeit.
- Die Vegetationsflächen werden als mittelwertig eingestuft.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung im Juli und November 2014 **und entsprechend der Abstimmung mit der UNB im Frühjahr/Sommer 2018** erfasst. Das Ergebnis der Kartierung bzw. der mit der Stadt vereinbarte ursprüngliche Zustand vor Abbruch der Gebäude in 2012 ist im Bestandsplan dargestellt.

Vegetation

Vegetationsflächen beschränken sich im Plangebiet auf schmale Streifen entlang der Außenränder und von Nutzungsgrenzen (z.B. Parkplatz) sowie auf einzelne kleine Flächen. Im Einzelnen sind hier die Gebüschsäume im südlichen und östlichen Geltungsbereich, die ausdauernden Ruderalflure im Bereich des Kesselhauses und des Bestandsgebäudes sowie die ruderaler Grasflur entlang der Sandershäuser Straße zu nennen.

Im nord-östlichen Plangebiet sind vier Platanen vorhanden. Mit Stammdurchmesser von je ca. 35 cm unterliegen sie der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

Geschützte bzw. in der Roten Liste Hessen geführte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Fauna

Aufgrund der Bestandssituation im Sommer 2014 (ungenutzte Gebäude mit erkennbaren Öffnungen, Ritzen und Spalten in der Fassade, seit mehreren Jahren liegende Schutthalde mit Ansätzen von Staudenfluren und Verbuschung, besonnte, vegetationsarme Schotterflächen) waren Vorkommen geschützter Tierarten im Plangebiet nicht auszuschließen. Es wurden daher Untersuchungen zu möglichen Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten sowie Reptilien und Wildbienen durchgeführt (vgl. Faunistische Erhebungen und Artenschutzrechtliche Einschätzung, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, 16.10.2014 sowie Untersuchung möglicher Vorkommen von Reptilien, Planungsbüro H. Grundler, 10.10.2014).

Mit der UNB wurde abgestimmt, dass eine Aktualisierung der Untersuchungen zu Avifauna, Fledermäuse und Reptilien erfolgen muss. Diese wurde im Frühjahr/Sommer 2018 durchgeführt.

Die bisherigen Ergebnisse der Untersuchungen aus 2014 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Avifauna

Hausrotschwanz, Haustaube und Turmfalke wurden als Brutvögel festgestellt, Haussperling und weitere allgemein verbreitete Vogelarten sind als potentielle Brutvögel im Geltungsbereich anzunehmen. Wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit waren vollständige Bestimmungen der Brutstandorte nicht mehr möglich. **daher werden im Frühjahr 2018 weitere Untersuchungen folgen.** In den weiteren Untersuchungen vom Frühjahr und Sommer 2018 wurden von den vorgefundenen Arten 15 Arten als Brutvögel charakterisiert und drei weitere Arten (Bachstelze, Rabenkrähe und Turmfalke) mit dem Verdacht auf einen Brutstandort (vgl. Faunistische Erhebungen und Artenschutzrechtliche Einschätzung, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, 18.09.2018).

Fledermäuse

Zwergfledermaus (in dem Untersuchungszeitraum 2014/2018) und Rauhaufledermaus (nur im Untersuchungszeitraum 2014) wurden als das Gebiet befliegend festgestellt. Bei den Gebäudebegehungen wurden zwar keine Fledermausquartiere festgestellt, diese können jedoch sowohl für die Keller und die schwer zugänglichen Bereiche der Dachgeschosse nicht ausgeschlossen werden. ~~Auch hier sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Frühjahr/Sommer 2018 durchgeführt werden.~~ Während der Begehungen in den Gebäuden in 2014 und 2018 konnten keine Hinweise oder Spuren von Fledermäusen im Gebäude gefunden werden.

Wildbienen

Bei den Untersuchungen in 2014 wurden im Gebäude und auf den Freiflächen 25 Arten Wildbienen, darunter zwei Arten von Mauerbienen festgestellt.

