

**Bebauungsplan Nr. VI/51**

**"Ihringshäuser Straße"**

**Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße"**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Bebauung eines ehemaligen Gärtnergrundstücks mit Einfamilienhäusern im Innenbereich des Blocks Ihringshäuser Straße, Stifter Straße, Simmershäuser Straße und Eichendorffstraße.

Die rückwärtige Bebauung ist rechtlich derzeit nicht möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

### **1.2 Planverfahren**

Zur Realisierung der geplanten Nachverdichtung wird der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dementsprechend kommen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung.

### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Grundstück liegt im Stadtteil Fasanenhof, Gemarkung Kassel, Flur 34, Flurstücke 33/136, 33/145, 33/164 und 219/33.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen Eichendorffstraße 11, Flurstück 151/33 und Eichendorffstraße 9, Flurstücke 152/33 und 216/33;
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Ihringshäuser Straße 105, Flurstück 157/33, Ihringshäuser Straße 103, Flurstück 33/162, Ihringshäuser Straße 101, Flurstück 33/165 und das Straßengrundstück Ihringshäuser Straße;
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze Ihringshäuser Straße 99, Flurstück 161/33;
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Simmershäuser Straße 38 B, Flurstück 33/141, Simmershäuser Straße 40, Flurstück 33/142, Simmershäuser Straße 40 A, Flurstück 33/143, Simmershäuser Straße 42, Flurstück 33/154 und Simmershäuser Straße 42 A, Flurstück 33/146.

Die Größe des Grundstücks und damit des Geltungsbereichs beträgt 2.769 m<sup>2</sup>.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der größere Teil des Planungsgebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ und der kleinere Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan 2007 (Stand August 2008, rechtswirksam wahrscheinlich August 2009) stellt das Plangebiet entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

## **2.2 Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BBauG**

Das Grundstück liegt im rückwärtigen Bereich des vorbeschriebenen Quartiers. Zur Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Bereichs wird mit dem Bebauungsplan eine Bebauung des Grundstücks ermöglicht.

## **3. Heutige Situation**

### **3.1 Topographische Gegebenheiten und bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gebiet vom Fasanenhof mit umgebender Wohnbebauung: entlang der Ihringshäuser Straße mit ein- und zweigeschossiger Bebauung, an der Eichendorffstraße mit zweigeschossigen Doppelhäusern und der Simmershäuser Straße mit eingeschossigen Einzelhäusern und zwei dreigeschossigen Sechsfamilienhäusern.

Das Planungsgebiet wurde als Erwerbsgärtnerei genutzt. Da diese Nutzung aus Altersgründen ausgelaufen ist, wird das Grundstück derzeit nicht genutzt.

Das Grundstück ist gekennzeichnet durch eine Größe von 2.769 qm, eine gleichmäßige Südneigung von 3,8 %, eine großflächige Gärtnereibrache mit Wildrasen, fast ohne Bepflanzung.

### **3.2 Städtebau und Verkehr**

Die städtebauliche Situation des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch seine Lage inmitten von Wohnbebauung der städtisch ausgeprägten Ortslage von Fasanenhof.

Direkt an diese städtebaulich geordnete Struktur schließt nach Nordwesten die ausgedehnte Grünfläche zwischen Fasanenhof, Philippinenhof und Ihringshausen sowie im Nordosten der Nordfriedhof und das Gebiet Bossental an.

Das Planungsgebiet wird über die Ihringshäuser Straße durch einen Stichweg erschlossen.

Die Straßenbahnhaltestelle „Koboldstraße“ ist ca. 150 m entfernt (Linien 3, 7), die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Arnimstraße“ ist ca. 200 m entfernt (Linien 3, 7, 20 und 27).

### **3.3 Ökologie**

#### **3.3.1 Boden**

Im Planungsgebiet ist der natürliche Bodenaufbau (mittelschwerer Tonboden) durch die gewerbliche Nutzung als Gärtnerei nur unwesentlich verändert.

