

Begründung
zum
Bebauungsplan
Nr. VII / 30
"Ellenbacher Straße
1. Änderung"

- Entwurf -

Datum: 30. Mai 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Voruntersuchungen.....	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplanung	5
2.3	Landschaftsplan des ZRK (LP)	6
2.4	Schutzgebiete	7
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Vorhandenes Baurecht - Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“	7
2.7	Voruntersuchungen und Gutachten	8
3	Bestand	9
3.1	Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung	9
3.2	Realnutzung und Topographie	9
3.3	Erschließung und Verkehr	10
3.4	Emissionssituation	10
3.5	Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen	13
3.6	Ver- und Entsorgung	13
3.7	Naturhaushalt	14
4	Geplante Entwicklung.....	19
4.1	Vorhaben und Nutzung	19
4.2	Erschließung und Verkehr	19
4.3	Immissionsschutz	19
5	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise	25
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	25
5.5	Flächen für Nebenanlagen	25
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sonstige Sicherungen	26
5.7	Immissionsschutz	26
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.9	Festsetzungen nach Landesrecht	28
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	29
5.11	Hinweise	29
6	Auswirkungen der Planung.....	32
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	32
6.2	Auswirkungen auf den Finanzhaushalt	32
7	Verfahren.....	33
8	Strukturdaten / Flächenstatistik.....	34
9	Rechtsgrundlagen + Literatur	35
9.1	Rechtsgrundlagen	35
9.2	Literatur	35



*Plangebiet + Nachbarschaft
Rechts unten: hist. Ortskern Bettenhausen
Links im Anschnitt: Fulda und hinführende Losse
Bildmitte: Gewerbliche Ansiedlungen in Bettenhausen*

1 Einführung

1.1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes VII / 30 „Ellenbacher Straße“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes in Ihren Zielen geändert, um aktuellen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung tragen zu können.

Die bisherige Planungskonzeption für den überwiegenden Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleibt bestehen.

Ziel der Änderung ist es, Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich für bauliche Nutzungen zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischbaufläche zu schaffen.

Derzeit ist das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“ als Allgemeines Wohngebiet - privater Spielbereich - festgesetzt.

Eine Spielnutzung findet auf der Fläche nicht statt. Das Plangebiet ist brach gefallen.

Mit dem Bebauungsplan wird den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zur Schonung des Außenbereichs Rechnung getragen, insbesondere durch eine bauliche Entwicklung bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch Innenentwicklung.

Mit der Nachverdichtung wird das Stadtbild entlang der Dresdener Straße aufgewertet.

1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient, wird das Planverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan kann dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist ca. 3.500 m² groß ist, so dass die Voraussetzung des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch das Planvorhaben nach europäischem Recht geschützte Natura-2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, 92/43/EWG, oder Schutzgebietes nach der Vogelschutzrichtlinie, 79/409/EWG) in ihren Erhaltungszielen und Schutzzwecken beeinträchtigt werden könnten.

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entbehrlich.

Artenschutzrechtliche Belange werden im Zuge des Verfahrens geprüft. Mit der

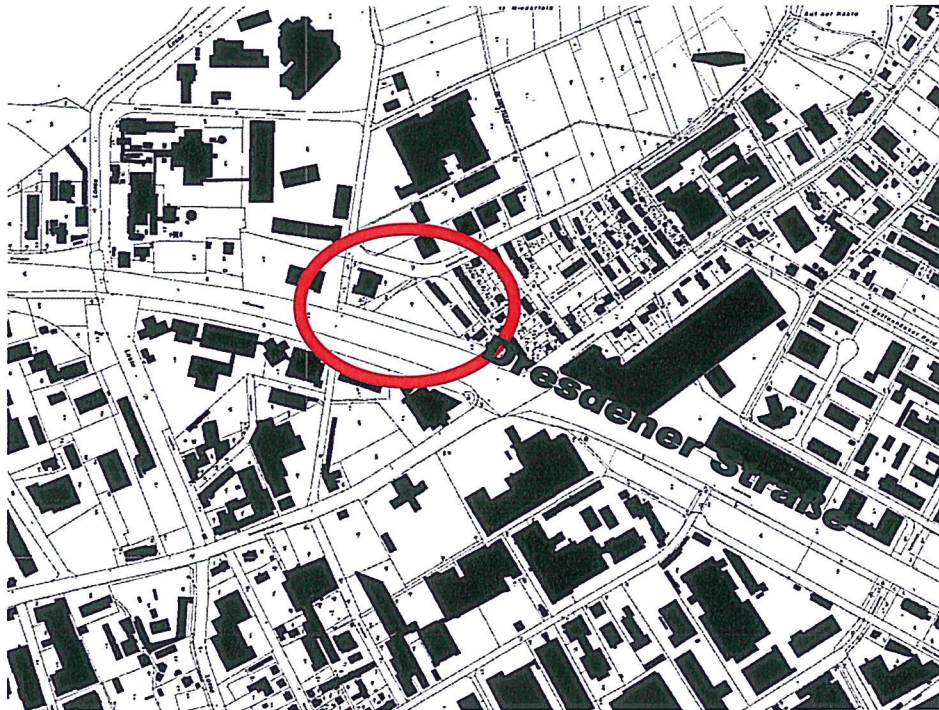
Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Kassel wurde das zu untersuchende biologische Artenspektrum abgestimmt.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen nördlich der vierspurig ausgebauten Hauptachse Dresdener Straße sowie zwischen Sandershäuser Straße und der östlich gelegenen Ellenbacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 1, die Flurstücke 106/16 und 86/1.

Mit der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII 30 „Ellenbacher Straße“ in einem Teilbereich geändert. Die Änderung fügt sich städtebaulich ein.



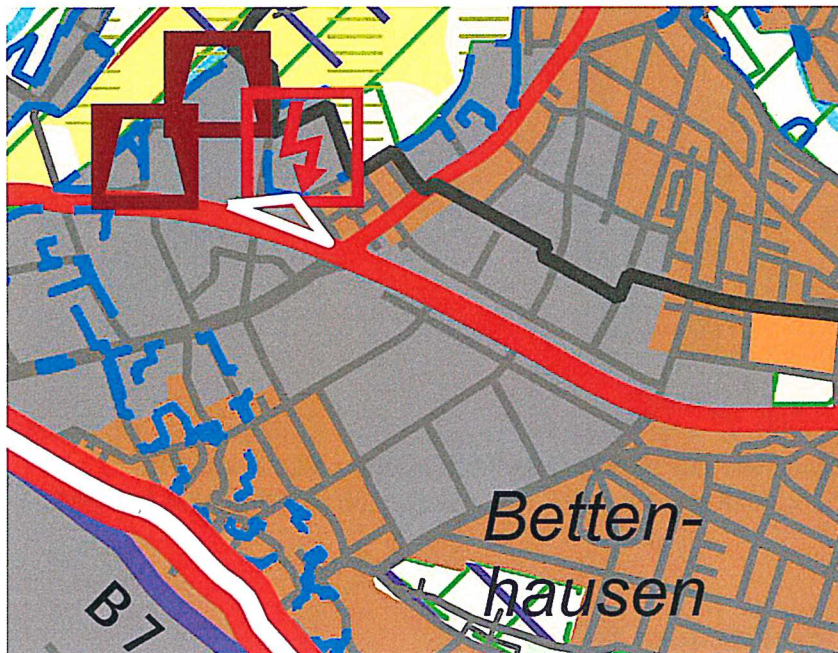
„Ausschnitt Topographische Karte“

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Voruntersuchungen

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan weist die Fläche als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe - Bestand - aus.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von rund 3.500m² ist ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan entbehrlich.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen, Blatt Ost
Das Plangebiet ist weiß umrandete Bereich.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des „Zweckverbandes Raum Kassel“ (ZRK) mit Rechtswirksamkeit vom 08.08.2009 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