Reptilien

Die Untersuchungen in 2018 haben ~~Es konnten~~ keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien ~~ergeben. festgestellt werden.~~ ~~Auch hier folgen weitere Untersuchungen im Frühjahr 2018.~~

Aufgrund der potentiellen Vorkommen von geschützten Tierarten sind ggf. geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1 BNatSchG zu ergreifen, wie z.B. bauzeitliche Einschränkungen. ~~Für entsprechende Auflagen sind die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen abzuwarten.~~

Im Gutachten werden als Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Arbeiten das Anbringen von 1 Turmfalken-Nistkasten, 5 Mauersegler-Nistkästen und 5 Nistkästen für Nischenbrüter (Gebäudebrüter) angeregt.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop und keine Naturdenkmäler vorhanden. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Struktureichtum der Vegetation, Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Bedeutung als Lebensraum für die Fauna, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die weitestgehend vegetationslosen aber potenziell vegetationsfähigen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Die relativ kleinen bzw. sehr schmalen Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Einzelelemente mit höherer Wertigkeit sind die Platanen im Nord-Osten des Areals zu betrachten.

Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Das Plangebiet ist als privat genutzte Fläche nicht öffentlich zugänglich und damit für Freiraumnutzungen gegenwärtig ohne Bedeutung.

Stadtbild

Das Plangebiet ist von den inhomogenen Strukturen der Umgebung und insbesondere von der historischen Gebäudesubstanz auf dem Areal selbst geprägt. Die großen Backsteinfassaden des ehemaligen Fabrikgebäudes und der weithin sichtbare und alle Gebäude überragende Schornstein des ehemaligen Kesselhauses verleihen der Fläche eine besondere Eigenart.

Ortsbildprägende Großvegetation ist im Gebiet nicht vorhanden.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Im aktuell größtenteils ungenutzten Plangebiet sind keine Emissionsquellen für Geräusche oder Luftschadstoffe vorhanden.

Das Umfeld ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen bestimmt, von denen Emissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken. Gleiches gilt für die Lärm- und Schadstoffbelastung durch die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Sandershäuser Straße.

Aufgrund der Vorbelastung durch Lärm wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

In den Bestandsgebäuden wurden verschiedene Schadstoffe nachgewiesen, die im Rahmen der Sanierung entfernt und entsorgt werden müssen. Gleiches gilt für die bekannten Verunreinigungen des Bodens. **Hierfür ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten und mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.**

Kultur- und Sachgüter

Die noch vorhandenen Teile der ehemaligen Salzmann-Fabrik sind Baudenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

6 Planung

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ausgehend von den Rahmenbedingungen können für das ehem. Salzmannfabrik-Gelände folgende städtebaulichen Zielsetzungen formuliert werden:

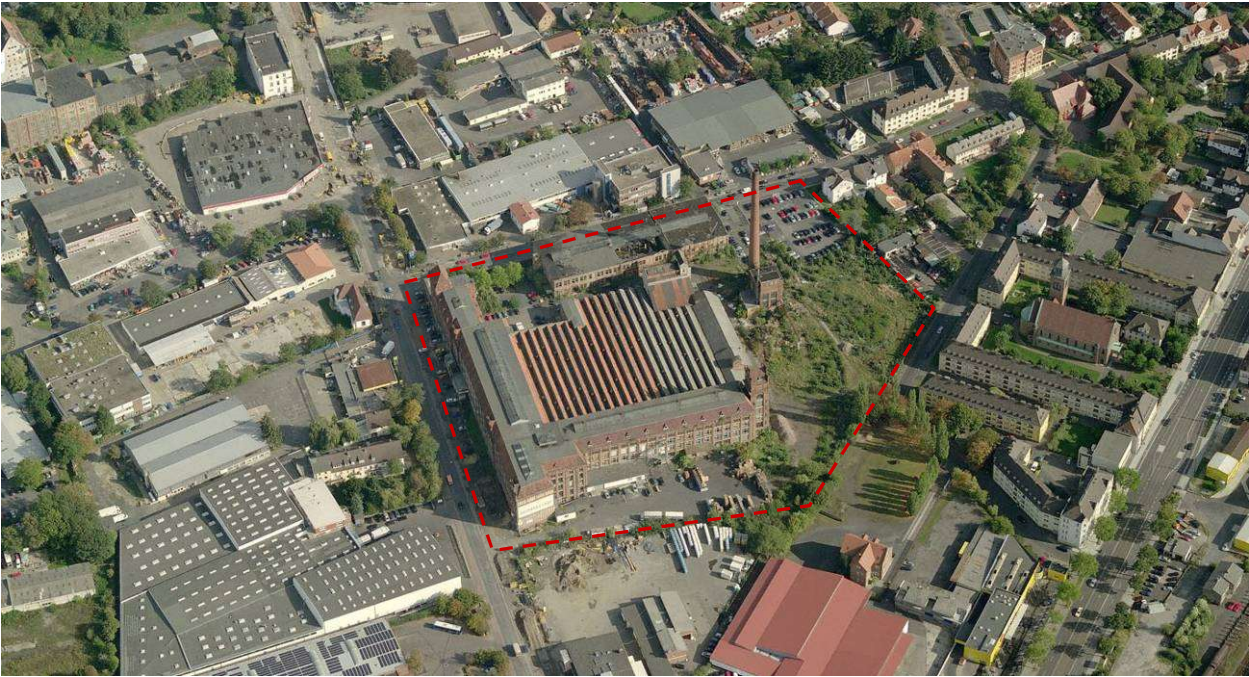
- Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Revitalisierung der derzeitigen Brachflächen unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen historischen Gebäudesubstanz und deren langfristiger Erhalt.
- Weiter ist ein besonderes Augenmerk auf die angrenzenden Gewerbebetriebe und deren weitere Entwicklung zu legen.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind besondere Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- Die Durchquerung des Areals für Fußgänger und Fahrradfahrer soll zukünftig möglich sein.
- Wohnnutzungen sollen für ein breites Nutzerspektrum (Wohnungsmix) angeboten werden. Attraktive, lärmgeschützte Außenräume sollen die Wohnnutzung ergänzen.
- **Ergänzende Nutzungen aus dem Bereich Beherbergungsgewerbe und Dienstleistung sind vorgesehen.**

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben werden für den Geltungsbereich folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Schonung der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere durch Umnutzung und Reaktivierung eines bereits bebauten und zu großen Teilen versiegelten Areals.
- Minderung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere durch Entsiegelung von Flächen, begrünte Dachflächen, Erhalt und Herstellung von Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen.
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch versickerungsfähige Stellplatz- und Wegeflächen sowie Dachbegrünung.
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation durch Schaffung zentraler Grünflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung.

- Herstellung / Entwicklung eines hohen Anteils an wohnungsnahen Grünflächen und Freiräumen hoher Aufenthaltsqualitäten im Innenbereich des Gebietes, Schaffung von Spielmöglichkeiten.
- Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit durch eine Wegeverbindung zwischen Großalmeroder Straße und Agathofstraße bzw. Sandershäuser Straße.



Luftbild, Ansicht von Westen, Geltungsbereich gekennzeichnet (Kartengrundlage www.bing.com)

6.3 Rahmenplanung

Grundlage für den Bebauungsplan ist eine vom **Vorhabenträger** vorgelegte Rahmenplanung, die in Folge von mehreren Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Stadt Kassel weiter angepasst worden ist.