#### **3.3.2 Wasserhaushalt**

Im Planungsgebiet und dessen Nahbereich sind keine Fließgewässer vorhanden. Da die grundwasserführenden Schichten unter mächtigen, schwer- bis undurchlässigen Deckschichten liegen, sind sowohl Verschmutzungsgefahr wie Versickerungsfähigkeit (Niederschlagswasser) relativ gering. Die Versickerung wird zusätzlich durch die Bodenverdichtung beeinträchtigt.

Bislang wurde das anfallende Oberflächenwasser versickert.

### 3.3.3 Klima

Das lokale Klima ist durch die Lage des südlich gelegenen dicht bebauten Ortskerns sowie die Nähe zu den Grünbereichen geprägt.

Die Aufheizung der vegetationsarmen nicht versiegelten Flächen des Planungsgebietes und damit die nächtliche Wärmeabstrahlung ist geringer als in den angrenzenden Bereichen mit höherem Versiegelungsgrad.

### 3.3.4 Vegetation

Die Grundstücksfläche hat - außer in zwei kurzen Abschnitten an der östlichen Grundstücksgrenze - keinen aufstehenden Bewuchs. Auf den Nachbargrundstücken befindet sich älterer Laubbaum- und Tannebewuchs, stellenweise Gehölzbewuchs.

## 3.4 Belastung

### 3.4.1 Altlasten, Altablagerungen

Altlasten sind auf Grund der bisherigen gärtnerischen Nutzung nicht zu vermuten. Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine Sondierung auf Kampfmittel ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.

### 3.4.2 Immissionen (Lärm, Luft)

Das Planungsgebiet liegt oberhalb des immissionsbelasteten Kasseler Beckens. Die Luftqualität ist bedingt durch die Höhenlage als für Kassel gut zu bezeichnen.

Die Lärmbelastung des Planungsgebietes liegt unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohn- und gemischte Bauflächen (vereinfachtes Ermittlungsverfahren gem. Staatsanzeiger für das Land Hessen 39/1988). Der Lärmeintrag wird durch die Bebauung an der Ihringshäuser Straße gemindert.

## 3.5 Denkmalschutz

Bodendenkmale im Planungsgebiet sind nicht bekannt oder zu vermuten. Auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung gibt es keine eingetragenen Baudenkmale.

## 4. Planungsziele

### 4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung

Mit dem Bebauungskonzept soll eine Gewerbebrache, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur umgebenden Wohnbebauung liegt, in städtebaulich sinnvoller Weise entwickelt werden.

Das Konzept zielt auf eine aufgelockerte Wohnbebauung ab, die sowohl Ökologie als auch Ökonomie für die zukünftigen Nutzer in Einklang bringt.

### 4.2 Städtebauliche Ziele

Die Bebauung wird der umgebenden aufgelockerten Bebauung angeglichen. Städtebaulich nicht relevant sind die im Nordwesten gelegenen zwei Sechs-Familienhäuser.

Die geplanten Wohnhäuser entsprechen mit einem Geschoss und Ausbaumöglichkeit des Daches in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus dem kleinteiligen Maßstab der Umgebung. Es ist vorgesehen, das große Grundstück in vier Baugrundstücke aufzuteilen.

#### **4.3 Verkehrliche Ziele**

Die Kfz-Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll als Stichstraße mit einem Park- und Wendepplatz von der Ihringshäuser Straße aus erfolgen. Die Belastung der Wohnerschließung durch den Anliegerverkehr ist für die angrenzende Bebauung als gering anzusehen.

Die Zahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

#### **4.4 Grünplanerische Ziele**

Das vegetationsarme Grundstück soll nach der Bebauung durch die Anlage von Gartenflächen und der Pflanzung von Laubbäumen aufgewertet werden.

Die geplanten Maßnahmen zur Pflanzung von Gehölzen dienen der Erzielung eines durchgrüntes Gesamteindruckes und beeinflussen andere Naturraumpotentiale positiv.

#### **4.5 Stadtökologische Ziele**

Die Nutzung einer Gewerbebrache für eine Neubebauung an einem Standort in städtebaulich integrierter Lage ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entspricht wesentlichen stadtökologischen Zielsetzungen.