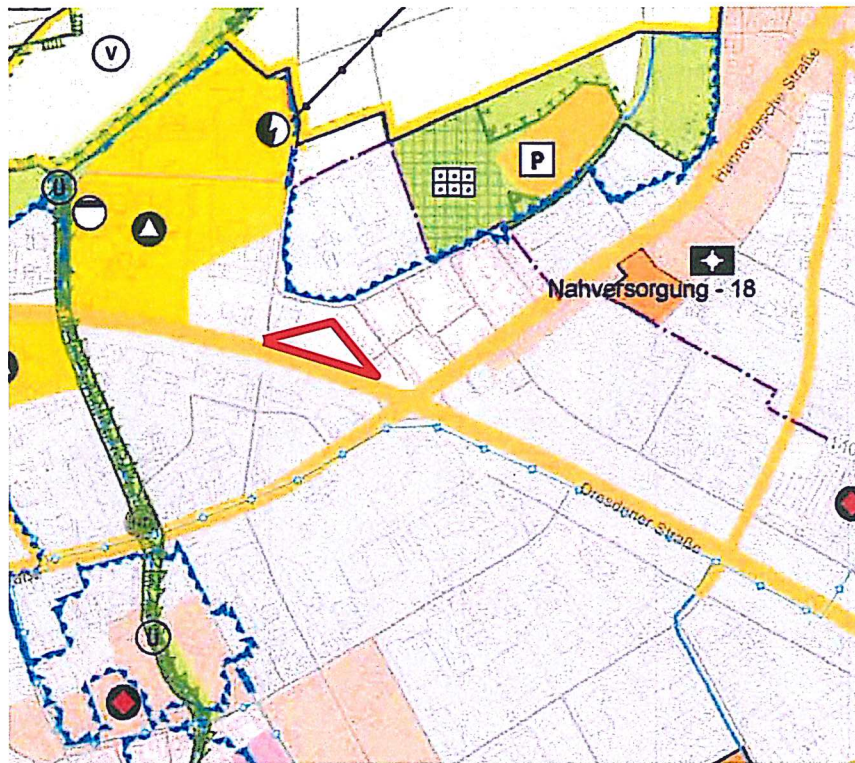
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weicht mit der Festlegung eines Mischgebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Bebauungsplan folgt dennoch dem städtebaulichen Gliederungsgebot zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, weil mit der Bauflächenausweisung eines Mischgebietes zwischen dem Wohngebiet an der Spangenberger Straße, der stark befahrenen Dresdener Straße, und den anliegenden Gewerbeflächen ein baulicher Puffer entstehen wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung gefördert.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Satz BauGB im

Wege der Berichtigung anzupassen.



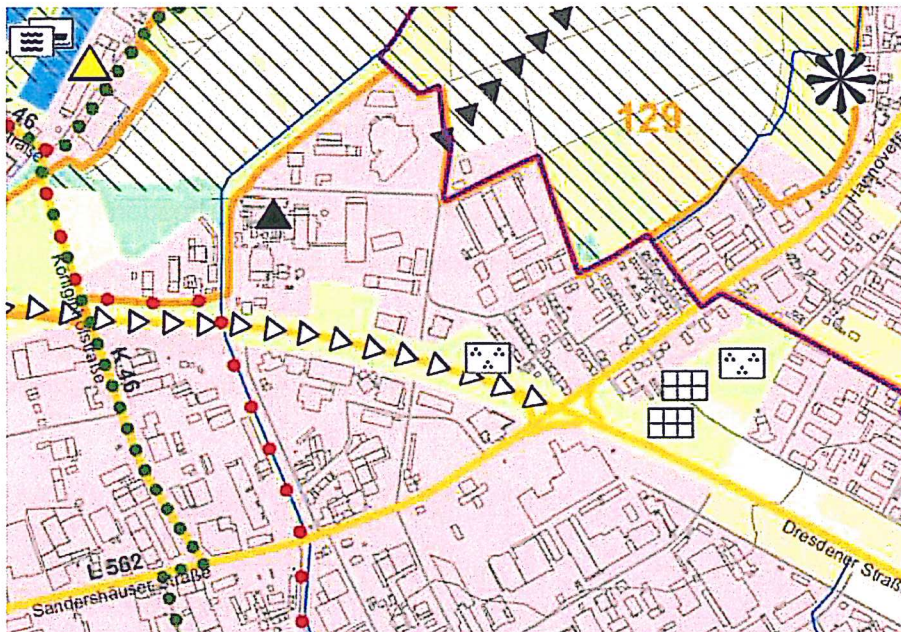
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2009 des ZRK
Plangebiet rot umrandet; dargestellt ist Wohnbaufläche Bestand.

2.3 Landschaftsplan des ZRK (LP)

Der Landschaftsplan des „Zweckverbandes Raum Kassel“ (ZRK) mit Stand vom 03.03.2007 stellt das Plangebiet als Grünfläche - Parkanlage, ohne Nutzungskonkretisierung, dar. Begleitend zur Dresdener Straße ist eine „landschaftsbildprägende Struktur“ dargestellt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Pappelallee entlang der Nordseite der Dresdener Straße und eine Lindenzeile als Teil des Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen“, welche an das Plangebiet angrenzen. Die Pappelallee wurde vor ca. 2 bis 3 Jahren entfernt.

Das Plangebiet ist keine Kompensationsfläche nach Naturschutzrecht.

Das Plangebiet ist als Grünfläche und Funktionsfläche für das Klima dargestellt. In räumlich-funktionalem Kontext sind keine weiteren Schutzobjekte dargestellt, die durch zukünftig zulässige Eingriffe in den Naturhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt werden könnten.



Auszug aus Karte 3 „Freizeit, Erholung, Landschaftsbild“ der Bestandskarten zum Landschaftsplan

2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine flächenhaften Schutzgebiete ausgewiesen.

Im Umfeld liegen keine Schutzgebiete, die durch zukünftig zulässige Eingriffe in den Naturhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt werden könnten.

Schutzobjekte (Einzelobjekte) befinden sich im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht.

Die an das Plangebiet nordöstlich angrenzende Wohnsiedlung steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet besteht kein Schutz nach Denkmalrecht.

Die Wohnsiedlung nordöstlich des Plangebietes ist Teil der denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage „Salzmannshausen“. Die Wohnanlage ist aus betrieblicher Fürsorge des Unternehmers Heinrich Salzmann ab dem Jahr 1902 entstanden. Die Siedlung ist die „Gartenstadt Salzmannshausen“.

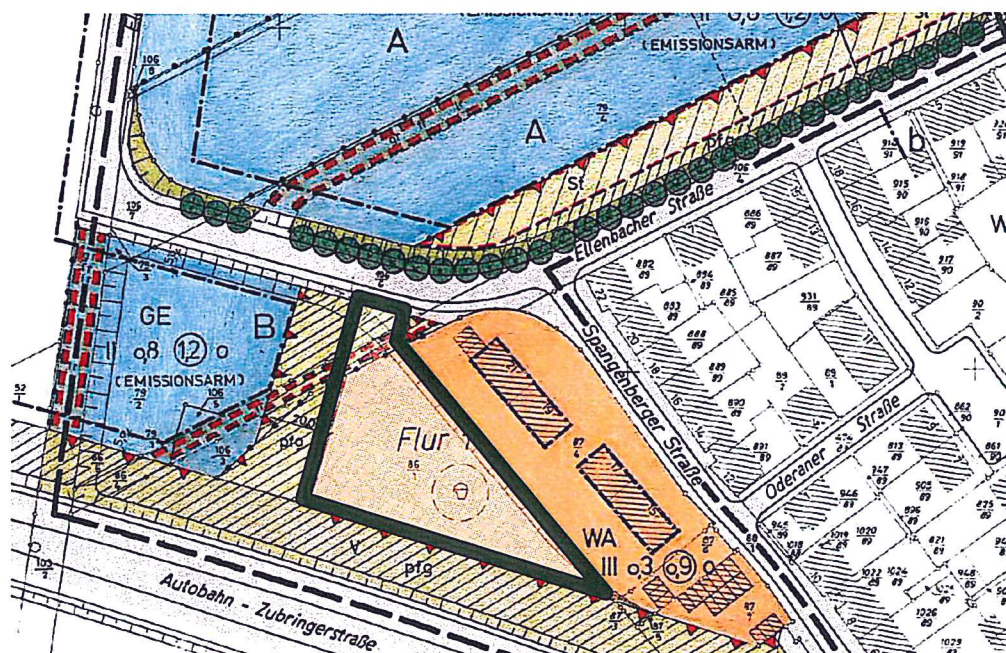
Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden dreigeschossigen Wohnblöcke gehören zu dem Ensemble.

