

34112 Kassel documenta Stadt

An die
Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung
Kassel

Kassel documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

9. Januar 2014
1 von 2

zur **16.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
lade ich ein für

**Donnerstag, 16. Januar 2014, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen"**
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1153 -
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64**
"Wolfhager Straße 334" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung
als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1154 -
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung**
,Sozialversicherung LFG' und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ,
Frankfurter Straße/Bosestraße' (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1156 -

**4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof"
(Offenlegungsbeschluss)**

2 von 2

Vorlage des Magistrats

Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda

- 101.17.1157 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dominique Kalb

Vorsitzender

Niederschrift

über die 16. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am **Donnerstag, 16. Januar 2014, 17:00 Uhr**
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

29. Januar 2014

1 von 5

Anwesende:

Mitglieder

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU
Christian Knauf, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD
Dieter Beig, 2. stellvertretender Vorsitzender, B90/Grüne
Doğan Aydın, Mitglied, SPD
Anke Bergmann, Mitglied, SPD (Vertretung für Harry Völler)
Judith Boczkowski, Mitglied, SPD
Volker Zeidler, Mitglied, SPD
Karin Müller MdL, Mitglied, B90/Grüne
Gernot Rönz, Mitglied, B90/Grüne
Joachim Schleißing, Mitglied, B90/Grüne
Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU
Dr. Jörg Westenburg, Mitglied, CDU
Norbert Domes, Mitglied, Kasseler Linke
Heinz Gunter Drubel, Mitglied, FDP
Bernd Wolfgang Häfner, Mitglied, FREIE WÄHLER

Teilnehmer mit beratender Stimme

Jörg-Peter Bayer, Stadtverordneter, Piraten
Karin Schöps, Vertreterin des Seniorenbeirates,

Magistrat

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates
Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Sabine Schaub, Dezernat -VI-
Carl Flore, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Tagesordnung:

1. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

101.17.1153

- | | | | |
|----|---|-------------|---------|
| 2. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 "Wolfhager Straße 334" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) | 101.17.1154 | 2 von 5 |
| 3. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße‘ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss) | 101.17.1156 | |
| 4. | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" (Offenlegungsbeschluss) | 101.17.1157 | |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 09.01.2014 ordnungsgemäß einberufene 16. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest und die Tagesordnung fest.

1. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1153 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlagen 2a und 2b wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1153, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Knauf

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 "Wolfhager Straße 334" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Vorlage des Magistrats
- 101.17.1154 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlagen 2a und 2b wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 "Wolfhager Straße 334" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1154, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Beig

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße‘ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats
- 101.17.1156 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße‘ wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

4 von 5

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, das geplante Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu sichern und es verträglich in das städtebauliche Umfeld einzubinden.

Der Geltungsbereich umfasst für den Erweiterungsbau an der Frankfurter Straße 124 – 126 das gesamte Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel sowie zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 für die geplante Tiefgarage.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße‘ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.17.1156, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dr. Westerburg

4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" (Offenlegungsbeschluss) Vorlage des Magistrats - 101.17.1157 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- „1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/15 ‚Unterstadtbahnhof‘ wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, für den nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Güterbahnhof sowie die unmittelbar angrenzenden Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit gewerblichen und gemischten Nutzungen zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Holländischen Straße, dem Westring, der Wolfhager Straße und der Mombachstraße. 5 von 5

2. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße wird erneut der Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1), § 16 und § 17 (3) Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. S. 218), zugestimmt.“

Die Fragen der Ausschussmitglieder zur Vorlage werden von Stadtbaurat Nolda und Herrn Flore, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, beantwortet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" (Offenlegungsbeschluss), 101.17.1157, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Domes

Ende der Sitzung: 17:15 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Andrea Herschelmann
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.17.1153

16. Dezember 2013
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlagen 2a und 2b wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Dem Ortsbeirat Wesertor wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 06.11.2013 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 20.11.2013 und 16.12.2013 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlagen 2a und 2b), die Begründung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), ein unmaßstäblicher Übersichtsplan zum Planbereich Ahnarenaturierung (Anlage 4), die Planzeichen und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) und der Fachbeitrag Grün + Umwelt (Anlage 6) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer/ Bleichwiesen“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

1. Ziel und Zweck

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen einschließlich des Fuldaufers als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll im östlichen Anschluss der gesamte Bereich bis zur Hafnbrücke als Grünanlage mit weiteren Spiel- und Sportmöglichkeiten angelegt werden. Teilbereiche des Fuldaufers sowie die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Ahna sollen als geschützte naturnahe Bereiche gesichert bzw. im Zuge der Renaturierung aufgewertet werden. Gleichzeitig soll für den seit 2007 im Planbereich ansässigen Kinderbauernhof eine geordnete und standortgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor und vor allem für die hier lebenden Kinder und Jugendlichen stellen die Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial für Spiel und Naherholung dar. Mit dem Bau einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung wird gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer erreicht. Die im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhäuser werden im Bestand gesichert.

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein Fachbeitrag Grün+Umwelt erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte des Umweltberichtes nach Baugesetzbuch dargelegt sind. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/ privaten Belange **einbezogen** und im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Schützenstraße und westlich der Hafnbrücke und damit am Rande des Stadtteils Wesertor. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 5,0 ha und umfasst Flurstücke der Flur 2 und Flur 19 in der Gemarkung Kassel. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Ysenburgstraße bis zum Beginn der Hafnbrücke, im Süden durch die Fulda bzw. den Mühlengraben und im Westen durch einen kurzen Abschnitt der Weserstraße.

3. Verfahren

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger vom 20. September bis einschließlich 1. Oktober 2010 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich dazu zu äußern. In dieser Zeit wurden Anregungen zur Einfriedung und zum Verlauf des Fuß- und Radweges vorgebracht. Den Anregungen wurde in Gesamtabwägung übergeordneter Belange teilweise gefolgt.

Mit Schreiben vom 13. September 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt.

In der Zeit vom 07.03. bis einschließlich 08.04.2011 erfolgte die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden überwiegend Anregungen zu grünordnerischen Belangen sowie redaktionelle Hinweise vorgebracht. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt ebenso wie die Anpassung von grünordnerischen Festsetzungen an die fortgeschrittene Bauplanung. Die Grundzüge der Planung berührende Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Da jedoch die privaten Grundstücke Am Werr in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, war es notwendig, die bisherige Festsetzung Reine Wohngebiete in Private Grünflächen 'Hausgarten' zu ändern. Die Änderung dient dem Erhalt des landschaftlich geprägten Gesamtzusammenhangs des Fuldaauenbereiches Bleichwiesen, der als übergeordnetes Entwicklungsziel geschützt und mit Ausnahme der bereits vorhandenen Nutzungen als Landschaftsraum nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Der Bestandsschutz der vorhandenen Wohngebäude wird durch textliche Festsetzungen gewahrt. Durch diese Änderung wurde eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Umweltbericht erfolgte für die quantitative Betrachtung eine rechnerische Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung. Da für einen ersten Realisierungsabschnitt zum Bau des Gerberplatzes und des Weges an der Fulda eine separate Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel im April 2011 erfolgte, wurde der Umweltbericht zwischenzeitlich angepasst und nun eine Bilanzierung lediglich für die Teilbereiche Grünanlage Finkenherd, Park an der Schützenstraße und die Baumaßnahme Kinderbauernhof vorgenommen.

Die erneute Offenlage erfolgte gem. § 4a (3) Baugesetzbuch verkürzt in der Zeit vom 22.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Planteilen abgegeben werden. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Änderungen des Bebauungsplanes berührt waren, wurden parallel um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden in Begründung und Bebauungsplan soweit erforderlich eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung werden durch die neuerlichen Anregungen nicht berührt. Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 09.10.2013



documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'**

Stellungnahmen zur ersten Offenlage/ Beteiligung
(vom 07.03. bis einschließlich 08.04.2011) und

Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

Aufgestellt: 18.06.2012 / 09.10.2013

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Stellungnahmen zur ersten Offenlage/ Beteiligung und Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ziffer 1 RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Schreiben vom 31.03.2011

Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes.

Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Gleiches gilt auch für den Fall, dass bei der Realisierung des Planungsvorhabens belastetes Bodenmaterial angetroffen wird.

Ich verweise hierzu auf die Ausführungen in Kapitel 2.3.4 „Boden“ des Umweltberichtes.

Bei Beachtung des v. g. bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes *keine Bedenken* gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass das Hessische Wassergesetz (HWG) mit Datum vom 14.12.2010 (GVB1. I Seite 548) neu gefasst wurde: Die in den Unterlagen aufgeführten Paragraphen und Verweise / Hinweise im Zusammenhang mit dem HWG müssen daher entsprechend neu angepasst werden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Die Hinweise zu den abfallrechtlichen Bestimmungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 3.3 ergänzend aufgenommen, Hinweise auf das Hessische Wassergesetz werden soweit notwendig an die aktuelle Gesetzesfassung angepasst.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 2 RP Kassel, Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Schreiben vom 31.03.2011

Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes in Bezug zur geplanten Errichtung der Brücke über die Ahna im Mündungsbereich.

Ich bitte folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

Die geplante Brücke über die Ahna liegt —wie bereits in meiner Stellungnahme vom Oktober 2010 dargelegt - im Abflussgebiet des Überschwemmungsgebietes der Fulda. Gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist die Errichtung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt.

In meiner Genehmigung (ONB u. OWB) vom 08.02.2007 zum Ersatzneubau der Hafenerbrücke - Gz.: 27.1-P25-6129-05-ks und 31.2/Ks-79 i 04.11 (339) sowie der Plangenehmigung zur naturnahen Umgestaltung der Ahnamündung in den Bleichweisen in Kassel- Wesertor vom 3.02.2011 unter Az.: 31.2/Ks- P 1810 sind die Planungen zur Brücke von meiner Seite abgelehnt worden.

Im Fulda- Auenbereich zwischen Finkenherd und der Hafenerbrücke soll kein durchgehender Fuß- / Radweg am Fuldaufer entlang geführt werden. Ein Steg kurz oberhalb der Ahnamündung läge im Abflussbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Fulda und würde zudem die Anströmung zur Hafenerbrücke im Hochwasserfall behindern.

In der Besprechung am 23.03.2011 zwischen der Stadt Kassel und dem RP Kassel wurde ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen, dass eine Brücke über die Ahna errichtet wird. Zugelassen wird eine Überquerung der Ahna für Fußgänger mit Trittsteinen.

Zu einem geänderten Bebauungsplan, in dem im Grünordnungsplan die geplante Brücke über die Ahna herausgenommen wird, kann ich die Zustimmung zum vorg. Bebauungsplan Nr. I / 47 in Aussicht stellen. In diesem Plan ist dieses sowohl in der Zeichnung als auch in der Legende zu ändern. Auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. I / 47 „Naherholungsgebiet Fuldaufer / Bleichenwiesen“ sind die Darstellungen —Karte 10 — und den Beschreibungen —weitere Einzelmaßnahmen - entsprechend den Festlegungen der Besprechung vom 23.03.2011 zu ändern.

In der Begründung zum vorg. Bebauungsplan ist unter 5.2 - Hochwasserschutz - zu aktualisieren, dass der Genehmigungsentwurf zur naturnahen Umgestaltung der Ahnamündung unter Az.: 31.2 / Ks — P 1810 plangenehmigt ist.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Der Grünordnungsplan mit Umweltbericht ist ein fachplanerischer Beitrag, in dem unabhängig vom Bebauungsplan eigenständige Planungsziele formuliert und dargestellt werden können. Auch wenn in der wasserrechtlichen Genehmigung des RP Kassel vom 28.04.2011 dem Antrag der Stadt Kassel zum Bau eines Weges an der Fulda mit Kreuzung der Ahna durch Trittsteine zugestimmt wurde, bleibt es weiterhin Ziel der Stadt Kassel, dass die Ahna mit einer Brücke gequert werden kann. Dieses Planungsziel wird im Grünordnungsplan dokumentiert.

Da planungsrechtliche Regelungen zur Querung der Ahna nicht erforderlich sind, enthält der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen zum Bau einer Brücke über die Ahna; eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Art und Weise der Ahnaquerung ist allein Gegenstand der baurechtlichen Ausführung.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird unter Pkt. 5.2 wie angeregt geändert.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 3 RP Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung

Schreiben vom 31.03.2011

Im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan wird weiterhin der § 31 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) zitiert; hierbei wird verkannt; dass mittlerweile der § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes diesen Paragraphen ersetzt hat.

Der für das Auebad geplante Retentionsraum an der Ahna wird im Bebauungsplan als Gehölzsaum dargestellt, im Grünordnungsplan als „Brachfläche“. Die erstere Bezeichnung sollte auch im Grünordnungsplan verwendet werden, da sie ja das Planungsziel ist.

Die Platane *Platanus x acerifolia* (Punkt 9.2 des B-Planes) ist keine heimische Baumart. Gegen ihre Verwendung im Straßenrandbereich bestehen keine Bedenken, weil sie für derartige Standorte prädestiniert ist.

Zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Punkt 5.2 des Grünordnungsplanes): Die Schaffung von Retentionsraum am Flusssystem der Fulda ist eine wasserrechtliche Verpflichtung aus der Baugenehmigung für das Auebad. Die hierdurch gleichzeitig erfolgende Renaturierung der Ahna entspricht den Vorgaben des § 6 (2) Wasserhaushaltsgesetz, nach dem nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer ... so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden sollen. Die naturnahe Gestaltung des Ahna-Ufers ist somit als rechtliche Verpflichtung, letztlich auch als Kompensation des Eingriffs (Schaffung von Retentionsraum) in die Uferbereiche der Ahna, anzusehen.

Auch ist der Verzicht auf eine mögliche Bebauung an der Schützenstraße in keiner Weise als Kompensationsmaßnahme zu bewerten. Der Gesetzgeber spricht in § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Begriff Maßnahme impliziert aktives Handeln und nicht einfachen Verzicht.

Somit ist das Punktwertdefizit in Höhe von 16.950 Punkten in anderer Weise auszugleichen.

Die im Grünordnungsplan als Brücke dargestellte Überquerungsmöglichkeit der Ahna-Mündung sollte entsprechend unserer Absprache am 23. März dieses Jahres entfallen und allenfalls durch Trittsteine ersetzt werden.

Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

Die im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan dargestellten Rechtsverweise werden an die aktuelle Gesetzeslage angepasst. Der Retentionsraum an der Ahna soll gemäß Genehmigungsentwurf als lückiger naturnaher Gehölzsaum entwickelt werden; der Grünordnungsplan wird entsprechend angepasst. Der Hinweis zur Platane wird zur Kenntnis genommen.

Der Grünordnungsplan mit Umweltbericht ist ein fachplanerischer Beitrag, in dem unabhängig vom Bebauungsplan eigenständige Planungsziele formuliert und dargestellt werden können. Auch wenn in der wasserrechtlichen Genehmigung des RP Kassel vom 28.04.2011 dem Antrag der Stadt Kassel zum Bau eines Weges an der Fulda mit Kreuzung der Ahna durch Trittsteine zugestimmt wurde, bleibt es weiterhin Ziel der Stadt Kassel, dass die Ahna mit einer Brücke gequert werden kann. Dieses Planungsziel wird im Grünordnungsplan dokumentiert.

Zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung: Der Verzicht auf eine potentielle Bebauung entlang der Schützenstraße stellt qualitativ betrachtet eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Für die Flurstücke östlich des Gebäudes Schützenstraße 2 hat der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan bisher in einer Größenordnung von ca. 1.980 qm Wohnbauflächen dargestellt. Zum großen Teil überlagernd ist ein Bereich von ca. 2.826 qm gemäß Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) BauGB der Stadt Kassel als Innenbereich festgelegt. Aufgrund der Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes I/47 zur Entwicklung der Bleichwiesen als öffentliche Grünfläche wurde der Flächennutzungsplan zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass auf einer Fläche von ca. 1.692 qm die Wohnbauflächen zugunsten einer Darstellung von Grün-

flächen zurückgenommen wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Rücknahme der Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB mit einer Größe von ca. 2.538 qm zugunsten der Festsetzung als Öffentliche Grünflächen. Für die naturschutzfachliche Eingriffsbetrachtung ist stets der rechtlich zulässige Zustand zugrunde zu legen, dieser ist in die vorliegende Bilanzierung eingeflossen. Ausgehend von einer für diesen Standort anzunehmenden Ausweisung als Mischgebiet mit einer GRZ (inkl. Nebenflächen) von 0,5, wurden ca. 1.300 qm (gerundet) als überbaubar angesetzt.

Im Umweltbericht (Stand 06.08.2012) erfolgte für die quantitative Betrachtung eine rechnerische Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung. Da für einen ersten Realisierungsabschnitt zum Bau des Gerberplatzes und des Weges an der Fulda eine separate Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel im April 2011 erfolgte, wurde im Umweltbericht eine Bilanzierung lediglich für die Teilbereiche Grünanlage Finkenherd, Park an der Schützenstraße und die Baumaßnahme Kinderbauernhof vorgenommen. Im Ergebnis wurde ein Defizit von -5.094 Wertpunkten ermittelt. Für den zweiten Realisierungsabschnitt zur Anlage des Parks an der Schützenstraße und den Bau eines Steges und einer Brücke über die Ahna wurde durch das Regierungspräsidium Kassel im Mai 2013 eine Genehmigung erteilt. In der Bilanzierung (korrigierte Fassung vom 07.10.2013) der naturschutzfachlichen Eingriffe nach Kompensationsverordnung wird für diese drei Maßnahmen ein Guthaben von 17.131 Wertpunkten ermittelt. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind daher die Eingriffe in Natur und Landschaft nur noch für die Grünanlage Finkenherd und die Baumaßnahme Kinderbauernhof zu bewerten und unter Einbeziehung der bereits umgesetzten Baumaßnahmen im Gesamtgeltungsbereich abzuwägen. Dem o.g. Guthaben von 17.131 Wertpunkten steht für die beiden Teilbereiche Grünanlage Finkenherd und Kinderbauernhof laut Umweltbericht ein rechnerisches Defizit von 36.170 Wertpunkten gegenüber.

In der Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsziele des Bebauungsplanes erfahren insbesondere die Faktoren Erholung und Landschaftsbild eine sehr hohe Aufwertung. Aber auch für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch den sich entwickelnden Strukturreichtum im Bereich Bleichwiesen und Ahna mittelfristig deutliche Verbesserungen eintreten. Durch den Verzicht auf die im Bereich an der Schützenstraße bisher mögliche Bebauung und die Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd wird eine nachhaltige Aufwertung des Planbereiches im Übergang zur Stadtteilbebauung erreicht. Die Zugänglichkeit des Gesamtbereiches Bleichwiesen und die Gelegenheiten zur Erholung werden für die Bevölkerung des mit Freiraumangeboten unterversorgten Stadtteils Wesertor wesentlich verbessert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren zu einem großen Teil aus dem Vorhaben Kinderbauernhof, der die pädagogische Vermittlung zum Umgang mit der Natur zum Ziel hat – auch in Kooperation mit den benachbarten Schulen und Kindergärten. Die Angebote zur Erforschung von Pflanzen und Tieren, aber auch zur Erfahrung von Bewegung, Gesundheit und Ernährung erfreuen sich einer regen Nachfrage und leisten damit einen zukunftsweisenden und nachhaltigen Beitrag zum Verständnis und zum Erhalt von Natur und Landschaft. Auch wenn sich rechnerisch kein vollständiger Ausgleich ergibt, können die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die beschriebenen Zielsetzungen und Maßnahmen und ihre Wirksamkeit im Gesamtzusammenhang qualitativ als kompensiert angesehen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

B. Stellungnahmen der städtischen Fachämter**Ziffer 4 Umwelt- und Gartenamt****Schreiben vom 20.05.2011**

1. Das Plangebiet liegt zum größten Teil im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Fulda. Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts“ (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) am 01.03.2010 erfolgte eine komplette Neuregelung des Hochwasserschutzes und der Überschwemmungsgebiete. Diese ersetzt die bis dahin geltenden Regelungen des Hessischen Wassergesetzes in vollem Umfang.

In der Angabe der Rechtsgrundlagen muss daher das Hessische Wassergesetz durch das Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 ersetzt werden. Weiterhin muss auch in der Begründung unter Nr. 5.2 Hochwasserschutz der § 14 HWG durch § 78 WHG ersetzt werden.

2. Das Naturschutzrecht (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010) hat sich ebenfalls geändert - die einschlägigen Angaben müssen ebenfalls angepasst werden. So z. B. die Hinweise auf geschützte Biotope (neu § 30 BNatSchG) in der Festsetzung 8.2.
3. Die wasserrechtliche Genehmigung von Zäunen und Hecken (vgl. Festsetzung 4.4 (2) im Überschwemmungsgebiet können wir nicht generell in Aussicht stellen. Ist die Festsetzung erforderlich?
4. In der Festsetzung 4.3, 2. Absatz sollte neben baulichen Anlagen auch „Einrichtungen“ (vgl. HBO) ausgeschlossen werden.
5. Die Festsetzung 5.1, letzte Satz ist in öffentlichen Grünanlagen entbehrlich und angesichts der nur allgemeinen Regelung zur Bepflanzung nicht nachvollziehbar.
6. Die Dauerbeweidung ist aus verschiedenen Gründen nicht erwünscht (siehe Festsetzung 5.2); die nur auf das Grundwasser bezogene Begründung sollte daher im Festsetzungstext gestrichen werden. Es ist sicherzustellen, dass die Wiese auch bei einer Beweidung mindestens einmal im Jahr gemäht wird.
7. Der Platzbereich (siehe Festsetzung 6.1) wird mit Großpflaster befestigt. Eine Wasserdurchlässigkeit ist angesichts des notwendigen Unterbaus nicht gewährleistet. Die Fuß- und Radwege (siehe Festsetzung 6.2) werden voraussichtlich überwiegend asphaltiert (Fuldauferweg auf jeden Fall). Die Festsetzung ist entbehrlich.
8. In der Fläche M1 (siehe Festsetzung 8.1) sollen die Gehölze nur punktuell vorgesehen und erhalten werden, um die optische Durchlässigkeit des Gebietes zu sichern und mehr lichtbedürftige Vegetationstypen am Ufer zu begünstigen. In Vorgesprächen wurde seitens der KVV und des KEB zugesichert, dass diese Zielsetzung durch Absprachen bei der Ausführungsplanung umgesetzt wird.
9. Die Festsetzungen 8.3 und 8.5 sind nachrichtliche Übernahmen. Dies sollten auch entsprechend gekennzeichnet werden. Zusammen mit den Begriffen „Ausgleich“ und „Zuordnung“ legen die vorliegenden Formulierungen ein eigenes Reglungsregime des Bebauungsplans nahe, was aber nicht zutrifft.
10. Die textliche Festsetzung 9.2, 2. Satz ist hier nicht erforderlich, da die Baumpflanzungen nicht im Verkehrsraum erfolgen.

11. Die Änderungswünsche zu den zeichnerischen Festsetzungen sind der Anlage zu entnehmen.
12. Im Hinblick auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist die Fassung des Umweltberichts vom 20.12.2010 maßgeblich. Mittlerweile wurde eine naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigung für den Gerberplatz und den Fuldauferweg erteilt. Die entsprechenden Eingriffe sind so nicht mehr im Bebauungsplan zu bewältigen. Die Genehmigung liegt - 63 - vor.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

Zu 1 und 2: Die im Bebauungsplan und im Umweltbericht dargestellten Rechtsverweise werden an die aktuelle Gesetzeslage angepasst.

Zu 3: Die Festsetzung zur Errichtung von Zäunen und Hecken ist erforderlich, um aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen eine gute Einfügung der Einfriedungen in die Umgebung zu gewährleisten – auch wenn aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet eine Genehmigung nicht generell in Aussicht gestellt werden kann.

Zu 4: In der Festsetzung 4.3 (neu 3.3) werden ergänzend zu den baulichen Anlagen auch andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Hessische Bauordnung (HBO) als unzulässig festgesetzt.

Zu 5, 6 und 10: Die Festsetzungen 5.1 (neu 4.1), 5.2 (neu 4.2) bzw. 9.2 (neu 8.2) werden entsprechend angepasst.

Zu 7: Die Festsetzung 6.1 entfällt, die Festsetzung zu den Fuß- und Radwegen (neu 5.1) setzt die wasserdurchlässige und vegetationsfähige Oberflächenbefestigung fest, sofern bautechnische Erfordernisse dem entgegenstehen. Damit ist in den Überschwemmungsbereichen die Ausführung von Asphaltwegen grundsätzlich möglich.

Zu 8: Gemäß Wortlaut der Genehmigungsplanung zur Ahna-Renaturierung soll die Fläche als "lückiger, naturnaher Gehölzsaum" entwickelt werden, ergänzt um die Entwicklungsziele 'naturnahe Hochstaudenfluren und Sumpflvegetation'. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zu 9: Die Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der Hafenbrücke sind Gegenstand der naturschutz- und wasserrechtlichen Genehmigungen des Regierungspräsidiums Kassel vom 08.02.2007. Um diese Festsetzungen auch planungsrechtlich zu dokumentieren, werden die Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. In Text und Legende ist der Bezug zur Baumaßnahme Hafenbrücke eindeutig dargestellt.

Zu 11: Die Änderungswünsche zu den zeichnerischen Festsetzungen beinhalten mehrheitlich grünordnerische Anpassungen an den aktuellen Stand der Bauplanung. Diese wurden weitestgehend eingearbeitet, die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

Zu 12: Unter Berücksichtigung der naturschutz- und wasserrechtlichen Genehmigung des Regierungspräsidiums Kassel vom 28.04.2011 werden die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung im Bebauungsplan und im Umweltbericht angepasst.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 5 Liegenschaftsamt

Schreiben vom 03.03.2011

1. Zum Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel 1/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ haben wir mit Schreiben vom 29. September 2010 eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme halten wir vollinhaltlich aufrecht.
2. Aus dem beigefügten Bericht der HNA vom 25. Februar 2011 haben wir entnommen, dass im Bereich der Schützenstraße eine Ampel für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist, um das entstehende Naherholungsgebiet Fuldaufer-Bleichwiesen besser an den Stadtteil anzubinden.

Auf Grund der geplanten Lage der Ampel ist das Naherholungsgebiet mit dem Fahrrad und zu Fuß gut über die bestehende Brücke neben dem Hausgrundstück Schützenstraße 2 zu erreichen. Eine weitere Zuwegung mit zusätzlich zu bauender Brücke über das Flurstück 28/9 und insbesondere die Wegeverbindung über das Flurstück 31/1 sind aus Sicht des Liegenschaftsamtes nicht erforderlich.

3. Zu der Stellungnahme vom 29. September 2010 (insbesondere zu Nr. 2), die dem heutigen Schreiben beigefügt ist, haben wir keine Ergänzungen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:

Mit Schreiben vom 29.09.2010 wurde darauf hingewiesen, dass das Flurstück 31/1 derzeit nicht erworben werden kann und dies bei der Planung der Wegeführung berücksichtigt werden soll. Aufgrund eines Eigentümerwechsels konnte zwischenzeitlich nun doch das Flurstück 31/1 durch die Stadt Kassel erworben werden, so dass die an dieser Stelle bisher vorgesehene Wegeführung mit Brücke über die Ahna als erforderliches Planungsziel aufrechterhalten wird. Mit diesem Weg wird eine direkte Anbindung der Grünfläche entlang der Schützenstraße an den Bereich Bleichwiesen südlich der Ahna erreicht und vor allem aus dem nordöstlichen Stadtteilbereich heraus die Zugänglichkeit des Gesamtbereiches verbessert.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ziffer 6 Jugendamt – Kinder- und Jugendbüro

Schreiben vom 30.03.2011

Von -51- gibt es keine Einwände oder Bedenken im Hinblick auf die im Bebauungsplan erläuterten Maßnahmen zur Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen als öffentlichen Freiraum. Es ist zu begrüßen, dass weitere Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten angelegt werden und somit ein Ausgleich zu dem dicht besiedelten Stadtteil, der wenige Freiräume für Kinder und Jugendliche bietet, geschaffen wird und die Aufenthaltsqualität durch verbesserte Wegebeziehungen steigt. Eine Verknüpfung der Grünflächen durch die Anlage einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung ist auch deshalb zu befürworten, weil die sehr stark befahrene Schützenstraße eine starke Barrierewirkung zwischen dem Stadtteil Wesertor und dem Auenbereich / Fuldaufer bewirkt. Im Stadtteil sind nur nicht genügend Freiflächen vorhanden und die Fuldawiesen sind bisher nur schlecht zu erreichen, teilweise nicht öffentlich zugänglich.