Studie zur Vorhabenplanung (ohne Maßstab), Stand März 2018 (Architekturbüro ARCHIDEE! mit ergänzender Beschriftung)

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, die Bestandsgebäude zu Wohn- und Gewerbebezwecken sowie für eine Pflegeeinrichtung umzunutzen. Es ist geplant die Pflegeeinrichtung mit Tagespflege und Kurzzeitpflege im Hauptgebäude sowie ein Hotel im Turmgebäude an der Sandershäuser Straße anzuordnen. Die sensible Wohnnutzung soll im

Westflügel des Bestandsgebäudes realisiert und südlich an die Gewerbenutzung angedockt werden, da aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm und einer möglichen Beeinträchtigung durch Gewerbelärm dies direkt entlang der Sandershäuser Straße nur schwer umsetzbar wäre.

Die geplanten Umbauten am Bestandsgebäude sowie die Rahmenplanung insgesamt wurden im Vorfeld intensiv mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden diskutiert und entwickelt.

Um geschützte Freiräume zu schaffen, wird das zweiflügelige Fabrikgebäude zukünftig im Osten durch ein Parkhaus, dessen oberste Ebene auch als Fitnessstudio genutzt werden kann, ergänzt, das zum einem den Stellplatzbedarf des Areals aufnimmt und zum anderen den entstehenden Innenhof vom angrenzenden Verkehrs- und Gewerbelärm schützt.

Komplettiert wird die Hofsituation durch einen 5-geschossigen Wohnungsneubau im Süden. Durch die ergänzenden Bauten entsteht im Innenhof ein großzügiger halböffentlicher Freiraum, der durch eine vielfältige Gestaltung aus Grün-, Spiel- und ggf. Wasserflächen attraktive und lärmgeschützte Aufenthaltsflächen für die zukünftigen Bewohner, Besucher und Arbeitnehmer im Areal bietet.

Das denkmalgeschützte ehemalige Kesselhaus mit dem über 60 m hohen Schornstein soll ebenfalls für Wohn- oder gewerbliche Zwecke umgenutzt werden. Bei entsprechendem Bedarf ist hier auch eine Kita-Nutzung denkbar. Im Westen und Osten werden 4-geschossige Neubauten ergänzt, sodass das Bestandsgebäude zukünftig mit der geplanten Platzsituation eine Quartiersmitte bilden wird.

Südlich der geplanten Verlängerung der Melsunger Straße als Verbindung zwischen Großalmeroder Straße und Agathofstraße sind ist ebenfalls ein 3- bis 4-geschossiger U-förmiger Neubau, der sich nach Süden öffnet, geplant. Hier wird auf der nach Süden ausgerichteten Freifläche durch eine entsprechende Freiraumgestaltung der Verlust von Retentionsraum durch Schaffung entsprechender Geländemulden kompensiert. Weiterhin wird im östlichen Bereich des Gebäudes eine Aufständigung berücksichtigt, um den Abfluss zu gewährleisten.

Das Areal nach Westen schließen 3- bis 4-geschossige Stadthäuser ab, die als Reihen- bzw. Kettenhäuser konzipiert werden.

Ergänzend zum städtebaulichen Konzept ist die Freiraumplanung weiter zu entwickeln, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der erforderlichen Altlastensanierungen und den sich daraus ergebenden Anforderungen u.a. an Bodennutzung und Bepflanzung. Der Freiflächenplan wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages, sodass auch die Umsetzung der gewünschten hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume – ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans – abgesichert werden kann.

6.4 Schalltechnische Untersuchung

Auf Basis einer ersten groben Vorhabenplanung zur Revitalisierung des Salzmann-Areals wurden die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die umliegenden Gewerbebetriebe im Rahmen eines Gutachtens untersucht und erforderliche Maßnahmen abgeleitet (vgl. Gutachten Nr. L 7680 im Rahmen der Voruntersuchungen für die Revitalisierung des Salzmann-Areals in Kassel-Bettenhausen, TÜV Hessen). Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammenfassend wiedergegeben.