2.6 Vorhandenes Baurecht - Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“. Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1977 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet (im Bild unten schwarz umrandet) wurde als Allgemeines Wohngebiet – WA – i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 vor. Festgesetzt ist die offene Bauweise. Auf den Bauflächen des WA ist zur Dresdener Straße hin (Anm.: Im Planausschnitt unten „Autobahn-Zubringerstraße“ benannt) ein privater Spielbereich festgesetzt. Der Bereich zwischen Wohnbaufläche und Dresdener Straße ist als von Bebauung freizuhaltenes Grundstück sowie als Verkehrsgrün mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Leitungstrasse für den Mischwasserkanal - aus der Ellenbacher Straße kommend - festgesetzt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan VII / 30
Plangebiet = schwarz umrandet

2.7 Voruntersuchungen und Gutachten

Für das Planverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dazu erfolgten im Frühjahr 2014 bioökologische Untersuchungen.

Gutachten zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sowie zur Bestimmung der bautechnischen Details für die Erfüllung der lärmschutzbezogenen Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

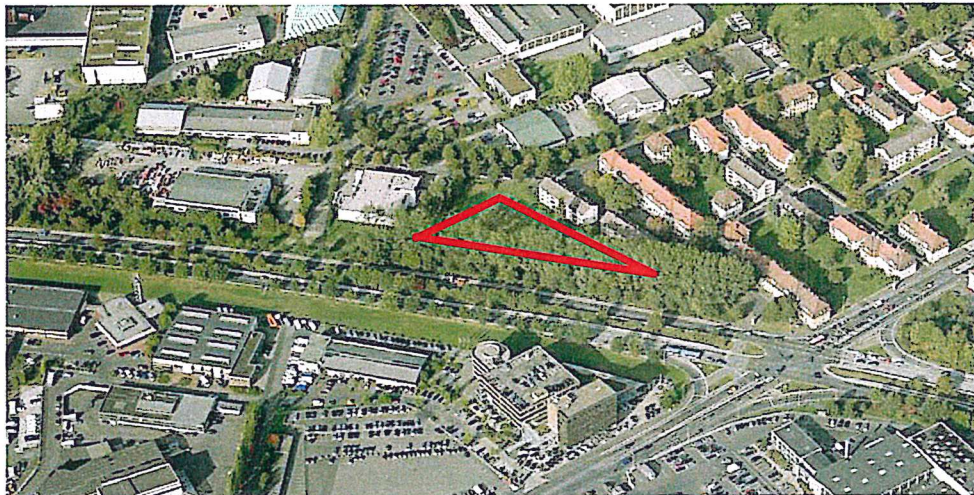
3 Bestand

3.1 Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt zwischen der L 3237 - Dresdener Straße - sowie den beiden Erschließungsstraßen Spangenberger - und Ellenbacher Straße, ca. 800 m nördlich des historischen Dorfkerns von Bettenhausen.

Das Umfeld des Plangebietes ist eine gemischte Innenortslage, die großflächig von gewerblichen und gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt ist. Im Nordwesten grenzt eine zu Wohnzwecken genutzte Zeilenbebauung an. Die Wohnnutzung stellt eine Insellage innerhalb der dominanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen in diesem Teil Bettenhausens dar.

Die Bebauungsstruktur und -typologie ist vielfältig. Neben eingeschossigen Flachdachbauten mit kaum mehr als 250 m² Grundfläche stehen großflächige (bis zu 1ha), und mehr als 10m hohe Lager- und Fertigungshallen mit schwach geneigten Satteldächern und großen Stellplatzanlagen. Inmitten liegen die bis zu dreigeschossigen Wohnzeilen mit klassischem Satteldach.



Vogelperspektive (Bing Maps) – Plangebiet rot umgrenzt. Rechts davon die denkmalgeschützte „Gartenstadt Salzmanshausen“. Südlich des Plangebietes die Dresdener Straße. Rechts unten im Bild der Verkehrsknoten Sandershäuser Straße / Dresdener Straße.

Keimzelle dieser Gemengelage ist die Salzmans'sche Fabrik und die Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts entstandene Gartenstadt (s.o.)

3.2 Realnutzung und Topographie

Derzeit wird die projektierte Baufläche nicht genutzt.

Auf der Fläche entwickelte sich eine Wiesenbrache mit einigen Bäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet liegt eben auf einer Höhe von ca. 136,5 m NHN und damit rund 1,5m unterhalb der Straßendecke der Ellenbacher Straße mit

138 m NHN (Kanaldeckel 137,95m NHN) und etwas mehr als ein Meter tiefer als die Dresdener Straße (ca. 137,6 m NHN).

3.3 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ellenbacher Straße. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Ellenbacher Straße und Huthstraße mit dem Knoten an die Sandershäuser Straße (L 562).

Mit den Buslinien 30, 32 und 33 - mit einem Haltepunkt auf der Sandershäuser Straße in Höhe Salzmannstraße - ist das Plangebiet mit dem Öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Bundesautobahn A7 in Richtung Hannover / Frankfurt am Main ist über die Dresdener Straße in östlicher Richtung nach rund 1,7 km zu erreichen.

Verkehrsmengen:

Nach der Verkehrsmengenkarte für Hessen (Ausgabe 2010) beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Jahresmittelwert DTV) auf der Dresdener Straße

31.297 Pkw,
1.135 Schwerlastverkehr und
0 Fahrräder.

3.4 Emissionssituation

Schallemissionen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. VII / 30 „Ellenbacher Straße“ von 1977 sind folgende Gebietsarten als Umgebung der hier vorliegenden Planung festgesetzt:

Westlich des Plangebietes: Gewerbegebiet (emissionsarm)

Nordwestlich des Plangebietes: Gewerbegebiet (emissionsarm)