Der Kinderbauernhof kann derzeit nur über die Schützenstraße erreicht werden, wobei aus der Sicht von -51- hier eine Querungsmöglichkeit fehlt. Die im Bebauungsplan erläuterte und beabsichtigte zusätzliche Straßenquerungsmöglichkeit mit Fußgängerampel auf der Höhe des Kinderbauernhofes bzw. Gerberplatzes wird von -51- als sehr wichtig angesehen. Dies wurde von den Mitarbeiter/innen des Kinderbauernhofes im Gespräch bestätigt. Zumal es wünschenswert wäre, wenn zukünftig noch mehr Kinder aus dem Stadtteil Wesertor die Angebote des Kinderbauernhofes wahrnehmen — insbesondere auch Kinder, die in der Regel nicht von ihren Eltern begleitet werden. Eine verbesserte Straßenquerungssituation sowie eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung sind hierfür wichtig.

Die planungsrechtliche Absicherung der am Standort vorhandenen Nutzung des Kinderbauernhofes ist von -51- zu begrüßen. Auch werden die baulichen Erweiterungen als wichtig angesehen, da sie zum Einen eine Erweiterung des bestehenden Angebotes ermöglichen (bspw. Verarbeitung des angebauten Gemüse und Obstes gemeinsam mit Kindern) und zum Anderen einen Aufenthalt bei Schlechtwetter auch für eine größere Anzahl an Kindern ermöglichen.

Seitens -51- ist ebenfalls zu begrüßen, dass die bisher auf den östlich anschließenden Flurstücken entlang der Schützenstraße die zulässige Bebaubarkeit zugunsten der Entwicklung des Gesamtbereiches als öffentliche Grünfläche zurückgenommen wird. Eine kinder- und jugendgerechte Stadtentwicklung erfordert ausreichend Freiräume für Kinder und Jugendliche. Öffentliche Grünflächen mit vielfältigen Erlebnismöglichkeiten und Freizeitaktivitäten zu schaffen bzw. zu erhalten, ist vor diesem Hintergrund zu befürworten.

Die Grünanlage am Finkenherd ist bei Jugendlichen unseres Kenntnisstandes zufolge nur teilweise attraktiv. Die Aufenthaltsqualität wird zusätzlich gemindert, da sich hier teilweise auch eine sog. „Trinkerszene“ trifft. Dennoch nutzen Jugendliche die Grünanlage zum Aufenthalt und zum Bolzen. Wenn durch gestalterische Maßnahmen die Attraktivität der Grünanlage gefördert wird und zusätzliche jugendgerechte Sitzmöglichkeiten geschaffen werden, dann kann dies zu einer Belebung des Platzes sicherlich beitragen. Unweit der Grünanlage befinden sich zwei Berufsschulen, deren Schüler/innen sich ggf. verstärkt dort aufhalten würden. Deren Bedürfnisse und Interessen im Hinblick auf die Grünanlage sind -51K- bisher jedoch nicht bekannt und müssten ggf. eruiert werden.

Eine projektorientierte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Sinne der regelhaften Verankerung der Kinder- und Jugendbeteiligung gemäß der Verfügung des Oberbürgermeisters von 1997 und deren Aktualisierung von 2006 wird als nötig angesehen, da ein wichtiges Ziel der geplanten Umgestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Verbesserung der Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil für Kinder, Jugendliche und Familien ist. Zudem befindet sich mit dem Kinderbauernhof eine Kindereinrichtung im Plangebiet und der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Stadtteil ist im Vergleich zur Gesamtstadt hoch.

Für die Maßnahmen im Rahmen des 1. Bauabschnittes ist mit -67- Frau Ohlendorf, Mitarbeitern des Stadtteilbüros und des Kinderbauernhofes vereinbart, dass Kinder im Rahmen von Mitmachaktionen in die Gestaltung des Gerberplatzes einbezogen werden.

Für den 2. größeren Bauabschnitt und die im vorliegenden Bebauungsplan erläuterten Maßnahmen sollte jedoch eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchgeführt werden. Die Kosten hierfür sind bei den Planungskosten zu berücksichtigen. Mit der Durchführung der Beteiligung kann der Kinderbauernhof oder der ebenfalls im Wesertor ansässige Verein Spielmobil Rote Rübe beauftragt werden. -51K- kann hierbei in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilbüro Wesertor eine koordinierende Funktionen übernehmen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:

Auch im Rahmen des zweiten Bauabschnittes zur baulichen Umgestaltung der Freiflächen ist eine Kinder- und Jugendbeteiligung vorgesehen.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 7 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Schreiben vom 14.04.2011

Die Straße „Am Werr“ ist eine öffentlich rechtliche - ohne Einschränkungen - gewidmete Straße nach dem HStrG. Eine Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist durch eine Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Im Plan ist wiederum die Radweganbindung von der Brücke „Finkenherd“ zur platzartigen Situation an der Schützenstraße nicht enthalten.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:

Die bauleitplanerische Festsetzung der öffentlichen Straße Am Werr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz' steht nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG). Sowohl die Verkehrsbedeutung als auch die öffentliche Widmung der Straße bleiben durch die Festsetzung im Bebauungsplan unberührt. Daher wird die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz' beibehalten.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit dem Radverkehrsbeauftragten der Stadt wird die Radweganbindung von der Brücke 'Finkenherd' in Richtung Gerberplatz im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Aufgestellt: 18.06.2012 / 09.10.2013 – Schwarze

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'**

Stellungnahmen zur zweiten Offenlage/ Beteiligung
(vom 22.08. bis einschließlich 07.09.2012) und

Abwägungsvorschlag mit Beschlusssentwurf

Aufgestellt: 09.10.2013

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Stellungnahmen zur zweiten Offenlage/ Beteiligung und Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ziffer 1 RP Kassel, Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Schreiben vom 28.08.2012

Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen keine Bedenken gegen die geänderten oder ergänzten Planteile des o.g. Bebauungsplanes. Ich bitte folgende Anmerkungen zu berücksichtigen: Unter 5.2 wurde ergänzt, dass die naturnahe Umgestaltung in 2011 genehmigt wurde. Zu ändern ist, dass die Umsetzung der Maßnahme in 2012 erfolgte (anstatt 2011). Die VOB-Abnahme der umgesetzten Maßnahme hat am 22.08.2012 stattgefunden.

Zu der im Grünordnungsplan eingetragenen „geplante Brücke“ habe ich bereits in meiner vorherigen Stellungnahme die wasserrechtliche und naturschutzfachliche Position dargestellt. Die fachliche Einschätzung habe ich nicht geändert.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Die Begründung des Bebauungsplanes wird unter Pkt. 5.2 wie angeregt geändert.

Da planungsrechtliche Regelungen zur Querung der Ahna nicht erforderlich sind, enthält der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen zum Bau einer Brücke über die Ahna, eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Art und Weise der Ahnaquerung ist allein Gegenstand der baurechtlichen Ausführung. Im Frühjahr 2013 wurde dazu durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein wasser- und naturschutzrechtlicher Antrag für die Maßnahme 'Fußgängersteg über die Ahna im Bereich der Ahnamündung in die Fulda' beim Regierungspräsidium Kassel eingereicht. Dieser Antrag wurde am 30.04.2013 durch das Regierungspräsidium genehmigt. Die Bauausführung soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 2 RP Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung

Schreiben vom 30.08.2012

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

Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.

Ich gebe aber folgende Hinweise:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist weiterhin eine Brücke über die Ahna-Mündung geplant, die im eigentlichen B-Plan nicht aufgeführt ist.

Am 06.10.2006 wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Regierungspräsidium Kassel vereinbart, dass kein Radweg direkt entlang der Fulda gebaut wird. Im B-Plan ist der Fuldaerweg als Rad- und Fußweg geplant.

In der Begründung des B-Planes unter Punkt 5.2 wurde die naturnahe Umgestaltung der Ahna-Mündung auf 2011 datiert, sie erfolgte aber erst 2012.

Unter Punkt 8.2 der Begründung des B-Planes wird das Gewöhnliche Pfaffenhütchen als Baum aufgeführt, es ist aber eine Strauchart.

Grundsätzlich sollte der Begriffe „standortgerechte heimische Gehölzarten“ in „standortgerechte gebietsheimische Gehölzarten“ geändert werden, weil diese Bezeichnung gegen mögliche Florenverfälschungen weiterführend ist.

Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Da planungsrechtliche Regelungen zur Querung der Ahna nicht erforderlich sind, enthält der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen zum Bau einer Brücke über die Ahna, eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Art und Weise der Ahnaquerung ist allein Gegenstand der baurechtlichen Ausführung. Im Frühjahr 2013 wurde durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein wasser- und naturschutzrechtlicher Antrag zu Baumaßnahmen für die geplante Parkanlage entlang der Schützenstraße und den dafür notwendigen Ausgleichsmaßnahmen beim Regierungspräsidium Kassel eingereicht. Eine der beantragten Maßnahmen beinhaltet den Bau eines 'Fußgängersteiges über die Ahna im Bereich der Ahnamündung in die Fulda'. Dieser Antrag wurde am 30.04.2013 durch das Regierungspräsidium genehmigt. Die Bauausführung soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Ebenso wurde mit Datum vom 21.05.2013 die Maßnahme 'Park am Schützenplatz im Grünzug Fuldaufer mit Bleichwiesen' durch das Regierungspräsidium Kassel und damit die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Ahna und Schützenstraße genehmigt, auch hier soll die Bauausführung noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. In Anpassung an die fortgeschrittene Planung wird der Fuß- und Radweg im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Der weiter südlich entlang der Fulda verlaufende Weg wurde bereits hergestellt, soll ebenfalls als Fuß- und Radweg nutzbar sein und ist daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Querungsmöglichkeit über die Ahna wird hier jedoch ein deutlich reduzierter Fahrradverkehr zu erwarten sein, durch den Wegeabstand zum Uferbereich der Fulda werden durch Radfahrende keine Beeinträchtigungen für Flora und Fauna gesehen.

Die Begründung des Bebauungsplanes unter Pkt. 5.2 und die textliche Festsetzung 8.2 werden wie angeregt geändert.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

B. Stellungnahmen der städtischen Fachämter

Ziffer 3 Umwelt- und Gartenamt

Schreiben vom 01.10.2012

1. Die vorhandenen Gerberhäuser haben Bestandsschutz. Die entsprechende Fläche ist als private Grünfläche ausgewiesen. Die Neuerrichtung von Gebäuden widerspricht dieser Nutzungszuweisung. Von daher sollten entsprechende Regelungen entfallen.
2. Sofern Sie der Anregung unter 1. nicht folgen sollten, geben wir folgenden Hinweis: Die jetzt geplante Ausweisung „private Grünfläche“ im Bereich der Gerberhäuser bietet die Möglichkeit, höhere Immissionswerte als für ein reines Wohngebiet zu Grunde zu legen. Aus diesem Grund empfehlen wir, unter Punkt 5.1, Seite 13, im zweiten Absatz das Wort „reinen“ zu streichen. Der Satz lautet dann:
 „Da im Bereich der Wohngebäude keine Festsetzung als Baugebiet erfolgt, wird unter Berücksichtigung der Eigenart der Bebauung die tatsächlich vorhandene Nutzung des Wohnens betrachtet“
 Für den anschließenden Satz empfehlen wir, die Sätze 1 und 2 zu tauschen: „Eine Erhaltung....nicht gegeben. Die Unterschreitung15dB(A).“
3. Die Festsetzung der Baumpflanzungen im Straßenraum sind problematisch, da die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs liegen und inhaltlich noch nicht klar ist, wo genau die Bäume gepflanzt werden können. Entsprechende Darstellungen im GOP sind als Zielvorstellung zu verstehen, deren Umsetzungsmöglichkeit noch geprüft werden muss.
4. Die Baumschutzsatzung gilt nur im Innenbereich. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereichs ist jedenfalls nicht Innenbereich, sodass der Hinweis zur Geltung der Baumschutzsatzung missverständlich ist.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

Zu 1: Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gerberhäuser besteht auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten Bestandsschutz. Aufgrund dieses Bestandsschutzes ist eine Neuerrichtung der Gerberhäuser an gleicher Stelle und mit einem eng am Bestand definierten baulichen Maß nur im Falle eines Abgangs zulässig. Ein Verzicht auf diese Regelung könnte im Falle eines Abgangs Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Kassel auslösen, daher ist diese Festsetzung unverzichtbar. Die privaten Grünflächen mit denkmalgeschützten Wohngebäuden entsprechen den heutigen Bestandsnutzungen und werden durch die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Zu 2: Innerhalb der privaten Grünflächen sind Gebäude zum Wohnen zulässig, so dass diese Wohnnutzung für die Beurteilung der Lärmimmissionen auch weiterhin zugrunde gelegt wird.

Zu 3: Die Darstellung von Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgte nur nachrichtlich. Die zwischenzeitlich durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass aufgrund der zahlreich vorhandenen Versorgungsleitungen im Straßenraum keine Baumpflanzungen umgesetzt werden können. Die zeichnerische Festsetzung entfällt.

Zu 4: Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird aus dem bisherigen Außenbereich bauplanungs- und zulässigkeitsrechtlich ein qualifiziert beplantes Gebiet i.S.d. § 30 (1) BauGB, mithin ein beplanter Innenbereich, in dem die Baumschutzsatzung anzuwenden ist. Dazu dient der Hinweis Nr. 2 im Bebauungsplan.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 4 Liegenschaftsamt

Schreiben vom 20.08.2012

1. Zum Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel 1/47 „Naherholung Fuldaufer /Bleichwiesen“ haben wir die in Kopie beigefügten Stellungnahmen vom 29. September 2010 und 03. März 2011 abgegeben.
2. Ergänzend zu unserer Stellungnahme von 29. September 2010 teilen wir mit, dass die im beigefügten Lageplan rot dargestellte Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Kassel, Flur 19, Flurstück 31/1 mit Grundstückstauschvertrag vom 20. Juni 2012 von der Stadt Kassel erworben wurde.
3. Gegen den Inhalt des uns zugesandten o. a. Planentwurfs vom 08.08.2012 bestehen aus Sicht der Bodenordnung grundsätzlich keine Einwände.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

Mit Schreiben vom 29.09.2010 wurde darauf hingewiesen, dass das Flurstück 31/1 derzeit nicht erworben werden kann und dies bei der Planung der Wegeführung berücksichtigt werden soll. Mit Schreiben vom 03.03.2011 wurde mitgeteilt, dass eine weitere Wegeverbindung mit Brücke über die Flurstücke 28/9 und 31/1 für nicht notwendig erachtet wird. Aufgrund eines Eigentümerwechsels konnte zwischenzeitlich nun doch das Flurstück 31/1 durch die Stadt Kassel erworben werden, so dass die an dieser Stelle bisher vorgesehene Wegeführung mit Brücke über die Ahna als erforderliches Planungsziel nun in diesem Jahr umgesetzt wurde (vgl. hierzu auch Abwägung zur ersten Offenlage).