Beurteilungsgrundlagen

Für die Planung liefert die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für die jeweiligen Gebietskategorien Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Die Orientierungswerte liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags bzw. 45/40 dB(A) nachts (der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm, der niedriger Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm) bzw. für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags bzw. 50/45 dB(A) nachts.

Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen durch den Straßenlärm wurden anhand der Verkehrsmengen für den Prognosefall 2025 einschl. des Zusatzverkehrs durch das Plangebiet ermittelt. Für die Sandershäuser Straße wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rund 7.000 Kfz/24h zugrunde gelegt. Weiter wurde die Leipziger Straße (DTV = 17.600 Kfz/24h) und die Agathofstraße (DTV = 1.600 Kfz/24h) berücksichtigt.

Gemäß der durchgeführten Berechnungen sind insbesondere an der Sandershäuser Straße erhöhte Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm von bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten, d.h. hier werden die Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 7 dB(A) am Tag bzw. um bis zu 8 dB(A) in der Nacht überschritten.

Im Bereich entlang der Agathofstraße wurden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit geringfügig überschritten.

In den weiteren Bereichen des Plangebietes, insbesondere im geschützten Innenhof liegen die Verkehrslärmimmissionen teilweise deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Um zu überprüfen, ob die in der Zwischenzeit erhobenen neueren Verkehrszahlen einen entscheidenden Einfluss auf die Aussagen des o.g. Gutachtens haben, wurde dazu eine aktuelle Stellungnahme des TÜV Hessen beauftragt. Die Stellungnahme vom 29.03.2018 sagt folgendes aus:

Die in der Systematik von PGN hochgerechneten Verkehrsmengen aus der Zählung 2017 führen zu Emissionspegeln $L_{m,t}$ und $L_{m,n}$ die am Tag um 0,2 dB(A) und in der Nacht um 0,1 dB(A) über den Ansätzen des Gutachtens liegen.

Diese geringfügige Änderung um $\ll 1$ dB(A) haben keinen Einfluss auf die Aussagen des Gutachtens Nr. L 7680. Eine Überarbeitung dieses Gutachtens, die durch die geänderten Verkehrszahlen auf der Sandershäuser Straße begründet ist, wird vom Gutachter daher nicht als erforderlich erachtet.

Gewerbelärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe wurden anhand pauschalierter Emissionsansätze über flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt.

Für die Betriebsflächen entlang der Sandershäuser Straße wurden jeweils ein Emissionsansatz von $L_w'' = 60/50$ dB(A)/m² tags/nachts angesetzt. Hier wurde bereits die eingestreute betriebliche Wohnnutzung berücksichtigt und der Nachtwerte entsprechend reduziert. Für die weiteren Betriebsflächen an der Leipziger Straße sowie in der südlichen Agathofstraße wurde ein Emissionsansatz von $L_w'' = 60/45$ dB(A)/m² tags/nachts angesetzt, da sich hier jeweils unmittelbar Bereiche mit betriebsunabhängiger Wohnnutzung anschließen.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes der Immissionsrichtwert tagsüber für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) nicht überschritten wird. Überschreitungen sind jedoch für die Ostfassade des Bestandsgebäudes und für die südliche Agathofstraße zu erwarten. Die Werte liegen hier bei bis zu 57 dB(A) und damit noch unter den Orientierungswert für Mischgebiete (60 dB(A) tags). Durch anzunehmende Geräuschspitzen, wie sie beispielsweise beim Verladen oder bei Lkw-Bremsimpulse entstehen, sind kurzzeitige Überschreitungen um mehr als 30 dB(A) anzunehmen.

Im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A) nachts) für Gewerbelärm teilweise deutlich überschritten: Im Bereich der Sandershäuser Straße, an der Agathofstraße und im nördlichen Bereich der Westfassade liegen die Immissionswerte bei bis zu 46 dB(A) und somit geringfügig über dem nächtlichen Orientierungswert für Mischgebiete (45 dB(A) nachts). Für diese Bereiche kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass diese Werte durch Geräuschspitzen kurzzeitig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

In den anderen Bereichen des Plangebietes, insbesondere im geschützten Innenhof, liegen die Werte unter 40 dB(A) nachts und sind damit hinsichtlich einer Wohnnutzung unkritisch.

Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand bzw. -wall in einer Höhe von 2 bis 3 m haben geringe akustische Wirkungen, die sich weitgehend auf die angrenzenden Freibereiche beziehen. Entsprechende Anlagen dienen daher vor allem als optische Abgrenzung.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind zur Reduzierung der Raumpegel in Teilbereichen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich aus dem resultierenden Außenlärmpegel $L_{A, res}$ und den entsprechenden Lärmpegelbereichen.

Die Schalldämmung von Außenbauteilen wie z.B. Fenstern und Türen ist nur bei geschlossenem Zustand wirksam. Daher ist für die Lärmpegelbereiche III und IV generell eine schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Aufenthalts- und Schlafräume zu empfehlen, um eine Belüftung auch bei geschlossenem Fenster zu ermöglichen.

Für die Bereiche des Plangebietes, für die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nachts durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden kann (nördliche Westfassade, Ostfassade, Fassaden entlang der Agathofstraße) werden nicht öffnbare Fenster für Aufenthaltsräume von Wohnungen festgesetzt. Alternativ können diese Bereiche auch mit lärmtoleranten Nutzungen (z.B. Parkhaus, Nebenräume) belegt werden.

Durch diese passive Schallschutzmaßnahme entstehen keine relevanten Messpunkte im Sinne der TA Lärm, sodass Abwehrensprünge der zukünftigen Bewohner gegenüber den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden können.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Rahmenplan verfolgten Mischung aus Wohnen und gewerblichen Flächen werden im Geltungsbereich Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um den Ergebnissen des Schallgutachtens Rechnung zu tragen, wird der nördliche Teilbereich mit den ehemaligen, denkmalgeschützten Fabrikgebäuden sowie dem geplanten Parkhaus an der Agathofstraße jeweils als Mischgebiet festgesetzt. Durch eine Gliederung wird die räumliche Anordnung der verschiedenen Nutzungen im Gebiet gesteuert: Im Bereich parallel zur Sandershäuser Straße (MI 1 - Teilbereich A) sind Wohnnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Somit können die Flächen, die nur über Fenster zur Sandershäuser Straße hin belichtet und belüftet werden können, ausschließlich mit gewerblichen Nutzungen belegt werden. Diese Nutzungen sind mit den Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm, die nachts über den Orientierungswerten für Mischgebiete liegen, vereinbar, da sich für diese Nutzungen regelmäßig nachts keine höheren Schutzansprüche als tagsüber ergeben.

Wohnungen sind nur im MI 1 – Teilbereich B sowie in den Dach- und Galeriegeschossen des MI 1 - Teilbereich A zulässig. Für die Wohnungen in den Dach- und Galeriegeschossen ist eine Belüftung und Belichtung über den geplanten Lichthof möglich.

Für das MI 2 an der Agathofstraße wird die Nutzung als Parkhaus, für dessen oberste Ebene auch die Nutzung als Fitnessstudio zugelassen wird, verbindlich geregelt. Das Parkhaus schirmt den Innenhof vom umgebenden Gewerbe- und Verkehrslärm ab.

Die Festsetzung der Mischgebiete MI 3 und MI 4 (an der Agathofstraße) sowie MI 5 (westliches Areal) erlaubt ebenfalls gemischte Strukturen aus Wohnen und Arbeiten und berücksichtigt die benachbarten gewerbliche Nutzungen.

Im Inneren des Geltungsbereichs werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 3) festgesetzt. WA 2 umfasst auch das alte denkmalgeschützte Kesselhaus, für das eine Umnutzung durch einen nicht störenden Gewerbebetrieb (z. B. Büronutzung, Atelier o.ä.) oder durch Loft-Wohnungen geplant ist.