Nordöstlich des Plangebietes: Allgemeines Wohngebiet

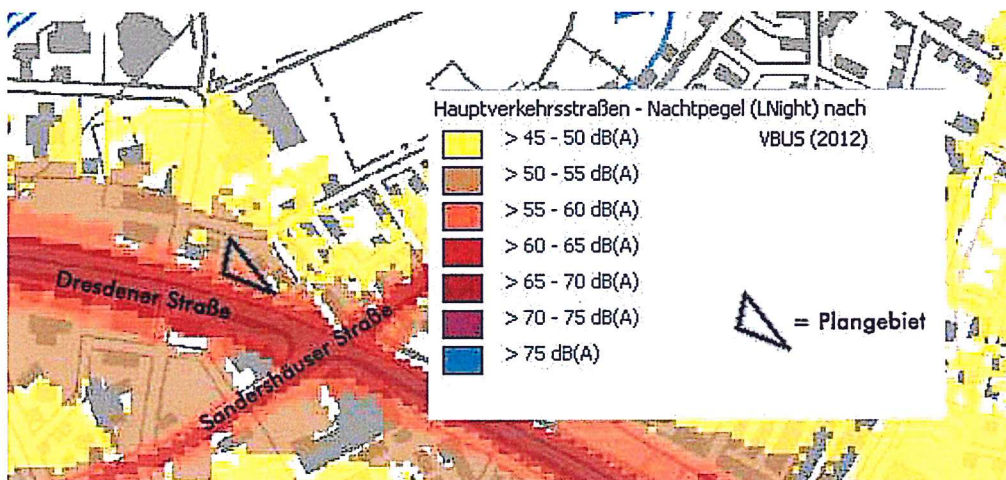
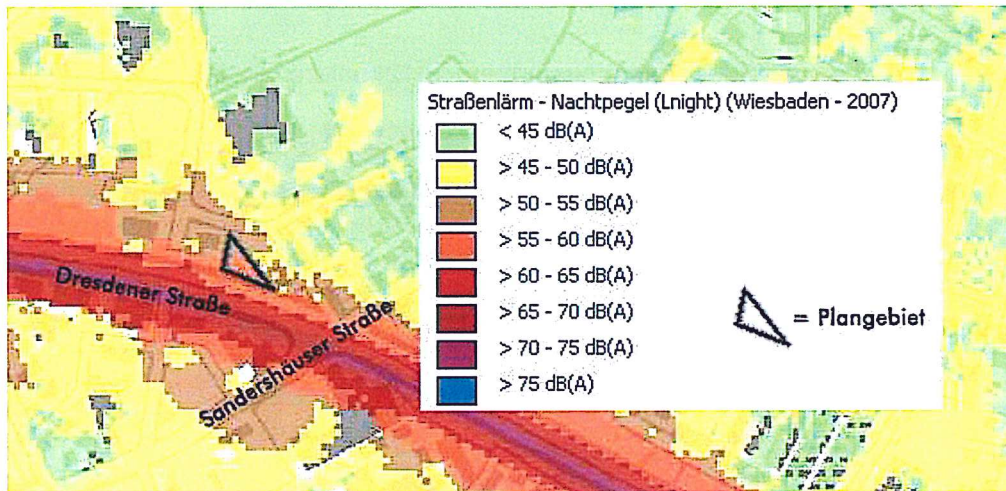
In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass zwischen dem Wohngebiet (an der Ellenbacher Straße) und dem Gewerbegebiet ein Schutzgrünstreifen in einer Tiefe von 15 bis 40 m ausgewiesen wurde. Die Gewerbegebiete wurden zudem als emissionsarme Gebiete festgesetzt, von denen eine maximale Lärmbelastigung von 55dB (A) bei Tag und mit 40 dB (A) bei Nacht ausgehen soll.

Damit werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der Norm für Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) eingehalten.

Die Lärmsituation von dem Verkehr auf der Dresdener Straße ausgehend stellt sich wie folgt dar:

Die Lärmkartierungen aus den Jahren 2007 und 2012 des Landes Hessen zeigen für das Plangebiet folgende Straßenlärmpegel an:

Nachtwert 2007 (obere Grafik) und 2012 (untere Grafik):

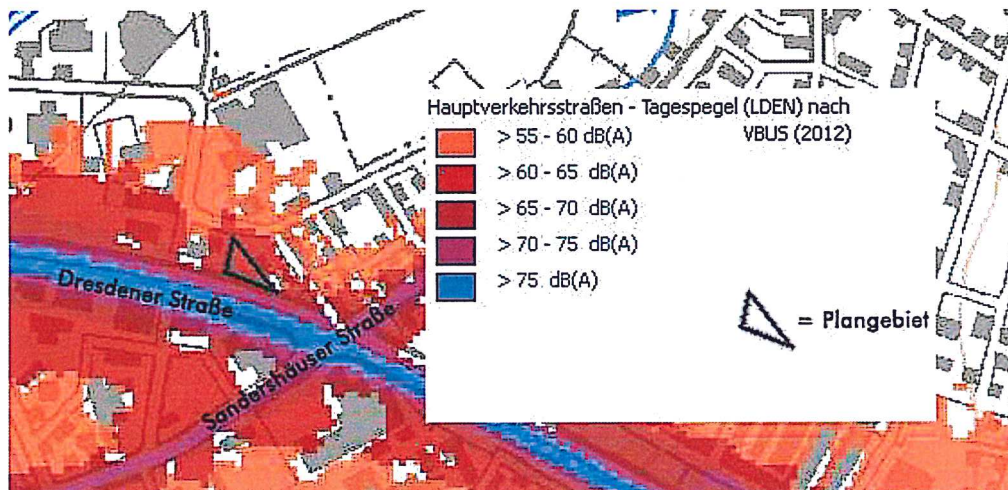
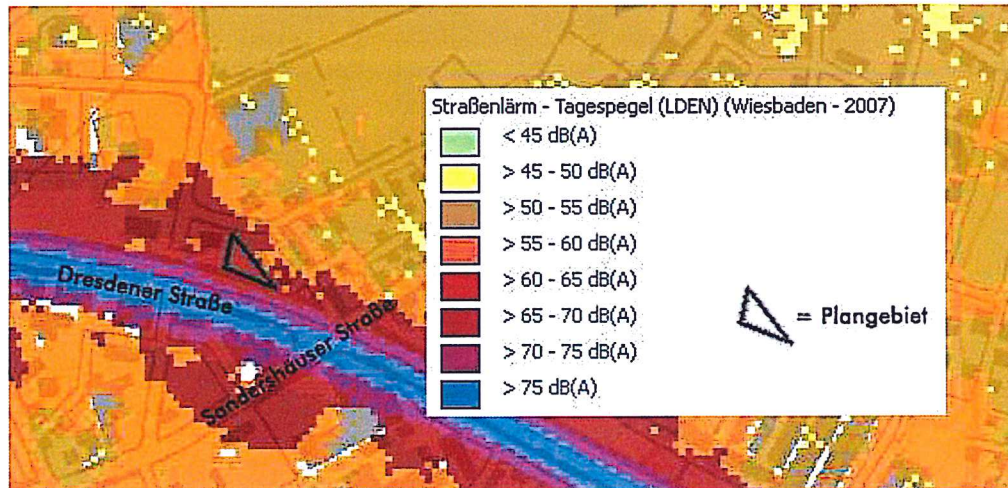


Nach der Ergebnisdarstellung der Lärmkartierung des Landes Hessen sind im Planbereich Nachtpegel von 50 - 55 dB im Norden und 55 - 60 dB im Süden des Plangebietes zu erwarten.

Damit werden die Orientierungswerte von 45 dB nach DIN 18005 für Mischgebietsnutzungen um 10 - 15 dB überschritten.

Nach der Ergebnisdarstellung der Lärmkartierung des Landes Hessen sind im Planbereich Tagespegel von 60 - 70 dB zu erwarten.

Tagwert 2007 (obere Grafik) und 2012 (untere Grafik):



Damit werden die Orientierungswerte von 60 dB nach DIN 18005 für Mischgebietsnutzungen um bis zu 10 dB überschritten.

Da das Plangebiet und seine Umgebung vorbelastet sind durch vorhandene Bebauung, Verkehrswege und die Gemengelage, lässt sich der Orientierungswert für die Zielnutzung eines Mischgebietes ohne nachsteuernde Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan nicht einhalten.