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 5 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Schreiben vom 06.09.2012

Die Wegeverbindung von der Schützenstraße unter der Hafenbrücke hindurch ist ebenfalls als Fuß-/ Radweg zu kennzeichnen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:

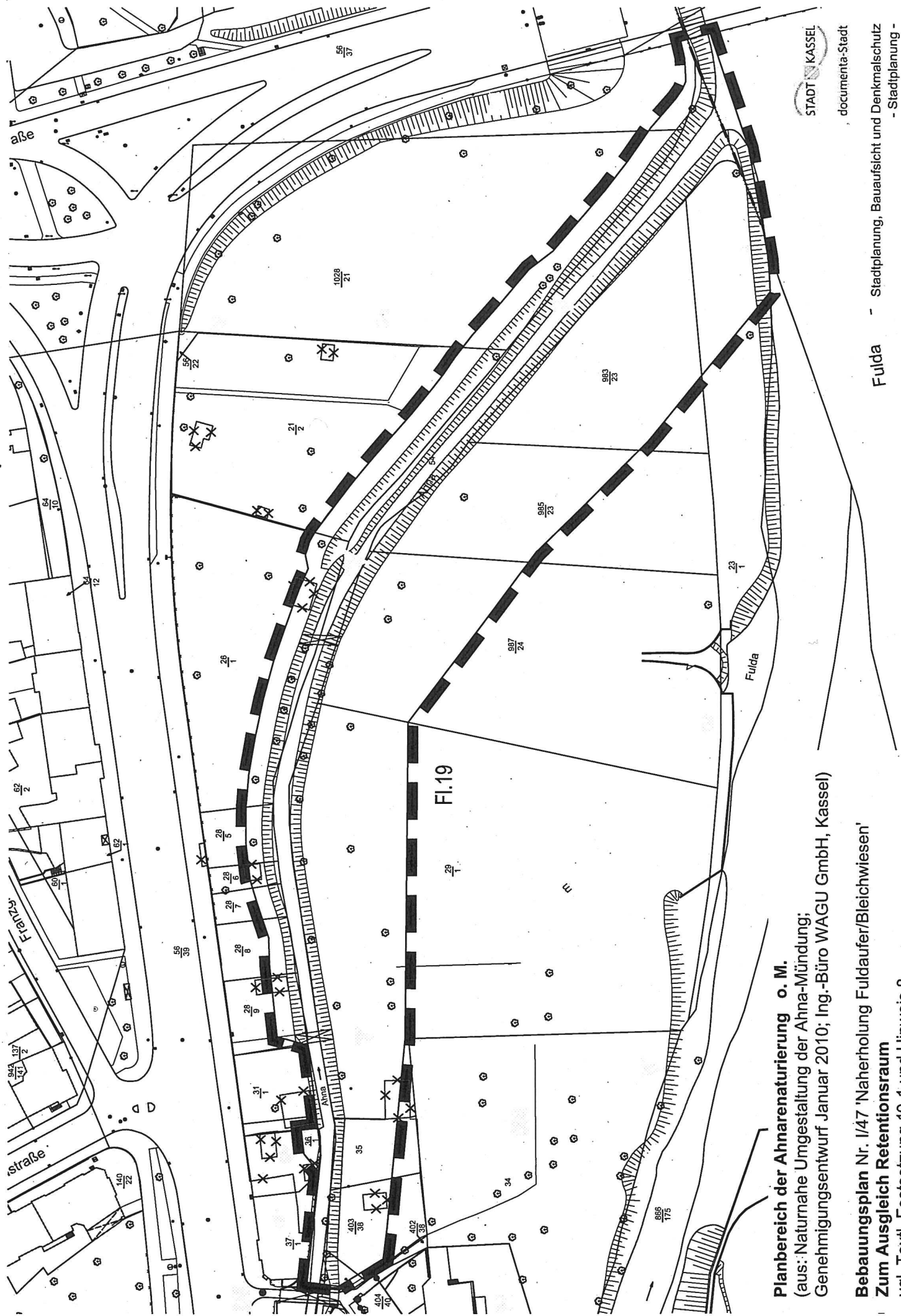
Da zwischenzeitlich die Ausführungsplanung für die Grünfläche entlang der Schützenstraße erstellt wurde, wird der aktuell geplante Wegeverlauf in den Bebauungsplan übernommen und zeichnerisch als Fuß-/ Radweg festgesetzt.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aufgestellt: 09.10.2013 – Schwarze

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



Planbereich der Ahnarenaturierung o. M.
 (aus: Naturnahe Umgestaltung der Ahna-Mündung;
 Genehmigungsentwurf Januar 2010; Ing.-Büro WAGU GmbH, Kassel)

Bebauungsplan Nr. I/47 'Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen'
Zum Ausgleich Retentionsraum
 vgl. Textl. Festsetzung 10.1 und Hinweis 8



documenta-Stadt

Fulda - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
 - Stadtplanung -
 Anlage 4

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

[§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO]



Mischgebiet mit Lärmbelastung (L)
[§6 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung

[§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO]

MI	V
GRZ	GFZ

MI = Mischgebiete
V = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO]

----- Baugrenze

Grünflächen

[§9 (1) Nr. 15 BauGB]



öffentliche Grünfläche 'Parkanlage'



öffentliche Grünfläche 'Naherholung'



private Grünfläche 'Kinderbauernhof'
siehe auch textl. Festsetzung Nr. 4.2 und 4.3



private Grünfläche 'Hausgarten HG 1; HG 2; HG 3'

Verkehrsflächen

[§9 (1) Nr. 11 BauGB]



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung, hier:
Fuß- und Radweg



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung, hier:
öffentlicher Platz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

[§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB]



Wasserflächen und Flächen für die
Regelung des Wasserabflusses

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

[§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB]



Umgrenzung von Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
[§9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB]



'Gehölzsaum'



'Uferbereich'



vgl. Nachrichtliche Übernahme Punkt 3 - 5
Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich
A1 'Wiesenbrache'; A2 'Extensive Kräutertwiese';
A3 'Laubgehölzpflanzung'

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

[§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB]



Anpflanzen: Bäume



Erhalten: Bäume

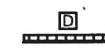
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB]



Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen, hier:
Außenlärm (vgl. Textl. Festsetzung 10.1)

Nachrichtliche Übernahmen



Einzelanlagen
(unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen



Überschwemmungsgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen



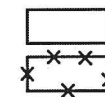
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[§1 (4), §16 (5) BauNVO]



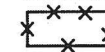
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§9 (7) BauGB]

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches
nur nachrichtlich



bestehende Gebäude



bestehende Gebäude Abriss



Flurgrenzen



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandener Baum



Böschung



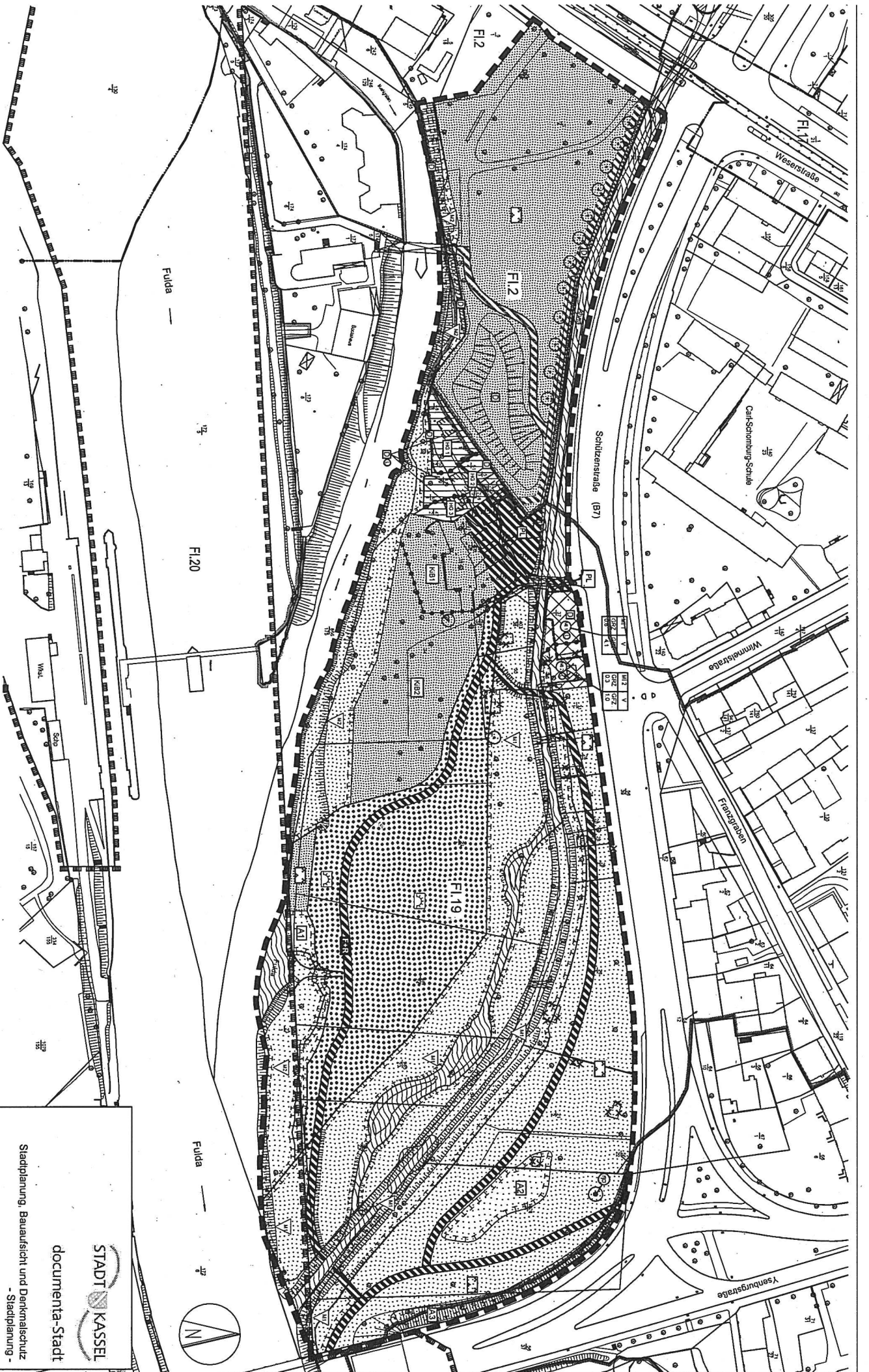
Stützmauer, Mauer

STADT KASSEL

documenta-Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -

Anlage 5
Auszug aus Bebauungsplan
I/47 'Naherholung Fuldaufer-Bleichwiesen'
Kassel, 09.10.2013 ohne Maßstab



STADT KASSEL
documenta-Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -

Anlage 5

Auszug aus Bebauungsplan
1/47 'Naherholung Fuldaer-Bleichwiesen'

Kassel, 09.10.2013 ohne Maßstab



Grünordnungsplan der Stadt Kassel Fuldaufer Bleichwiesen

Umweltbericht zum Bebauungsplan
Nr. I/ 47 Naherholungsgebiet Fuldaufer -Bleichwiesen

Stand 06.08.2012

Grünordnungsplan Fuldaufer-Bleichwiesen

Inhaltsverzeichnis

1.1	Anlass, Inhalte und Ziele der Planung	5
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet	6
1.2.1	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	6
1.2.2	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	7
1.2.3	Öffentlich- rechtliche Rahmenbedingungen	7
1.2.4	Bebauungsplan Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen“	10
2	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELT-ZUSTANDES	11
2.1	Historische Entwicklung	11
2.2	Gegenwärtige Flächennutzungen	12
2.3	Schutzgüter	13
2.3.1	Pflanzen und Tiere, Lebensräume	13
2.3.2	Klima	18
2.3.3.2	Luftverunreinigungen	21
2.3.4	Boden	21
2.3.5	Wasser	22
2.3.6	Erholung / Landschaftsbild	24
3	ZIELKONZEPT	27
4	MAßNAHMENBEREICHE	29
5	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN MAßNAHMEN	32
5.1	Auswirkungen	33
5.1.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	33
5.1.2	Klima	33
5.1.3	Immissionen	34
5.1.3.1	Lärm	34
5.1.3.2	Luftverunreinigungen	34
5.1.4	Boden	34
5.1.5	Wasser	34
5.1.6	Erholung und Landschaftsbild	34
5.1.7	Kulturgüter	35
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	35
6.	PLANUNGSALTERNATIVEN	38
7.	UMSETZUNG UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	38
8	ZUSAMMENFASSUNG	40

1. EINLEITUNG

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wesertor. Der Stadtteil Wesertor grenzt im Süden an die Innenstadt – östlich an die Fulda, im Westen grenzt der Stadtteil an die Nordstadt und im Norden schließt sich Wolfsanger an.