Für den Geltungsbereich werden **Einzelhandelsbetriebe**, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen stehen durch den von ihnen ausgehenden hohen Verkehrsaufkommen (Publikumsverkehr, insbesondere auch zu den Nachtzeiten) bzw. den benötigten hohen Flächenbedarf den städtebaulichen Zielen für die Entwicklung des Areals zum Wohnstandort entgegen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Der Geltungsbereich befindet sich im Nahbereich des Nahversorgungszentrums Bettenhausen. Die dort ansässigen Läden und Geschäfte sind fußläufig (ca. 500 m) erreichbar.

Bedingtes Baurecht

Die Entwicklung des Salzmann-Areals zum Wohnstandort erfordert die Realisierung eines zugrundeliegenden Schallschutzkonzeptes. Entsprechend ist Wohnnutzung in den Baugebieten MI 1 – Teilbereich B und WA 1 erst zulässig, wenn das als Schallschutzbebauung geplante Parkhaus in MI 2 umgesetzt worden ist. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme kann gewährleistet werden, dass eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden kann, wenn wohnverträgliche Lärmwerte im Innenhof erzielt werden. **Der erforderliche Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.**

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für die Baugebiete werden individuelle Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 19 und 20 BauNVO getroffen, orientiert an der vorliegenden Rahmenplanung. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohn- bzw. Mischgebiete zum Teil deutlich überschritten.

Die GRZ-Obergrenzen des § 17 BauNVO werden in den Baugebieten MI 2 (Parkhaus), WA 2 und WA 3 um jeweils 0,1 überschritten. In den Baugebieten MI 1 (Salzmann-Bestand) und MI 2 wird die GRZ wiederum um 0,2 bzw. 0,1 unterschritten. Die durchschnittliche GRZ im Geltungsbereich beträgt 0,45.

Die GFZ-Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 für Misch- und Allgemeine Wohngebiete wird im gesamten Geltungsbereich überschritten. Dies liegt an den geplanten Gebäudehöhen von vier bis sieben Geschossen. Diese Höhenstaffelung ist vor allem durch das Bestandsgebäude (IV + Dachgeschoss über 2 Ebenen, Höhe ca. 24,3 m) bestimmt, dem Gebäude mit entsprechenden Höhen zur Seite gestellt werden sollen.

Die größte Überschreitung findet man mit einer GFZ von 4,2 bei MI 2, hier ist ein bis zu 7-geschossiges Parkhaus geplant. Bei den Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäuden liegt die GFZ zwischen 1,8 und 2,4. Insbesondere im Bereich der Reihen- bzw. Kettenhausbebauung in MI 4 ist die Überschreitung in der besonderen Bauform ohne seitlichen Grenzabstand zu sehen.

Die Überschreitungen von GRZ und GFZ erfolgen wie bereits dargestellt aus städtebaulichen Gründen. Die umgebende und prägende, denkmalgeschützte Bestandsbebauung erfordert eine ergänzende Bebauung, die nicht mit der, in der BauNVO vorgegebenen „Standardsituation“ erzielt werden kann. Insbesondere das Parkhaus ist als Lärmschutzbebauung mit entsprechender Höhe zur errichten.

Höhe der baulichen Anlagen / Geschosszahl

Für die Neubauten im Geltungsbereich werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauGB) jeweils eine Mindest-Gebäudehöhe sowie eine maximale Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO festgesetzt, um zum einen eine verträgliche Höhe der Baukörper, orientiert an der Nachbarbebauung, zu gewährleisten und zum anderen die gewünschte lärmabschirmende Wirkung von Baukörpern zu erreichen.

Die Mindest-Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Außenwände, eine Unterschreitung dieser Höhe ist nicht zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung dieser Höhe um maximal 2,5 m ist nur durch notwendige technische Bauteile wie z.B. Aufzugüberfahrten, Lüftungstechnik u.ä. sowie