3.5 Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind nach dem amtlichen Stadtplan und dem Kinder- und Jugendstadtplan (Internetpräsenz) in dem Quartier nördlich der Dresdener Straße und westlich der Salzhäuser Straße / Hannoversche Straße nicht vorhanden (Stand: 17. April 2014)

An der Hannoverschen Straße, etwas nördlich des Plangebietes, ist ein Nahversorger vorhanden. Eine Kinderkrippe in freier Trägerschaft existiert in der Sandershäuser Str. 141.

Im historischen Kern von Bettenhausen finden sich soziale, kulturelle, religiöse Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Ellenbacher Straße. Dort sind Trassen für die:

- Stromversorgung (Niederspannung, Hoch- und Mittelspannung)
- Telekommunikation
- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Fernwärme vorhanden.

Im Plangebiet selbst sind keine Versorgungsleitungen vorhanden.

Nach dem Rechennetzplan der Städtischen Werke (Netz + Service) steht eine vorgesehene Löschwassermenge (Grundschutz) von 1.600 l/min zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung für ein Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2 nach §6 Abs. 2 Ziff. 2 der Ersten Wassersicherstellungsverordnung gewährleistet. Ein Hydrant ist an der nördlichen Plangrenze vorhanden.

Für die Entsorgung von Niederschlagswasser ist ein Regenwasserkanal (DN 300) in der Ellenbacher Straße vorhanden.

Abwasser kann über den Mischwasserkanal (DN1200), der auch in der Ellenbacher Straße verläuft, entsorgt werden.

Beide Kanäle verfügen über ausreichend Aufnahmekapazitäten.

Grundsätzlich ist die Abwasserentsorgung für das Plangebiet gegeben.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Nachweis der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie in § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz gefordert, ist zwingend im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, da sonst ein Verstoß gegen das Wasserrecht vorliegt.

3.7 Naturhaushalt

3.7.1 Wasserhaushalt

Belastungen des Grundwassers sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die Grundwasserströmung verläuft nach Nordost in Richtung Fulda.

Der höchste gemessene Grundwasserstand wurde im Jahr 2001 ermittelt und lag bei ca. 135m NHN. Das entspricht rund drei Meter unterhalb der Straßenoberkante Ellenbacher Straße, oder rund 1,5m unterhalb der Geländeoberkante des Plangebietes.

3.7.2 Boden und Altlasten

Im Bodenviewer des Landes Hessen ist das Plangebiet als künstlich verändertes Gelände dargestellt. Die umliegenden Bodenarten sind lehmig oder leicht sandige Lehme, so dass davon auszugehen ist, dass die natürlichen Bodenarten im Plangebiet lehmig bis sandig-lehmig sind.

Unter dem Oberboden und Auffüllungen aus einem Gemisch aus Oberboden, Ziegel- und Kalksteinbruch lagert eine mehr als einen Meter mächtige Lößlehmauflage mit Tonanteilen.

Ob eine Mulden-Rigolenversickerung mit vorheriger Abreinigung möglich und genehmigungsfähig ist, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Altlasten, Altablagerungen bzw. altlastenverdächtige Flächen sind beim Umweltamt der Stadt Kassel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Eine Altlastverdachtsfläche im direkten Umfeld ist für die Liegenschaft Ellenbacher Straße 10 verzeichnet. Es handelt sich dabei um die ehemalige „Schmidt'sche Heißdampf“ (jetzt Alstom). Ein konkreter Handlungsbedarf besteht nicht. Die Liegenschaft wird nur aufgrund der Nutzungsart im Verdachtsflächenkataster geführt.

Eine Altlast liegt weiter westlich auf den Flächen des Müllheizkraftwerkes der MHKW Kassel GmbH in der Straße „Am Lossewerk“, Nr. 8-10. Auswirkungen von der Altlast ausgehend auf den Grundwasserhaushalt oder den Boden des Plangebietes sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

3.7.3 Artenschutz und Eingriffsregelung

Aufgrund der Innerortslage und dem rechtskräftigen Bebauungsplans VII / 30 „Ellenbacher Straße“ reicht eine Beschreibung der bestehenden Vegetation und der Nutzungen als Berücksichtigung der Umweltbelange weitgehend aus.

Da die Regelungen des beschleunigten Verfahrens in Anspruch genommen werden, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der plane-

rischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Verfahrensschritte, die aufgrund des Artenschutzes erforderlich sind, bleiben von diesen Vereinfachungen unberührt. Entsprechend wurde die Bestandssituation erfasst und bewertet. Im Frühjahr 2014 wurde das Plangebiet systematisch auf Brutvogel-, Fledermaus-, und Reptilienvorkommen abgesucht, wie nachfolgend dargestellt.

Das Ergebnis der faunistische Untersuchungen / des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt.

3.7.4 Lebensräume und Artenschutz

Das Plangebiet ist nach allen Seiten von baulichen Nutzungen und Straßen umschlossen.

Eine Baumhecke als Sukzessionsgehölz aus dichten Gebüsch und mittelgroßkronigen Bäumen sowie ausdauernde Ruderalfluren sind die einzige Biotoptypen im Gebiet.

Zurzeit wird die Fläche weder genutzt noch gärtnerisch gepflegt. Die ehemalige Spielwiese stellt heute eine ausdauernde Ruderalflur auf nährstoffreichem Standort dar. Die pflanzliche Artenvielfalt ist relativ gering mit kennzeichnenden Arten wie Große Brennnessel, Knäuelgras, Quecke, Glatthafer, ferner Wegdistel, Kleb-Labkraut, Wiesenlabkraut, Zaunwicke, Gundermann und im Blühaspekt das Wiesenschaumkraut.

Die Vegetationsdecke ist hochwüchsig und dicht geschlossen.

Aus der Baumhecke im Süden greift Gehölzsukzession mehr oder weniger weit ins Plangebiet über (Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Hybridpappel u.a.).

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes verläuft eine etwa 1 m hohe Böschung. Sie ist sonnenexponiert, wird teilweise aber von Gehölzen beschattet. Als Teil der Wohnanlage wird sie regelmäßig gemäht.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebiets umfasst nur wenige jüngere Bäume mit einem Stammumfang (SU) in 1 m Höhe bis ca. 1,5 m. Der Totholzanteil in den Baumkronen ist sehr gering. Baumhöhlen sind nicht vorhanden.

Die vorhandene Vegetation geht geschlossen auf anthropogene Einwirkungen und Überformungen zurück.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes stehen einige großkronige Altbäume. Auch in diesen ist der Totholzanteil gering. Rindenspalten oder kleinere Höhlungen sind vorhanden.

Das Plangebiet ist mehreren Störungen ausgesetzt. Die Dresdener Straße ist eine Quelle für starken Lärm und Bewegungsunruhe. Im angrenzenden Wohngebiet an der Spangenberger Straße werden Hauskatzen gehalten,

die das Plangebiet durchstreifen.

Der Prüfumfang der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst vorrangig die europäisch geschützten Arten nach Anhang IV der Flora-Faun-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSRL).

In die Betrachtung einbezogen werden auch geschützte bzw. bestandsgefährdete Arten, die nicht den EU-rechtlichen strengen Schutz genießen.

Als für das Plangebiet relevant wurden insbesondere die Taxa Fledermäuse, Vögel und Kriechtiere (Zauneidechse) untersucht.

Fledermäuse

Es wurden im Untersuchungszeitraum Flugaktivitäten der Fledermausarten: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) festgestellt. In der Ausflughphase der Fledermäuse wurden keine Hinweise darauf gefunden, dass einzelne Bäume oder Gebäude im Untersuchungsgebiet ein Quartier für eine Fledermausgruppe beherbergen könnte. Vom Großen Abendsegler und der Fransenfledermaus gab es jeweils nur eine Lautaufzeichnung. Diese zeigen Überflüge oder kurze Aufenthalte zur Kontrolle des Nahrungsangebots an.