#### **4.6 Ökologische Ziele in Bezug auf die geländeklimatische Situation des Baugebietes**

Es sollen Fassaden- und Dachbegrünungen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der klimatischen Situation eingesetzt werden.

Die privaten Erschließungsflächen werden nur gering versiegelt, um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen und die kleinklimatische Situation zu verbessern.

### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990).

Städtebauliche Ziele für die künftige Nutzungsstruktur sind:

- die Erhaltung der baulich räumlichen Maßstäblichkeit der Umgebung,
- die Stabilisierung der Wohnfunktion durch Einsatz stadtypischer und dem Standort angemessener verdichteter Wohnformen bei offener Bauweise.

Mit der differenzierten Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) können diese Ziele erreicht werden.

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Geplant ist, im auszuweisenden WR-Gebiet die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung. Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung sind auch Räume für die Ausübung einer frei-

beruflichen Tätigkeit nach § 13 BauNVO zulässig (Wohnen und Arbeiten).

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung wird mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die nach BauNVO für WR-Gebiete zulässige Ausnutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgelegt. Diese Obergrenze darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden, so dass 50 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Mit der Festsetzung von einem Vollgeschoss wird die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 ermöglicht.

Mit diesen Festsetzungen sowie den Festsetzungen „offene Bauweise“, Begrenzung auf eine Wohnung je Gebäude und Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen wird gewährleistet, dass die entstehende Wohnbebauung sich in ihrer Dichte und ihrem Maßstab in die städtebauliche Situation der Umgebung einfügt.

### 5.2 Sicherung der Ziele von Verkehr und Versorgung

#### 5.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine geplante Stichstraße von der Ihringshäuser Straße her.

Die Belange der Feuerwehr, der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie des Besucherverkehrs sind gewahrt indem die Straße eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage mit vier öffentlichen Parkplätze erhält.

#### 5.2.2 Ruhender Verkehr

Für die Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

#### 5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Kanal- und leitungstechnische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird von der Ihringshäuser Straße über die Stichstraße hergestellt.

### 5.3 Sicherung der landschaftsplanerischen und ökologischen Ziele

#### 5.3.1 Minimierung des Eingriffs vor Ort

Die Minimierung des baulichen Eingriffs soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung von fugenreichen bzw. versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage privater Wegeflächen sowie oberirdischer Stellplätze.
- Begrünung der Pultdächer der Gebäude und der Nebenanlagen mit extensiver Bepflanzung. Bei Gebäuden mit Satteldach kann die Dachbegrünung entfallen. Stattdessen sind 25 % der Außenwandflächen zu begrünen.
- Sämtliche Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports) sind zu begrünen.
- Die anfallenden Dachwässer können einer Zisterne zur Regenwassernutzung zugeführt werden.
- Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum pro Grundstück.
- Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum pro Grundstück je angefangene sechs Stellplätze nach der Stellplatzsatzung.
- Bei Anlegen von Schnitthecken sind nur einheimische Laubgehölze zu verwenden.

### 5.3.2 Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

Das Kasseler Becken mit seiner hohen Emissionsdichte soll durch zusätzliche Luftschadstoffe der Heizungsanlagen von Neubauten so gering wie möglich belastet werden. Aus diesem Grund sind nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zulässig, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt. Außerdem sind Solaranlagen zulässig.

## 6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bauliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 7. Flächendaten

Bestand:

2.769 qm = 100% - Gärtnereibrache

Planung:

828 qm = 30% - überbaubare Fläche  
207 qm = 8% - Nebenflächen  
699 qm = 25% - Verkehrsfläche  
1.035 qm = 37% - Vegetationsfläche

## 8. Bodenordnung

Die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Kassel. Zur Bildung von Baugrundstücken werden die Flurstücke neu aufgeteilt.

## 9 Kostenschätzung

Straßenbau ca. 155.000 Euro (einschl. Entwässerung und Beleuchtung),  
Kanalisation ca. 120.000 Euro.

Aufgestellt:

Kassel, im Juli 2009



Flore