Das Plangebiet stellt somit zumindest ein Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus als der häufigsten einheimischen Fledermausart sowie für die Rauhauffledermaus dar. Eine überragende Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat für einzelne Fledermausarten ist nicht anzunehmen - aufgrund des großen Aktionsradius der meisten Arten und aufgrund der Kleinheit des Plangebiets.

Vorkommen von Tagesquartieren einzelner Tiere in Rindenspalten oder kleineren Höhlungen an Bäumen innerhalb des Plangebiets sind sehr unwahrscheinlich. Fortpflanzungsquartiere und Winterquartiere sind auszuschließen, da die betreffenden Biotopstrukturen für Fledermäuse fehlen.

Vögel

Das Plangebiet und sein Umfeld wird durch Einzelbäume, Hochstaudenfluren und dichten Gehölzbestände reich strukturiert. Es besteht ein hohes Potenzial für Baum- und Gebüschbrüter siedlungsnaher Gärten und Parkanlagen. Insgesamt wurden aus dieser Gilde 10 Brutvogelarten festgestellt.

Grünling, Ringeltaube, Rotkehlchen, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Amsel.

Sämtliche der festgestellten Arten sind als potenzielle Brutvögel des Plangebiets zu betrachten. Keine der Brutvogelarten ist EU-rechtlich streng geschützt.

Das Plangebiet wird von einigen weiteren Vogelarten als Nahrungshabitat aufgesucht (Rabenkrähe, Star, Haussperling), darunter die streng geschütz-

te Art Haussperling mit einer Gruppe von drei bis vier Tieren.

In der Summe wurden im Untersuchungsgebiet 13 Vogelarten festgestellt. Die Zahl der Brutvogelarten ist in Anbetracht der geringen Flächengröße und der sonstigen Rahmenbedingungen angemessen.

Reptilien

Als eine potenzielle Reptilienart ist für das Plangebiet die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Betracht zu ziehen. Bei der Untersuchung wurden keine Befunde zu dieser Tiergruppe gemacht. Das Potenzial für ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet und auf den angrenzenden Bahnflächen ist als gering gut zu bewerten.

Sonstige Arten und zu erwartende Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet finden sich Biotoptypen, Biotopstrukturen und sonstige Rahmenbedingungen, die in siedlungsnahen Gärten, Parks oder Brachen allgemein häufig zu finden sind.

Entsprechend ist das Potenzial für ein reproduktives Vorkommen geschützter Arten aus weiteren Organismengruppen gering. Vorkommen streng geschützter Arten, wie Haselmaus oder aus der Gruppe xylobionter (= holzbesiedelnde) Käfer sind auszuschließen.

Bei einer Realisierung des Bebauungsplans wird im ungünstigsten Fall auf etwa 0,35 ha Fläche die vorhandene Vegetation beseitigt. Die angrenzenden im Hinblick auf die Artenvielfalt relativ wertvollen Gehölzflächen bleiben davon unbeeinflusst. Die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz, wie:

- Zugriffsverbote,
- Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte

sind in Bezug auf die Entwicklung des Gebietes zu verneinen, da im Sinne dieses Gesetzes streng geschützte Arten im Gebiet nicht vorhanden sind, bzw. wie im Fall der Nahrungsgäste unter den Vögeln und Fledermäusen, sich durch Flucht entziehen können.

3.7.5 Klima

In der Klimafunktionskarte des Klimagutachtens von 1999 (Zweckverband Raum Kassel (ZRK)) ist der Planbereich als ein Relikt einer Luftleitbahn (Zone I) entlang der Dresdener Straße sowie als eine Fläche mit klimaökologischen Ausgleichspotenzialen (Zone III) dargestellt. Umnutzungen der

Bestandssituation sind nicht zwingend auszuschließen, sofern klimafunktionale Zusammenhänge in der Planung berücksichtigt werden.

In der Klimabewertungskarte des ZRK ist das Plangebiet als Fläche der aktiven Mischklimate dargestellt. Mischklimate sind z. B. auch Ausgleichszonen aufgrund lokaler Zirkulationen.

Eine Bebauung der Fläche sollte aus klimaökologischen Gründen vermieden werden, damit die Oberflächenrauigkeit nicht erhöht wird, so die pauschale Aussage im Rahmen des Gutachtens für die Gesamtstadt Kassel und das Umland.

Bei Betrachtung des Plangebietsumfeldes fällt auf, dass rund um das unbebaute Plangebiet Bebauung und dichter Gehölzbewuchs vorhanden ist. Die Höhe und Breite der vorhandenen Bebauung reicht von wenigen Metern bis zu weit mehr als 10 Meter.

3.7.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist anthropogen überformt. Der Freiraum ist Teil des industriell-urbanen Raumes. Die Lindenzeile (Beuys-Bäume) mit dem Grünstreifen ist von großer Leitwirkung und grünordnerisch prägendes Element des Raumes.

3.7.7 Kulturgüter

Das Vorhandensein von Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.

Südlich des Plangebietes, entlang der Dresdener Straße verläuft eine Baumzeile aus Linden als Teil des Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen“.

Die Baumzeile wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4 Geplante Entwicklung

4.1 Vorhaben und Nutzung

Die planerische Konzeption sieht vor, im Geltungsbereich eine Mischnutzung zu ermöglichen. Einerseits ist es Zielstellung, zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet an der Spangenberg Straße städtebaulich und planungsrechtlich zu vermitteln.

Andererseits soll mit der Festsetzung eines Mischgebietes der Flächenentwicklung ein möglichst breiter Spielraum eröffnet werden, da aus städtebaulicher Sicht keine ausgeprägte Nutzungspräferenz verfolgt wird.

Die beiden möglichen Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe stehen damit gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören und eine Wohnnutzung muss einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet.

Das Mischgebiet stellt eine Potenzialfläche für Neu- oder Umsiedlungen von Betrieben dar. Gerade im Zusammenhang mit den vorhandenen Betrieben im direkten Umfeld (z.B. südl. der Dresdener Straße) ergibt sich aufgrund der Fühlungsnähe eine besondere Entwicklungsoption. Aufgrund der leistungsfähigen Erschließung ist für gewerbliche Betriebe eine besondere Standortgunst gegeben. Eine Nutzung der Fläche als Wohnstandort wird als möglich erachtet, wenngleich aufgrund der Insellage und der geringen Gemeinbedarfsangebote eine nur mäßige Attraktivität hierfür gegeben ist.

Nutzungen, die städtebauliche Auswirkungen verbunden mit sogenannten „trading-down-Effekte“ haben, wie sie mit der Ansiedlung von Vergnügungstätten einhergehen können, werden aus dem Mischgebiet ausgeschlossen. Damit wird eine nachteilige Veränderung der Attraktivität des Standortes besonders für Wohnnutzungen und kleinere Dienstleistungsbetriebe verhindert, was insbesondere dann der Fall sein kann, wenn Spielhallen oder andere Vergnügungstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Trassen für

- Verkehr
- Energieversorgung
- Trinkwasserversorgungsleitungen (Löschwasser)
- Abwasserkanalisation,

und ist somit bereits aus dem Bestand heraus sichergestellt.

Dieser Erschließungsvorteil begünstigt die Entwicklung der Fläche.

4.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten Bereich von Kassel und ist Teil

einer historisch gewachsenen Gemengelage.

Die Immissionswerte nach DIN 18005 sind im vorliegenden Fall überschritten. Die Tagwerte werden nach den Lärmkartierungen des Landes Hessen um bis zu 10dB(A) überschritten. Die Nachtwerte werden nach den Lärmkartierungen des Landes Hessen um bis zu 15dB(A) überschritten.

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für sensible Nutzungen (Wohnen) soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann bei Neuplanungen im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sind zumeist nicht mit einer räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen in Einklang zu bringen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses. Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Sofern eine Konfliktvermeidung nicht auf dem Wege der Nutzungszuordnung möglich ist, sind also aktive oder passive Maßnahmen des Immissionsschutzes zu ergreifen. Das vorgesehene Mischgebiet soll neben dem hier zulässigen Gewerbe auch Wohnnutzung ermöglichen.

Insbesondere für die Wohnnutzung sind Maßnahmen vorzusehen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen. Aber auch für die gewerblichen Nutzungen sind Maßnahmen vorzusehen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gerecht werden.

Dennoch sind im vorliegenden Fall erhebliche Gründe vorhanden, die im Zuge der Abwägung eine Überwindung der Lärmproblematik eröffnen:

Um den Konflikt zu bewältigen, wurde überlegt, eine Lärmschutzwand entlang der Dresdener Straße zu errichten. Dies ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen zu verwerfen. Das durch die vorhandene Lindezeile als Teil des Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen“ gezeichnete Weichbild der Dresdener Straße würde durch ein Lärmschutzbauwerk konterkariert.

Unter einer Lärmschutzwand würde das Ortsbild und die gestalterische Qualität des öffentlichen Straßenraumes erheblich leiden. Das hinter einer Lärmschutzwand zu entwickelnde Mischgebiet würde abgewandt und abgeschirmt wirken, was dem eher vitalen Charakter eines Mischgebietes nicht entspricht.

Aus diesen Gründen sollen passive Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung kommen. Wenn, wie in diesem Fall, das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Danach sind für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten, welche sich aus den ermittelten Lärmpegelbereichen für die geplante Bebauung ergeben.

Mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen wird ein ausreichender Luftaustausch (Frischluftzufuhr) gewährleistet. Nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ist ein ungestörter Schlaf bei Mittelungspegeln zwischen 25–30 dB(A) (am Ohr des Schlafers) möglich. In den Mittelungspegel gehen Stärke und Dauer jedes Einzelgeräusches während eines bestimmten Beurteilungszeitraumes ein. Der Innenraumpegel (Beurteilungspegel) bezieht sich auf den Schallpegel, der durch Geräusche, die trotz Dämmung durch die Außenbauteile von außen in den Raum eindringen, verursacht wird.

Alternativ zu schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen kommen spezielle Fensterkonstruktionen – im Wesentlichen verschiedene Arten von Kastenfenstern, Fenster mit Lüftungsklappen und schallgedämmten Laibungen bzw. Öffnungsbegrenzern o.ä. – in Betracht, welche einen ausreichenden Schallschutz auch bei gekipptem Fenster ermöglichen. Als weitere bauliche Maßnahmen, die schalldämmend wirken können, sind beispielsweise Loggien oder verglaste Wintergärten zu nennen.

Auch für die „Außenwohnbereiche“ werden lärmschützende Maßnahmen vorgesehen, so dass zumindest jeder Wohnung ein geschützter und regelmäßig aufzusuchender Außenwohnraum zugeordnet werden kann.

Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Hinweise zum Lärmschutz bei gewerblichen Nutzungen geben folgende VDI-Richtlinien bzw. DIN-Normen:

1. Nach der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 3 „Beurteilung von Lärm am Arbeitsplatz unter Berücksichtigung unterschiedlicher Tätigkeiten“ sollten als messbare Einflussgrößen folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

70 dB(A) bei einfachen oder überwiegend mechanisierten Bürotätigkeiten und vergleichbaren Tätigkeiten, 55 dB(A) bei überwiegend geistigen Tätigkeiten.

2. In der DIN EN ISO 11690-1 „Richtlinien für die Gestaltung lärmarmer maschinenbestückter Arbeitsstätten; Teil 1: Allgemeine Grundlagen“ (Abschnitt 7.1 der DIN EN ISO 11690-1) werden folgende Zielwerte empfohlen:

a) in industriellen Arbeitsstätten: < 80 dB(A)

b) für routinemäßige Büroarbeit: < 55 dB(A)

c) für Tätigkeiten, die besondere Konzentration verlangen: < 45 dB(A).

Es ist somit von einem Standard von 55 dB(A) (oder weniger) für Büronutzungen auszugehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies der Maßstab für den baulichen Schallschutz.

Dies bedeutet, dass Lärmschutzfenster der jeweiligen Schallschutzfensterklasse mit kontrollierter Belüftung realisiert werden müssen. Bei sehr hohen Außenlärmpegeln kann es notwendig werden, zusätzliche Maßnahmen in Form von z.B. Vorhangfassaden vorzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung durch planerische bauliche Schallschutzmaßnahmen, hier insbesondere für die Aufenthaltsräume, wie z.B. Pausen- und Ruheräume und ihre Anordnung innerhalb des Gebäudes. Die Notwendigkeit im Bebauungsplan hierauf zu reagieren ist dann gegeben, wenn für die Berücksichtigung des Verkehrslärms die angegebenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind. Das ausschließliche Abstellen auf den Tagpegel ist vor dem Hintergrund der üblichen Arbeitszeiten, und nur diese muss die Bebauungsplanung berücksichtigen, gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die maßgeblich zur Konfliktlösung beitragen.

5 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die im vorangegangenen Kapitel benannten Planungsziele werden nachfolgend rechtlich definiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß §9 Absatz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §7 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet i. S. von § 7 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind die nachfolgend genannten Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind i.V.m. §1 (9) BauNVO aus Gründen des Schutzes der angrenzenden Wohnnutzung und dem Schutz und Erhalt des angrenzenden Wohngebietes:

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ergibt sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang. Das Mischgebiet vermittelt im Sinne einer städtebaulichen Gliederung zwischen den gewerblichen Nutzungen im Westen und dem vorhandenen Wohngebiet WA nördlich der Spangenberg Straße.

Der Ausschluss von Nutzungen soll die Qualität des Gebietes und des angrenzenden Wohnstandortes erhalten und schützen, und absehbare Konflikte im Vorfeld minimierend steuern bzw. vermeiden.

Die Festsetzung ist darauf gerichtet, eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern.

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die in unterschiedlicher Ausprägung Freizeit- und Unterhaltungsangebote unter Ansprache des Sex-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes anbieten, zum Beispiel Spielhallen, Wettbüros und Tanzlokale. Gleiches gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in der Randlage zu gewerblichen Bauflächen sich u. U. schleichend zu Vergnügungsstätten entwickeln.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Entwicklung des Gebietes in Richtung eines „höherwertigen“ Mischgebietes zu steuern und um störende Geruchs-, Staub und Lärmemissionen zum Schutz der Wohnnutzung zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die gemäß §17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige GRZ, die überbaubare Grundstücksfläche mit den Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen.

Als Grundflächenzahl für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Diese Grundflächenzahl begrenzt den auf dem Baugrundstück zulässigen Gebäudeanteil. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) Satz 1.

Es sind

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine Einschränkung der Vorgaben aus der BauNVO ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 153 m NHN festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch notwendige, technische Aufbauten um maximal 3 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Begründung

Die maximal zulässige Höhe wird festgeschrieben, um eine Staffelung der Dachlandschaft und Gebäudehöhen insbesondere zu der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung zu ermöglichen.

Damit beträgt die zulässige Gebäudehöhe ca. 15m über Straßenniveau der Ellenbacher Straße im festgesetzten Einfahrtsbereich zu dem Baugebiet.

Dort beträgt die Straßendeckenhöhe 138 m NHN.

5.3 Bauweise

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Bauweise leitet sich aus der direkten Umgebungsbebauung ab.

Stellung baulicher Anlagen – Hauptbaukörper

Die Stellung des Hauptbaukörpers hat wie im Plan festgelegt zu erfolgen. Geringfügige Abweichungen bis zu 10 Grad hiervon sind ausnahmsweise zulässig.

Die Abweichung wird bei dreieckigen oder polygonalen Gebäuden gemessen an der Fassade, die der Dresdener Straße zugewandt ist.

Begründung

Die Bauweise ist stadtgestalterisch begründet und leitet sich aus der direkten Umgebungsbebauung ab. Die Festsetzung dient zudem der Abschirmung der schutzbedürftigen Wohnnutzung gegenüber Lärm und anderen Immissionen von der Dresdener Straße.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zwischen Baufläche des Mischgebietes und der Baugrenze beträgt allseits fünf Meter. Die so entstehende Vorgartenzone ist von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 Metern zu den Nachbargrundstücken, um ausreichend Abstand zur Wohnbebauung im Nordosten zu halten und andererseits den offenen, grüingeprägten Charakter der Dresdener Straße zu erhalten.

Trotz des Abstandes von 5 Metern zur Grundstücksgrenze bleibt die Ausschöpfung der GRZ von 0,6 möglich.

5.5 Flächen für Nebenanlagen

gemäß §9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der zum Bauantrag gültigen Form.

Begründung

Mit dieser Festsetzung sollen die städtebaulich gestalterisch wirksamen Vorflächen und Vorgartenbereiche von anderen Nutzungen freigehalten werden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sonstige Sicherungen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Im Bereich dieser Rechte dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die den Zugang zu Ver- und Entsorgungsleitungen behindern. Die Errichtung von Stellplätzen oder Zuwegungen und Zufahrten ist davon ausgenommen.

Die im Plan mit einer eingeschriebenen „L“ bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten eines Versorgers gesichert.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung des öffentlichen Mischwasserkanals DN 1200, der aus der Ellenbacher Straße kommt und das Gebiet im Norden quert.

5.7 Immissionsschutz

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten (z.B. Loggien bzw. Wintergärten), muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Da die Tagpegel im Gebiet zwischen 60 und 70 dB(A) liegen und der Tagwert bei Wohnnutzung nicht unbeachtlich ist, wird folgendes festgesetzt, um zumindest einen geschützten Außenbereich je Wohnung zu ermöglichen:

- 2) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten und durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der

Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Es sind durchgesteckte Wohnungen zu errichten, damit zumindest ein Außenwohnraum auf der lärmabgewandten Seite vorhanden ist.

- 3) Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Aussentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Der Nachweis der Einhaltung der Lärmwerte ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Begründung:

Siehe unter 4.3.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

5.8.1 Befestigung der Stellplätze

Stellplätze, die nicht überbaut sind, sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainfugenpflaster) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Begründung:

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien bei nicht überbauten Stellplätzen dient der Rückhaltung von Niederschlägen und der Minderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, ab einer Größe von 10 m², sind zu mind. einem Drittel extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Begründung:

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung dient der Rückhaltung von Niederschlägen und der Minderung des Flächenabflusses. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas bei.

5.8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Für je 400m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste Nr. 1 zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen dient der Gestaltung der Freiflächen und der Verbesserung des Kleinklimas.

Begründung:

Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen dienen als Ersatzmaßnahmen und der Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und der Schaffung eines positiven Erscheinungsbildes des Baugebietes. Aufgrund der Stadteinfahrtssituation ist die Förderung des grünbetonten Erscheinungsbildes der Dresdener Straße von besonderer stadtgestalterischer Bedeutung.

Bäume und Gehölze dienen der Tierwelt als Rückzugsraum und der Schaffung eines angenehmen Kleinklimas.

5.9 Festsetzungen nach Landesrecht

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 Hessische Bauordnung (HBO)

Begründung allgemein

Städtebauliche Qualitäten sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens insbesondere durch die Bauweise und die Gebäudehöhe bestimmt werden.

Dennoch sind gestalterische Festsetzungen erforderlich, wenngleich sie auf ein Mindestmaß reduziert bleiben.

So werden Festsetzungen zur Einfriedung, zu Werbeanlagen und zu Standplätzen von Abfallbehältern getroffen. In diesem Zusammenhang sind Festsetzungen zu Werbeanlagen, über deren Standort und deren Fernwirkung, erforderlich. Einerseits, um dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung gerecht werden zu können, andererseits um nicht durch übermäßige Werbeanlagen den fließenden Verkehr auf der Dresdener Straße zu beeinträchtigen.

5.9.1 Einfriedungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 2 m begrenzt. Damit kann dem Sichtschutz und dem Sicherheitsanspruch Rechnung getragen werden. Zulässig sind Laubgehölzhecken oder Zäune aus durchbrochenen Materialien.

5.9.2 Standplätze von Abfallbehältern

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 Abs 1 Nr. 3 HBO

Standplätze von Abfallbehältern sind so einzufrieden, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, Abfallstandplätzen in die Gebäude zu integrieren.

5.9.3 Werbeanlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. auf eigenem Grundstück und dort nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist nur 1 Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine Sammelwerbeanlage für alle im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden im Einfahrtsbereich der Ellenbacher Straße auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von jedweder Fernwirkung über das Gebiet hinaus, ist die Anordnung von Werbeanlagen in Überdachmontage unzulässig.

Werbeanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung, etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung, etc.) auf den fließenden Verkehr zu nehmen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Werbepylone sind unzulässig.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

5.10.1 Bauverbotszone gemäß Hessischem Straßengesetz

Die Bauverbotszone gemäß §23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz entlang der Dresdener Straße beträgt 15m.

Hinweis: Das Plangebiet ragt nicht in die Bauverbotszone hinein.

5.11 Hinweise

5.11.1 Oberbodenschutz

Der in den Planungsgebieten anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

5.11.2 Versickern von Regenwasser

Das Versickern des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Im Erlaubnisverfahren sind Berechnungen nach dem Arbeitsblatt A 138 und dem Merkblatt M 153 anzustellen.

Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

5.11.3 Nutzung von Niederschlagswasser

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen sind u.a. die aktuell gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1999 Teil 1 – 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

5.11.4 Nutzung von Solarenergie

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Solarenergie durch Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

5.11.5 Vorschlagliste 1 – Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Qualitäts- und Größenbindung min.: Hochstamm 3 x v. StU 14/16 cm

5.11.6 Vorschlagliste 2 – Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crateagus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> ...

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualitäts- und Größenbindung min.: 3 x v. 100/125 cm.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen sind nicht zu erwarten. Es kann eine leichte Verbesserung der Immissionssituation für die Bewohner der Ellenbacher Straße 19 und 23 angenommen werden.

Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche derzeit nicht genutzt wird.

6.2 Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Stadt Kassel sind gering, da die Fläche bereits erschlossen ist.

7 Verfahren

Chronologischer Verfahrensablauf

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4 Abs 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Die formelle Einleitung des Planverfahrens erfolgt mit dem Aufstellungs-, entwurfs- und Offenlagebeschluss.

8 Strukturdaten / Flächenstatistik

Gesamtfläche Plangebiet: 3.452 m²

Mischgebietsfläche (MI): 3.452 m²

GR max. (Gebäude): 2.071 m²

Aufgestellt Kassel, den 30. Mai 2014	
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Planungsbüro Dittmann + Komplizen Landschaftsarchitektur Frankfurt /M. Kassel
Carl Flore	gez. Dittmann

9 Rechtsgrundlagen + Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl I S. 622)
4. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl S. 218)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
6. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010
Stand: geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)

9.2 Literatur

7. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ samt Beiblatt 1; Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin
8. Franz, Dr., Ökologie und Landschaftsplanung;
Faunistische Untersuchungen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan VII / 30 'Ellenbacher Straße', 1. Änderung, 2014
9. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010; Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg
10. Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt Stadt Kassel / Kreis Kassel (Süd) Ausgabe 2010; Hrsg.: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden