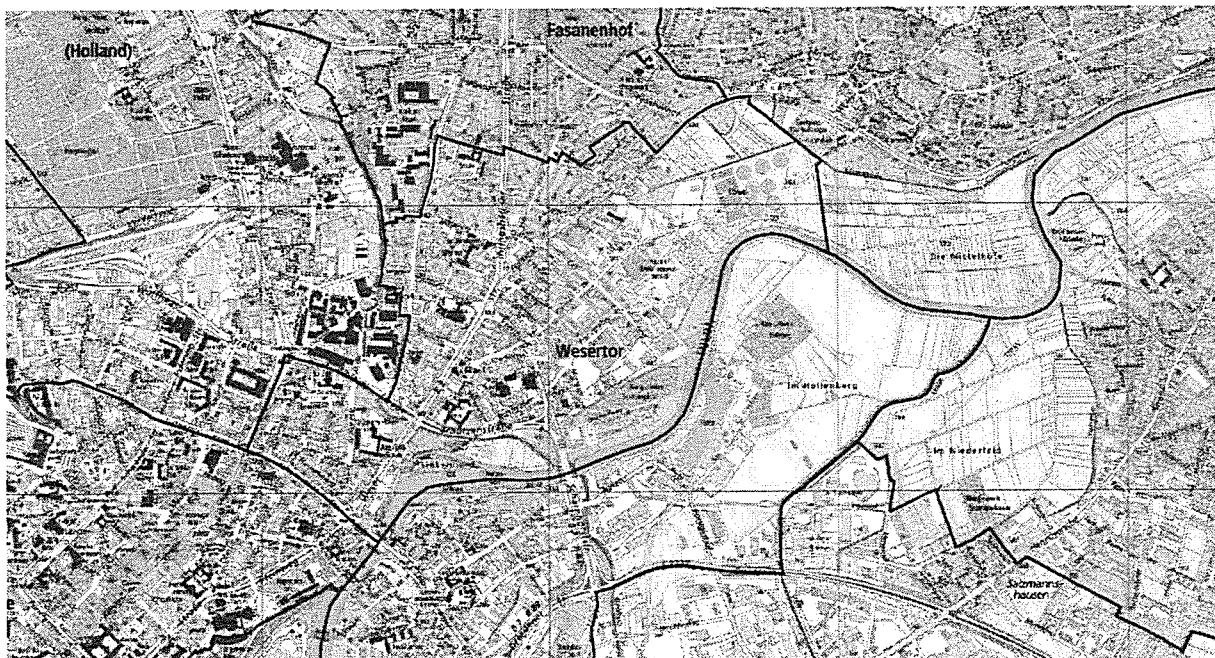


Abb. 1: Lage des Stadtteils Wesertor im Stadtgebiet von Kassel.

Der Stadtteil Wesertor ist geprägt durch dichte Bebauung überwiegend mit Geschosswohnungsbau. Im Wesertor leben fast 10000 Menschen. Der Anteil an Migranten ist hoch. Annähernd die Hälfte der Einwohner hat einen Migrationshintergrund. Ebenfalls hoch im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen. 1130 Kinder und Jugendliche leben im Wesertor. Mit 25,4% ist die Arbeitslosenquote im Stadtteil hoch.¹

Wesertor ist nur unzureichend mit Freiflächen versorgt. Die an den Stadtteil angrenzenden Fuldawiesen sind nur schlecht zu erreichen und bisher nicht öffentlich zugänglich.

¹ Stadt Kassel, Zahlen aus Kassel, 2010



Ein durchgehender Fuldauferweg ist bisher nicht vorhanden. Die Grünanlage Finkenherd befindet sich in isolierter Lage – eine Verbindung zum Fuldaufer fehlt. Die ehemaligen Gärten an der Schützenstraße liegen brach und sind derzeit nicht nutzbar.

Abb. 2: Plakatwände an der Schützenstraße

1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Um Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeits- und Lebenssituation im Stadtteil Wesertor durchführen zu können, stehen Mittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ und der Europäischen Union zur Verfügung.



Abb.3: Programmgebiet Soziale Stadt

Die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum ist ein Schlüsselprojekt nicht nur für die Entwicklung des Stadtteils Wesertor, sondern auch für die Gesamtstadt durch die enge Verknüpfung der Fulda mit der Stadt (**Kassel geht flusswärts**).

Ein zentrales Handlungsfeld ist die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil. Hierbei ist vorgesehen, den Bereich Fuldaufer – Bleichwiesen zugänglich zu machen und mit der Grünanlage Finkenherd zu verbinden. Die Grünanlage Finkenherd soll ihrer Bedeutung entsprechend aufgewertet und gestaltet werden. Im Jahr 2007 hat sich der Kinderbauernhof auf den Bleichwiesen angesiedelt. Der Kinderbauernhof bietet den Kindern des Stadtteils Wesertor die Möglichkeit Tiere kennen zu lernen und erste Erfahrungen mit Gartenarbeit zu sammeln. In die Planung für den Bereich Fuldaufer-Bleichwiesen wird der Kinderbauernhof einbezogen, ohne dass die öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen eingeschränkt wird.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet

1.2.1 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Folgende Zielaussagen des **Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000**¹ für den Naturraum Westhessische Senke sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Kassel und Abpufferung der Auswirkungen stärkerer Nutzungen im Auenumfeld,
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung.
- Erhalt der inselartig vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Feuchtbereiche und Entwicklung von Pufferzonen Im Plangebiet überlagern sich verschiedenen Planungskategorien des Landschaftsrahmenplans:
- „Flächen mit herausragender Bedeutung für Freizeit und Erholung“; dieser Bereich ist gekennzeichnet durch verschiedene Schutzgebiete, kulturhistorische Besonderheiten und regional bedeutsame Ausflugsziele. Für diese Räume, die von verschiedenen Freizeit- und Erholungsaktivitäten bereits intensiv in Anspruch genommen werden, steht das Erhaltungsziel im Vordergrund. Belastungen von Natur und Landschaft sind abzubauen bzw. zu vermeiden.
- „Freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes“; die Räume sind aus landschaftsgestalterischen Gründen und wegen ihrer Bedeutung für die Erholung von nicht standortgebundenen (zusätzlichen) baulichen Anlagen freizuhalten. Gleichwohl gilt es aber auf den Einzelfall gerichtet zu prüfen, ob der Vorbehalt durch die nachweisbare Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsbild möglicherweise ausgeräumt werden kann².

Der **Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel**³ trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Verbesserung der Anbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete an die Freiräume der Fuldaniederung,
- Weiterentwicklung der Fuldauferzonen zwischen Drahtbrücke und
- Hafenbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss,
- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege an der Fulda mit Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete,
- Entwicklung der Fläche zwischen Ahna und Fulda/ Finkenherd als öffentlicher Freiraum für den Stadtteil Wesertor, Herstellung eines Zuganges von der Schützenstraße auf Höhe Wimmelstraße.
- Aufwertung der Biotopfunktion des Ahnaverlaufs durch Rücknahme technischen Uferverbaus. Profildifferenzierung,
- Entwicklung von Ufersäumen- und Gehölzen.

¹ Regierungspräsidium Kassel (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 (LRP); die Aussagen des Landschaftsrahmenplans sind in den Regionalplan Nordhessen 2000- zur Zeit noch verbindlich – eingeflossen

² Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, a.a.O., Seite 246

³ Zweckverband Raum Kassel(2007): Landschaftsplan

1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Kassel aufgrund seiner Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen ein „Ballungsraum“. Dies erfordert eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen. Im Juli 2006 ist der „Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel“ in Kraft getreten. Er sieht vor, durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umgesetzt werden müssen, die Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden zu verringern.

Zur Begrenzung der Hausbrandemissionen sollten nur Feuerungsanlagen für Erdgas mit Brennwertnutzung eingesetzt werden. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird ausgeschlossen. Die Nutzung von Fernwärme und regenerativer Energie, die ohne Feuerungsanlagen auskommt, ist hiervon nicht betroffen.

1.2.3 Öffentlich- rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt. Am Bleichenweg befindet sich Wohnbaufläche und die als Gartenfläche gekennzeichnete Dauerkleingartenanlage „Schützenplatz“, der westlich eine Grünfläche mit Spielplatz vorgelagert ist. Teile des Planungsgebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ Zone 1. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Für den Bereich östlich der Fuldabrücke ist der Bebauungsplan Stadt Kassel Nr. VI / 43 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt u. a. einen Weg an der Fulda fest.

Die Fulda und Ahna begleitenden Ufergehölze und Vegetationsbestände unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung ist nicht zulässig.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet. (Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Kassel vom 14.11.06 Az. 31.2/Ks-79b 06.33 (Fulda)). Im Überschwemmungsgebiet der Fulda sind keine Bauwerke zulässig. Der Uferbereich der Fulda ist nach § 23 Hessisches Wassergesetz gesetzlich geschützt.

Die südöstlichen Fuldawiesen an der Hafibrücke befinden sich im Abflussgebiet der Fulda.

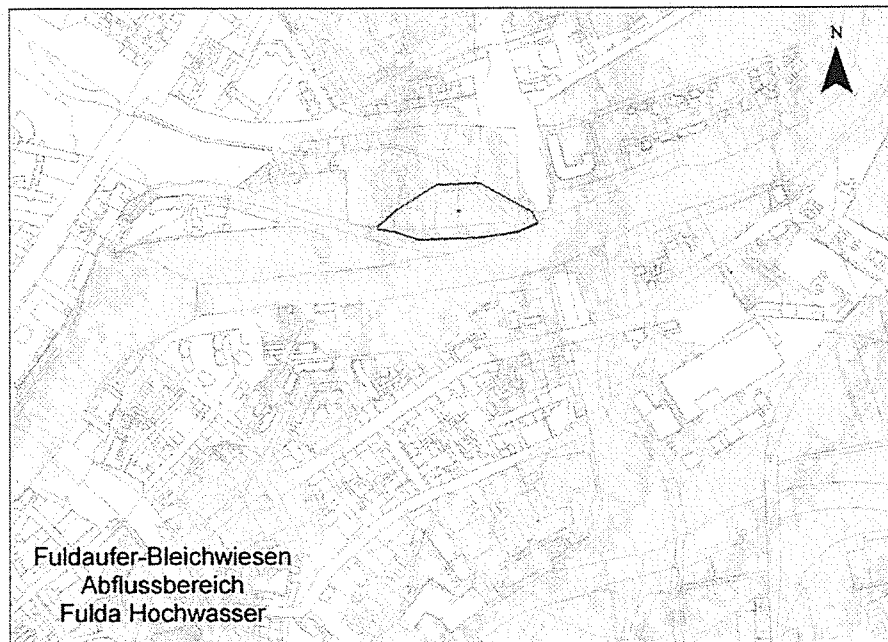
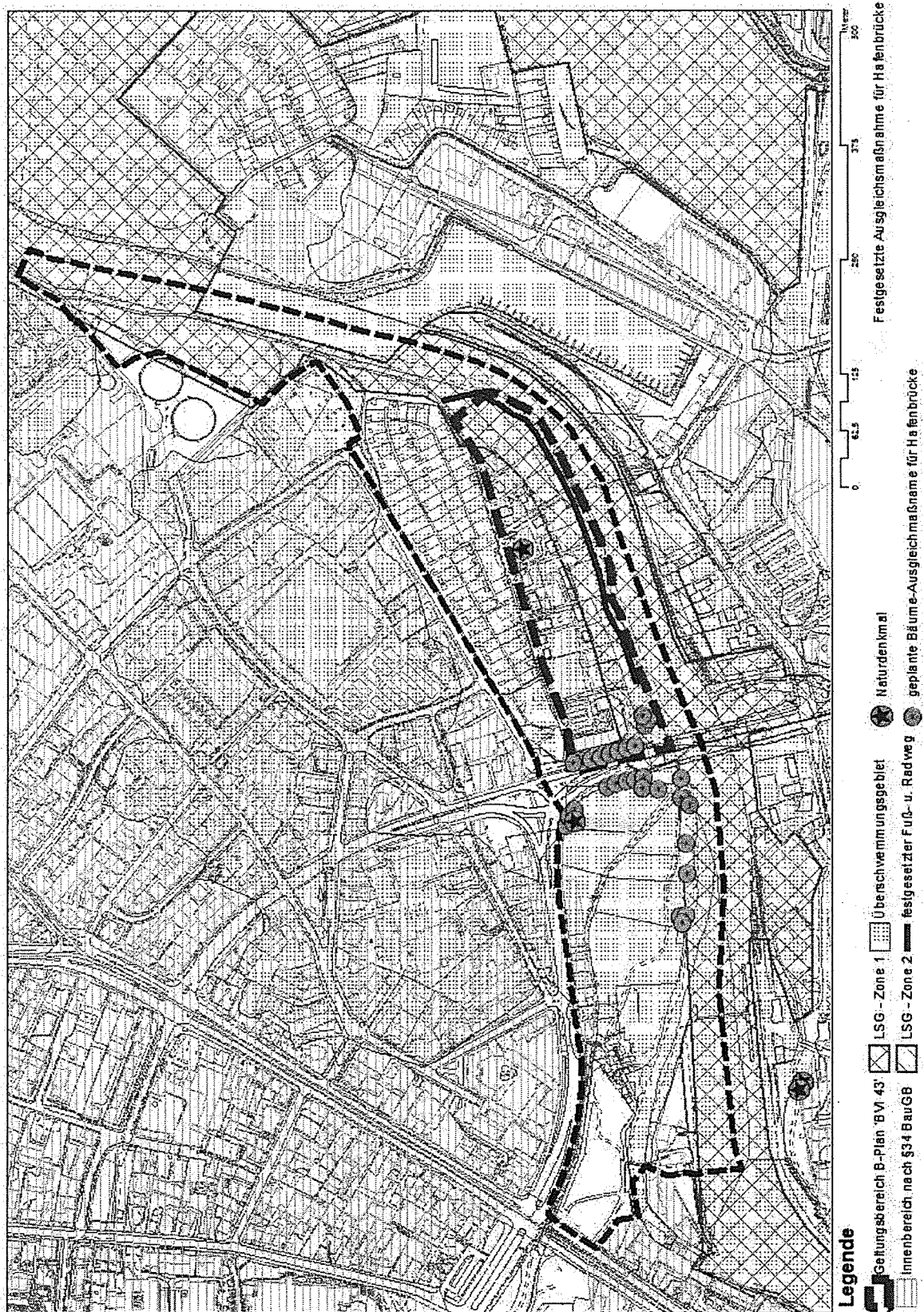


Abb. 4 Abflussbereich

Der südöstliche Uferbereich der Fulda ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel.

Südlich der Kreuzung Schützenstraße / Ysenburgstraße ist eine Winterlinde als Naturdenkmal festgesetzt. Zwei weitere Naturdenkmale befinden sich in Privatgärten am Bleichenweg.

Karte 1.: Öffentlich- rechtliche Rahmenbedingungen



Als Relikte der bis zur fast vollständigen Zerstörung im Bereich „Am Werr“ vorhandenen Gerbersiedlung sind noch drei Gebäude vorhanden, die denkmalgeschützt sind. Ein viertes Gebäude „Am Werr 26“ befindet sich hinter dem Gebäude Schützenstraße 2. Es handelt sich um ein verputztes Fachwerkhaus, das ebenfalls denkmalgeschützt ist. Dem Abriss dieses Gebäudes wurde stattgegeben, denkmalpflegerische Bedenken wurden vom Landesamt für Denkmalpflege zurückgestellt. Hinzu kommen Mauer- und Brunnenreste der zerstörten Gebäude sowie die Reste der Festungsmauer oberhalb der Ahna. Ebenfalls denkmalgeschützt als Kulturdenkmal ist der Trümmerschuttberg auf der Grünanlage Finkenherd.¹

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Erneuerung der Hafenbrücke sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Baumpflanzungen westlich und östlich der Hafenbrücke,
- Extensivierung einer Wiese an der Schützenstraße,
- Ergänzung des Ufergehölzes an der Fulda westlich der Ahnamündung.

1.2.4 Bebauungsplan Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen“

Für den westlichen Abschnitt des Plangebietes des Grünordnungsplanes wird zurzeit der Bebauungsplan Nr. I/47 aufgestellt:

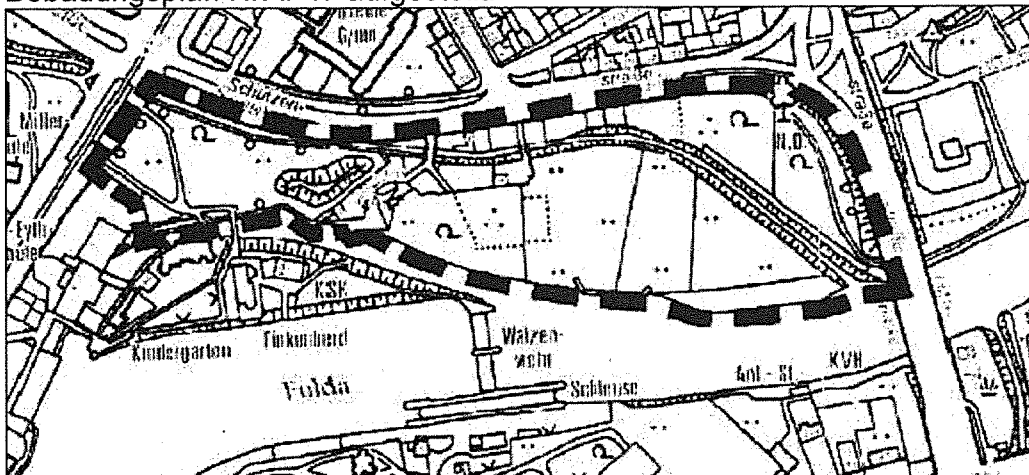


Abb.: 5 Bebauungsplangebiet

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen“ ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen einschließlich des Fuldaufers als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll östlich anschließend der gesamte Bereich bis zur Hafenbrücke als Grünanlage entwickelt werden. Der vorliegende Bericht

¹ Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel, Stellungnahme vom 19.01.2010

dient daher auch der Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplanverfahren.

2 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Historische Entwicklung¹

Bei der Grünanlage Finkenherd mit der „Ahnamauer“ handelt es sich um die Reste der ehemaligen Festung Kassel.

Die erste Kasseler Festung wurde 1547 fertig gestellt. In den folgenden zwei Jahrhunderten wurden sie mehrmals ausgebaut, bis sie 1767 durch Landgraf Friedrich II. teilweise wieder abgebrochen wurde. Auf den ehemaligen Festungswerken entstanden große Kasernenanlagen wie die Hohetor-Kaserne am heutigen Stern, die Artillerie-Kaserne am Weser-Tor, die Schützen-Kaserne am Schützenplatz und die Kriegsschule am Holländischen-Tor. Diese Kasernen sind heute verschwunden. Reste der Festung sind aber noch immer im Bereich der Fulda und der Ahna vorhanden.

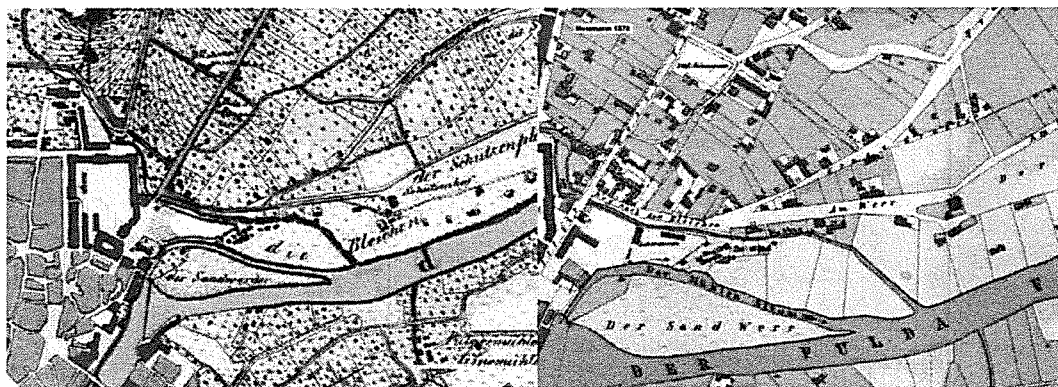


Abb.6,7: Karten von 1835 und 1878

Unterhalb der Reste der Festung sind auch heute noch die einige der mittelalterlichen Gerberhäuser vorhanden. Die Wiesen an der Fulda wurden zum Bleichen der Wäsche genutzt.

Auf dem folgenden Foto wird die Nutzung der Wiesen, wie sie noch vor dem zweiten Weltkrieg üblich war, veranschaulicht. Die in der Bildmitte zu erkennende Esche ist noch vorhanden.

¹ Die Informationen zur Geschichte des Finkenherdes und der Bleichwiesen sowie die historischen Karten hat uns Christian von Klobucynski, Institut für angewandte Biografie- und Familienforschung, Kassel, freundlicherweise zur Verfügung gestellt



Abb. 8: Bleichwiesen 1929¹

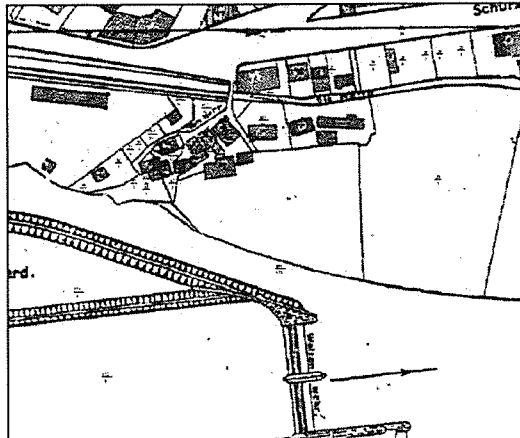


Abb. 9: Historische Nutzung (Stadtplan von 1943)

2.2 Gegenwärtige Flächennutzungen

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Neben der Grünanlage Finkenherd, an deren Rand sich ein mit Bäumen bewachsener Trümmerschutthügel befindet wird das Gebiet geprägt durch die Reste der mittelalterlichen Gerbersiedlung. Diese Siedlung öffnet sich zur Fulda zu den Bleichwiesen. Die Gerberhäuser sind in den vergangenen Jahren restauriert worden,



Abb. 10: Gerberhäuser

Auf den übrigen ehemaligen Wohnbaugrundstücken entlang der Schützenstraße standen bis zum Sommer 2008 Gärten mit Lauben, die mittlerweile abgeräumt worden sind. Ein weiteres Wohnhaus befindet sich südlich der Ahna im oberen Teil der Bleichwiesen. Seit 2007 hat ein privater Verein, der einen Kinderbauernhof betreibt, die Bleichwiesen gepachtet.

¹ Helmut Brier und Werner Dettmar, Kassel Veränderungen einer Stadt, Kassel 1986, Seite 155



Abb. 11: Eingang zum Kinderbauernhof

Die Wiesen an der Fulda südlich der Hafendammbrücke werden von einem Schäfer genutzt.

An der Fulda führt ein Radweg von der Schützenstraße durch eine Grünfläche ans Fuldaufer und unter der Brücke hindurch Richtung Wolfsanger.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist geprägt durch eine Kleingartenanlage und Wohnbebauung. Der am Ufer liegende Bereich wird als Wiesenfläche von den Anliegern genutzt und ist teilweise durch Zäune unterteilt.

2.3 Schutzgüter

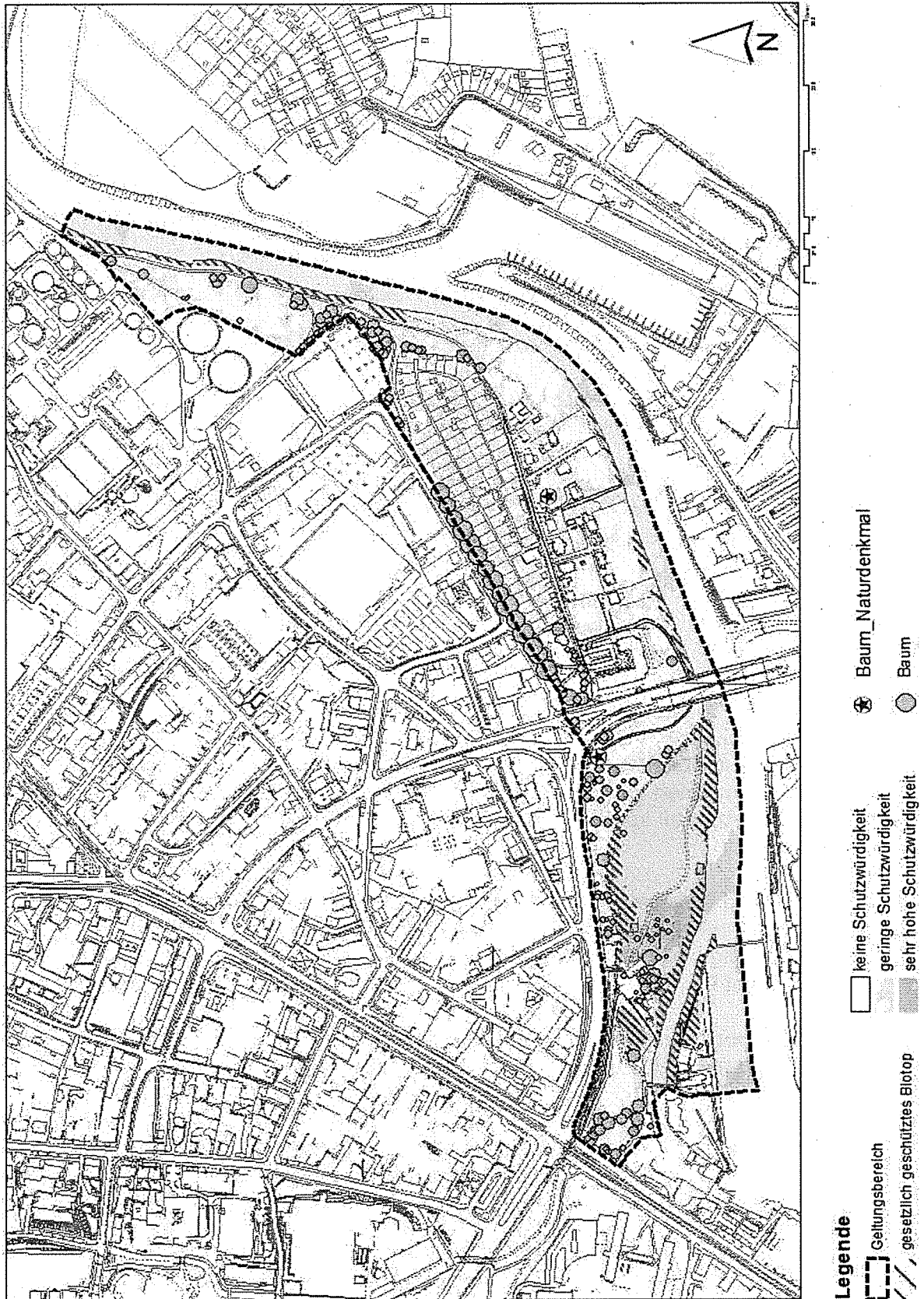
2.3.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen sind verschiedene Lebensräume vorhanden. Zum einen bieten die Grünanlage Finkenherd sowie die ehemaligen Gärten mit ihrem hohen Gehölzanteil auch an Obstbäumen einen wichtigen Lebensraum für heimische Vögel.

Die Fuldaniederung insgesamt ist von hoher Bedeutung sowohl für Brutvögel als auch als Rastplatz für durchziehende Vögel. Störungsempfindliche Arten kommen durch die vorhandene Nutzung und die Kleinräumigkeit des Gebietes im hier untersuchten Bereich im Augenblick nicht vor.

Als naturnahe Lebensräume sind vor allem die Ufergehölze an der Fulda hervorzuheben, die insbesondere im Bereich unterhalb des Kinderbauernhofes ausgeprägt sind.

Karte 2: Arten- und Biotope



Folgende besonders geschützte weit verbreitete Vogelarten kommen auf Grund ihrer Verbreitung und ihrer Habitatsansprüche potentiell im Untersuchungsgebiet vor:

Tab.: Vogelarten im Plangebiet ¹

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Stehende Gewässer				
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>			langsam fließende Gewässer
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	3		langsam fließende Gewässer
Trauerschwan/Schwarzschan	<i>Cygnus atratus</i>			Parkanlagen, langsam fließende Gewässer
Fließende Gewässer				
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			mit Brücken und anderen Bauwerken
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>			mit Geröllufeln, Geschiebe- oder Geröllinseln, Sandbänke, Steilufer mit Bauwerken
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>			
Still- und Fließgewässer				
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>			
Mandarinente	<i>Aix galericulata</i>			Parkanlagen
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiacus</i>			Parkanlagen
Ufergehölz				
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			Auwälder, verbuschte Verlandungszonen, koniferenreiche Parkanlagen
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			Parkanlagen
Gartengraszmücke	<i>Sylvia borin</i>			gebüschreiches offenes Gelände, Strauchgürtel von Verlandungszonen, Auwald- und Gebüschstreifen entlang von Bächen und Flüssen
Grünling/Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			Parkanlagen, halboffene Landschaften
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			Auwälder, feuchte Mischwälder, busch- und baumreiche Gewässersäume, Gärten und Parkanlagen mit Efeu, Brombeere, Brennessel, zunehmend Besiedlung städtischer Bereiche
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			halboffene Auen, Verlandungszonen an stehenden Gewässern, Parkanlagen, nasse Brachen
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>			gebüschreiche Park- und Grünanlagen
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V		Feldgehölz, Parkanlagen, Hochstaudenfluren
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>			größere Parks
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			Bachtäler, Parkanlagen

¹ BÖF, FFH Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet 4722-401, Anhang 2, Kassel 2008
 Die FFH Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt für den Bebauungsplan Nr.I/46 Auebad. Hier wird ein analoges Vorkommen angenommen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Flussauen				
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			offene bis halboffene Landschaften
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			Bach- und Flussauen mit angrenzenden Waldrändern, Feldgehölzen, Baumhecken, Ufergehölzen, Parklandschaften
Gehölz				
Amsel	<i>Turdus merula</i>			Auwälder, Hecken, Ufergehölz, Strauchgruppen, Parkanlagen
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>			Siedlungsbereich mit Nadelbaum- und Birkengruppen, Gebüsch, Parkanlagen
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V!!		Parkanlagen, Gebüsch
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			Baumbestände aller Art, Parkanlagen
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			halboffene bis offene Landschaften, kleine komplexe von Dornsträuchern, Staudendickichten, Einzelbüschen, Randzonen zu niedrigem Bewuchs, jungen Hecken, Optimal: trockenes Gebüsch und Heckenlandschaften
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			Waldbestände, niedriges Gebüsch, buschreiche Flächen, oft nahe am Wasser, auch im Röhricht oder in einzelnen Weiden
Offene bis halboffene Landschaften				
Elster	<i>Pica pica</i>			lichte Auwälder, halboffene, parkartige Landschaften bis zu offenen Landschaften, Siedlungen, Parkanlagen,
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			Saumstrukturen sind wichtig, Hecken, Gehölze
Fasan/Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			offene bis halboffene Landschaften mit ausreichend Deckung, Hecken, Feldgehölze, Auwälder
Aaskräh	<i>Corvus corone</i>			Feldgehölze, lichte Auwälder, Parkanlagen, Ufer von Binnengewässern
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			in Siedlungsbereichen; hohe Gebäude, Bäume wichtig
Stadt- und Dorflebensräume				
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			Ursprünglich: offene, baumlose Felsformation,
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	durch Bebauung geprägte städtische Lebensraumtypen, Grünanlagen falls Bauwerke vorhanden
Haustaube	<i>Columba livia</i>			
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V	V	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	3	V	Gewässernähe
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	vereinzelt Siedlungsfernes Offenland unter Brücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			Parkanlagen
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	3	V	
Parkanlagen				
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			Altteichbestände, Auwälder, Schilfröhrichte zur Nahrungssuche
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	VII		strukturreiche Gebüsche
Buntspecht	<i>Picoides major</i>		3	Feldgehölz
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			Alle Waldtypen, Auwald
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Auwälder, gehölzreiche Stadtbensräume
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V		halboffene mosaikartig gegliederte Landschaften, Auwälder, Parkanlagen
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			in Städten: koniferen- und gebüschreiche Parkanlagen
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	!	V	halb offene Mosaiklandschaften Feldgehölze
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	!!		falls Waldbereiche mit Altersstufung und höherem Anteil von morschem Holz und Totholz bzw. Weichholz vorhanden
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>			mit Stillgewässern, stehende Gewässer
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V		hohe Präsenz in Siedlungen: Parkanlagen, Grünanlagen, Wohnblockzonen
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			
Kleinspecht	<i>Picus minor</i>			Galeriewälder in Hart- und Weichholzauen, ältere Parkanlagen
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			in städtischen Bereichen, auch Gärten, Friedhöfe
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	in geringer Anzahl in Parkanlagen, fehlt in Kulturlandschaften nur in ausgeräumten Agrarlandschaften
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			vereinzelt in innerstädtischen Parks
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>		V	Nadel- und Mischwälder, halboffene Landschaften mit hohen Bäumen
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			Heckenlandschaft, Siedlungsraum
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			Weidenaue
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>			regelmäßiger in Siedlungen: Parkanlagen
Star	<i>Stumus vulgaris</i>			Auwälder, lockere Weidenbestände in Röhrichten, besiedelt alle Stadthabitate: Parkanlagen ...
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>			zunehmendes Brutvorkommen in Parkanlagen mit alten Nadelbäumen
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			oft auch nahe am Wasser oder in der Stadt
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>			gelegentlich in großen Parkanlagen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>			naturbelassene, feuchte Wälder, halboffene Auen (Bachtäler)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			mittelalte Wälder, gern in der Weidenau, Siedlungsbereiche

Im Untersuchungsgebiet ist vom Vorkommen von Fledermäusen auszugehen:

- Kleiner Abendsegler
- Abendsegler
- Rauhaufledermaus
- Wasserfledermaus
- Fransenfledermaus
- Großes Mausohr
- Bartfledermaus.¹

Die besonders geschützten weit verbreiteten Kleinsäugetierarten Igel, Eichhörnchen, Maulwurf und Feldspitzmaus sind auch im Plangebiet zu erwarten.

2.3.2 Klima

Nach dem vorliegenden klimatischen Gutachten² liegt das Plangebiet im Bereich von Gewässerklimate, geprägt durch die Fulda. Insbesondere während des Sommerhalbjahres kommt es hier auf Grund der spezifischen Wärmespeicherkapazität des Gewässers in der Wechselwirkung zu benachbarten Klimafunktionsräumen zu Zirkulationen. Sie tragen somit zum Luftaustausch bei. Diese klimatische Funktion wird wegen der topographischen Situation verstärkt, sodass hier ein hohes Luftleitpotential vorliegt.

Der größte Teil des Plangebietes ist so nach der Klimabewertungskarte (vgl. Karte Klimabewertung) der Zone Stufe 1– Bereiche mit den höchsten klimaökologischen Wertigkeiten - zugeordnet. Diese Zone umfasst die Teile des Luftleitbahnsystems, die eine sehr hohe Ausgleichsleistung, d.h. einen sehr engen Wirkungsbezug zu klimaökologischen Defizitbereichen besitzen. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch größere bauliche Eingriffe) sollte hier ebenso wie lufthygienische Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Wärmehaushalt durch Versiegelungen in größerem Umfang unterbleiben. Die bebauten Bereiche sind der Stufe 7 zugeordnet. In dieser Zone befinden sich bebauten Bereiche mit unterschiedlicher Charakteristik. Bauliche Nachverdichtungen sollten nur in geringem Ausmaß erfolgen.

¹ NABU: Fledermausgutachten


² ZWECKVERBAND RAUM Kassel (1999): Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung - Abschlussbericht-









Karte 4: Klimabewertung



0 55 110 220 330 440 Meter

Quelle:
Zweckverband Raum Kassel (Hrsg.):
Klimauntersuchung, 1999

 Geltungsbereich
KBK

-  Stufe 1: sehr hohe Ausgleichsleistung
-  Stufe 2: hohe Ausgleichsleistung
-  Stufe 3: mittlere bis hohe Ausgleichspotentiale
-  Stufe 4: hoch aktive Kalt-/Frischluffentstehungsgebiete mit nachrangiger Ausgleichswirkung
-  Stufe 5: mittle aktive Kalt-/Frischluffentsteheungsgebiete, geringe Ausgleichswirkung
-  Stufe 6: geringe bis hohe Überwärmung mit Nachteilen
-  Stufe 7: unterschiedliche Charakteristik
-  Stufe 8: hohe Überwärmung mit bioklimatisch-lufthygienischen Belastungen

2.3.3 Immissionen

2.3.3.1 Lärm

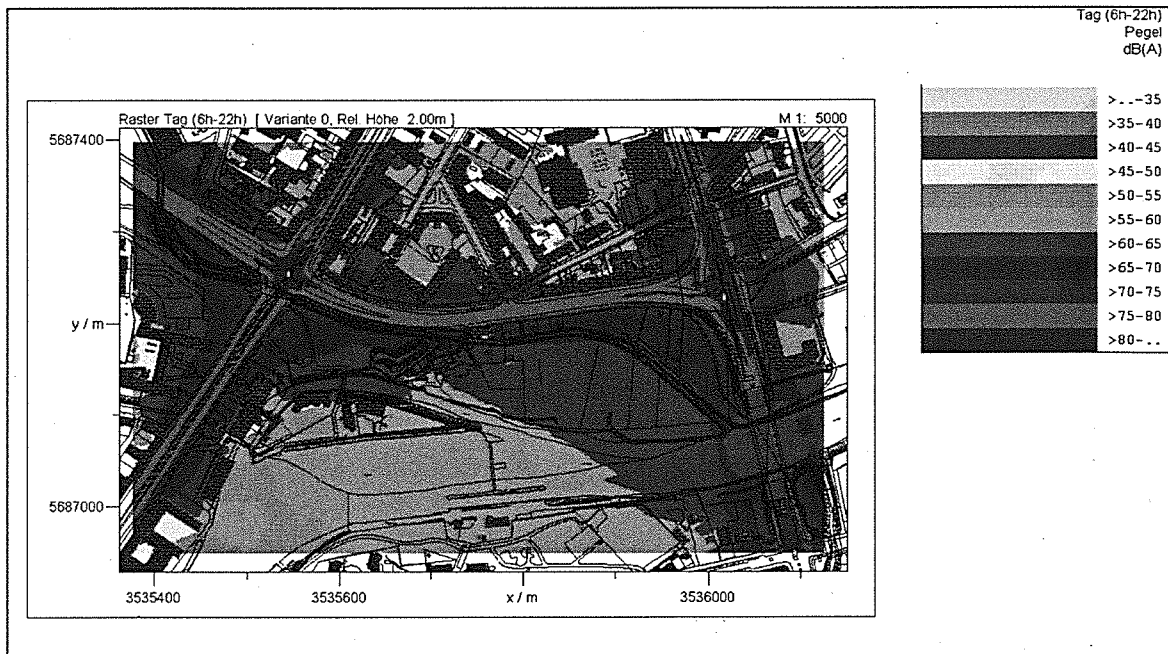
Das Plangebiet ist von Straßenverkehrslärm stark belastet. Eine flächendeckende Berechnung ergibt Beurteilungspegel am Tage zwischen 60 und 70 dB(A), in der Nacht zwischen 53 und 60 dB(A). Die Orientierungswerte werden tagsüber wesentlich überschritten.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ wird für Parkanlagen ein Orientierungswert tags und nachts von 55 dB(A) angegeben.¹

Subjektiv wird jedoch der Straßenverkehrslärm durch die sich überlagernden Geräusche des Wehrs als nicht so störend empfunden.

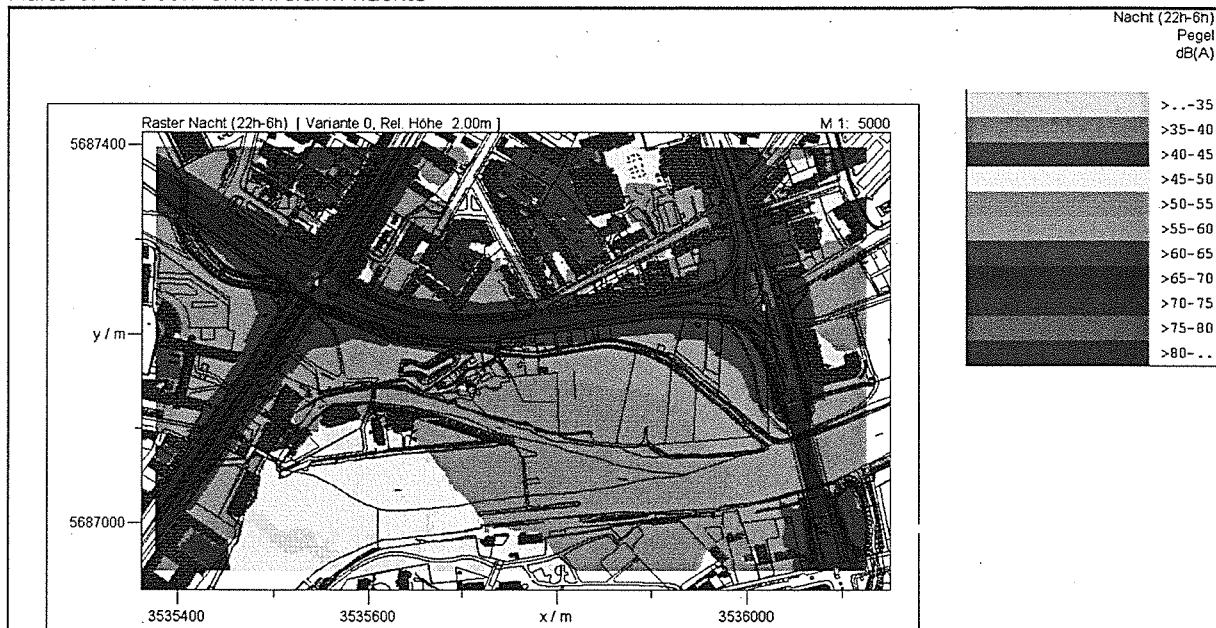
Problematisch sind die Werte für die Grünanlage Finkenherd, auf der auch Spielmöglichkeiten – ein Bolzplatz- vorhanden sind.

Karte 5: Straßenverkehrslärm tagsüber



¹ Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Kämpfer Helmut, 03.06.2009

Karte 6: Straßenverkehrslärm nachts



Stadt Kassel, a.a.O.

Die Nachtwerte entsprechen den Orientierungswerten, da sich jedoch die Nutzung der Grünanlage überwiegend auf die Tages- und im Sommer auf die Abendstunden beschränkt, ist von einer Lärmbeeinträchtigung der Freiflächen auszugehen.

2.3.3.2 Luftverunreinigungen

Relevante Luftschadstoffquellen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bis auf die Belastung durch den Straßenverkehr nicht vorhanden. Die lufthygienische Situation ist somit durch den städtischen Hintergrund geprägt. Besonders problematisch sind im gesamten Kasseler Becken die Belastung durch PM10 (Feinstaub) und zunehmend durch NO₂ (Stickstoffdioxid). Im Plangebiet führen gute Durchlüftungsbedingungen zu einer gewissen Entlastung. Eine besondere Bedeutung hat hierbei die Frischluftzufuhr durch das Fuldataal.

2.3.4 Boden

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebietes sind Auenlehme aus dem Holozän über pleistozänem Niederungskies. Darunter liegen Schichten des Oberen Bundsandsteins.¹

Aueböden sind im östlichen Teil des Gebietes unterhalb der Kläranlage vorhanden.

In der Standortkarte von Hessen sind die Böden im Rahmen der natürlichen Standorteignung für landbauliche Nutzung nicht erfasst.² Die Wiesen westlich der Hafenbrücke werden als Grünland von einem Schäfer bewirtschaftet.

¹ ZRK Kassel, Landschaftsplan, a.a.O., Seite 69

² Der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden 1979

Der Grad der anthropogenen Veränderung kann an dem Versiegelungsgrad bzw. den Bodenfunktionen¹ abgelesen werden (vgl. Karte 5).

Vermutlich liegt das Plangebiet im Bombenabwurfgebiet. Vor in den Boden eingreifenden Maßnahmen ist daher eine Kampfmittelräumung durchzuführen.

Altlasten, Altablagerungen bzw. Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind für das betreffende Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Arbeiten an der Festungsmauer musste jedoch belasteter Boden entsorgt werden. Aufgrund der Kasernennutzung wird davon ausgegangen, dass die Belastung durch Munitionsreste hervorgerufen wurde.

2.3.5 Wasser

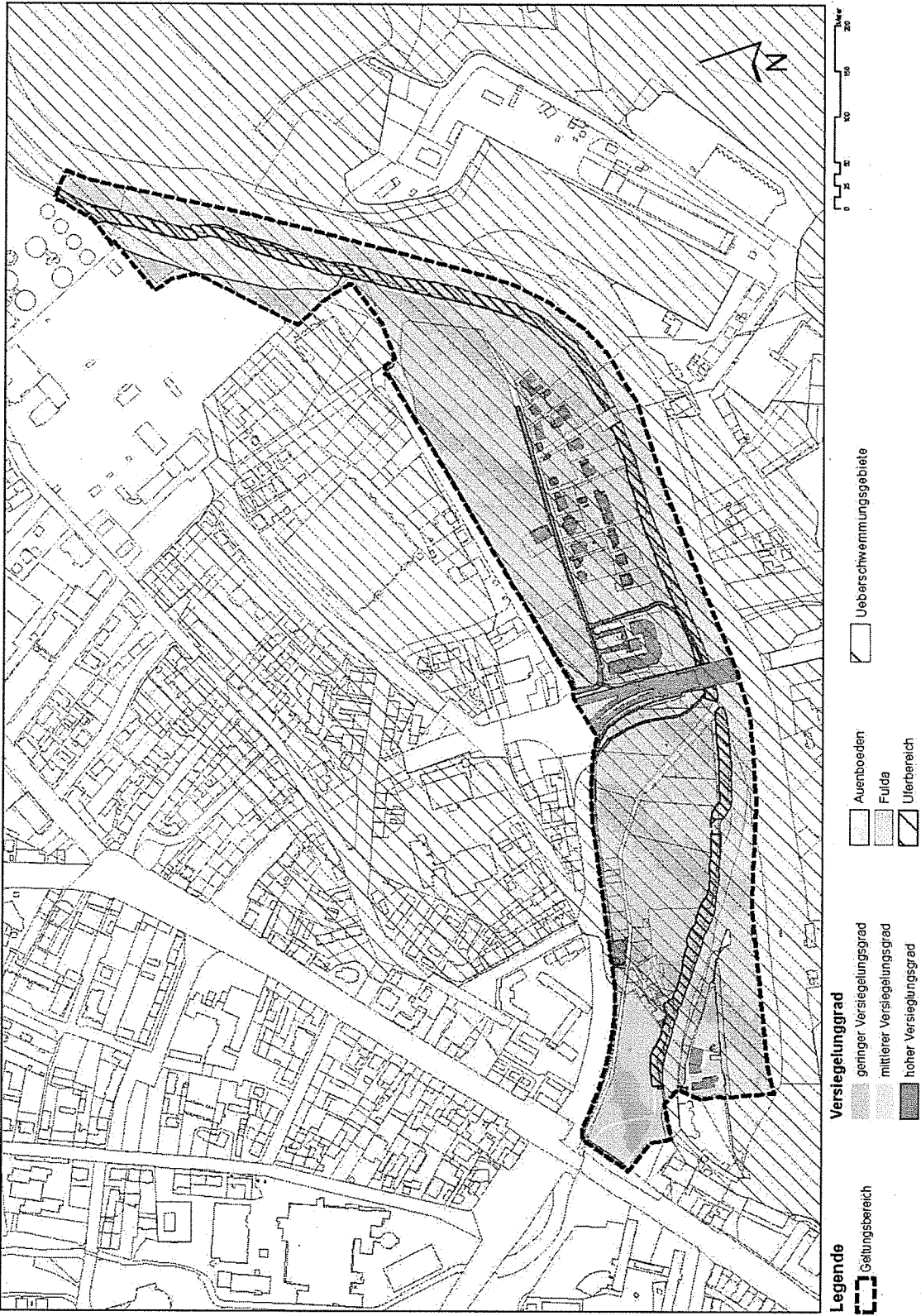
Im Süden des Plangebietes liegt die Fulda. Sie ist ein Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße. Die Wasserstände werden wesentlich durch die Staustufe am Walzenwehr beeinflusst. Die Gewässergüte liegt bei Klasse II (1999). Von Nord nach Süd verläuft in Teilen des Planungsgebietes der Unterlauf der Ahna, die in Höhe der Hafensbrücke in die Fulda mündet.

Das gesamte Gebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich der Fulda. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel ca. 3 m unter Flur. Niederschlagsbedingt kann das Grundwasser über den Kapillarsaum im Auelehm bis nahe an die Oberfläche dringen. Der Wasserstand beim 100 jährigen Hochwasser liegt bei 139,5 m NN. ca. 1,00 – 2,00 m über Geländeoberkante.

Die Ufer der Fulda sind im Plangebiet mit dem stufig aufgebauten Ufergehölzsaum naturnah ausgebildet. Der Ufersaum an der Ahna ist lückig ausgebildet. Die Ahna ist begradigt und hat einen Sohlverbau.

¹ Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.): Grünvolumenzahl und Bodenfunktionszahl in der Landschafts- und Bauleitplanung (1984).

Karte 7: Boden und Wasser - Bestand



2.3.6 Erholung / Landschaftsbild

Das Plangebiet bietet auf Grund seiner topographischen Situation in der Flussniederung mit vergleichsweise ebenem Gelände, der Eigenart und Vielgestaltigkeit der Landschaftselemente (Grünanlagen, Fluss mit Galeriewald, offenen Wiesenflächen, Mündung der Ahna) potentiell vielfältige Erlebnismöglichkeiten der Landschaft. Hervorzuheben sind auch die einmaligen Blickbeziehungen auf die Stadt Kassel und die Martinskirche. Des Weiteren ist die Landschaft Kulisse für die Gaststätte am Finkenherd mit Außenbereich.

Der Bereich der Gerberhäuser „Am Werr“ ist für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung, da sich hier die letzten Zeugnisse der mittelalterlichen Stadt befinden, allerdings ist dieser Teil des Wesertors bisher unzureichend erschlossen.

Eine Besonderheit für das Landschaftsbild stellt auch das Wehr dar.

Für die Erholungsnutzung sind drei Bereiche besonders relevant:

- Die Grünanlage Finkenherd wird zurzeit vorzugsweise von Jugendlichen zum Aufenthalt und zum Bolzen genutzt. Teilweise ist sie auch Treffpunkt der „Trinkerszene“.
- Intensiv genutzt wird der Bereich des Kinderbauernhofes. Kinder aus dem Stadtteil Wesertor und Schulklassen nutzen diesen Bereich, um erste Naturerfahrungen zu sammeln und den Umgang mit Tieren zu lernen.
- Stadtauswärts führt der stark genutzte Radweg R1 Richtung Hannoversch-Münden. Der Bereich östlich der Hafnbrücke wird neben den wassergebundenen Freizeitaktivitäten vorzugsweise zum Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren und ähnlichem genutzt.

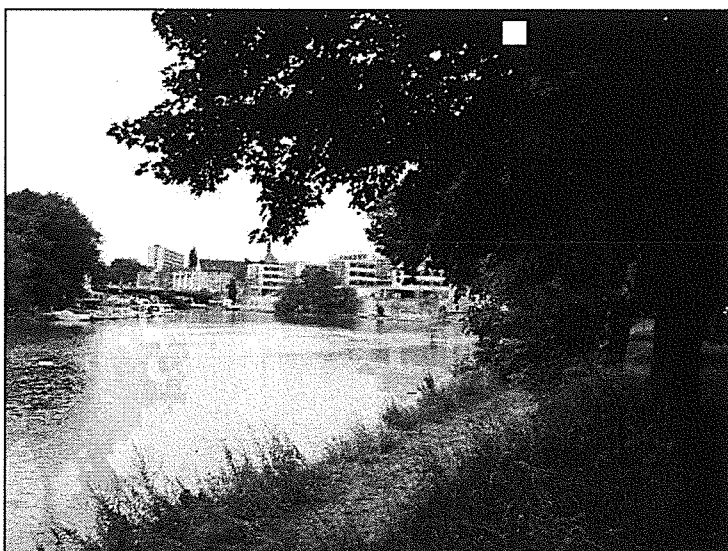


Abb. 12: Blick in die Innenstadt



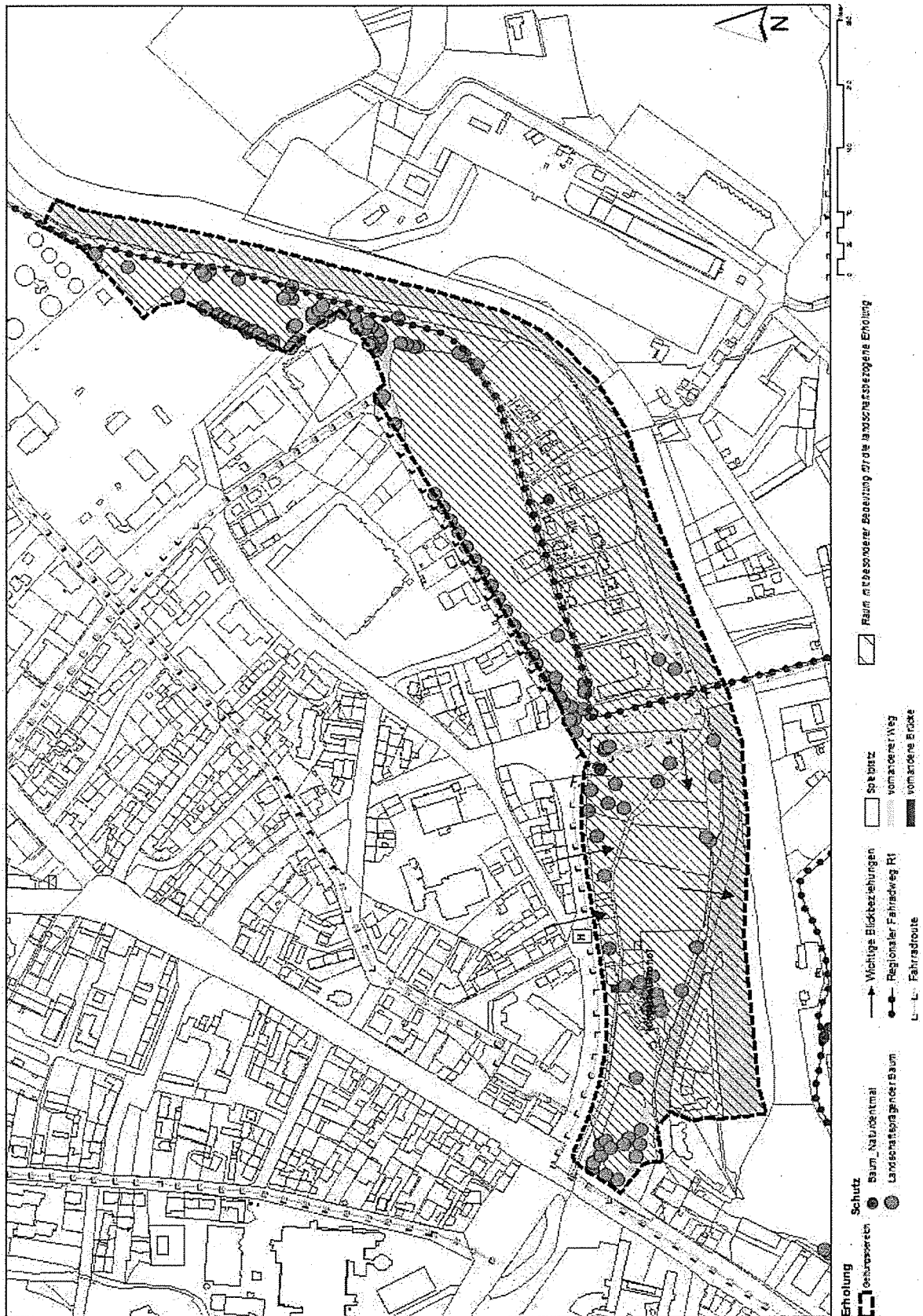
Abb. 13: Kinderbauernhof¹

Defizite im Bereich der Erholungsnutzung ergeben sich vor allem aus folgenden Gründen:

- Die Grünflächen sind schlecht vernetzt und damit verbunden nur mangelhaft zugänglich. Eine durchgehende Wegeverbindung entlang der Fulda ist nicht vorhanden. Von der Grünanlage Finkenherd aus sind die Fuldawiesen bisher nicht erreichbar.
- Die ehemalige Gartenfläche an der Schützenstraße liegt zurzeit brach und ist teilweise vermüllt. Der Verkehr von der Hafenbrücke und der Schützenstraße führt zu einer Lärmbelästigung und beeinträchtigt die Erholungsnutzung. Gestalterische Defizite ergeben sich durch die Plakatwände an der Schützenstraße.
- Die Ysenburgstraße mit der Hafenbrücke verursacht auch eine Trennung des Landschaftsraumes in zwei Bereiche und führt für die Bleichwiesen zu einer Insel-lage, wenn auch ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer unter der Brücke vorhanden ist.
- Die Ahna verläuft, obwohl ausreichend Platz vorhanden ist, in einer Sohlsole und ist an keiner Stelle gefahrlos zugänglich. Im Bereich der ehemaligen Gärten an der Schützenstraße gibt es noch einige Treppen, die an die Ahna führen. An zwei Stellen über die Ahna sind Überquerungsmöglichkeiten in Form zweier auffälliger Stege vorhanden.
- Im östlichen Teil des Bleichenweges ist die im Bebauungsplan B VI/ 43 festgelegte Wegeverbindung an der Fulda noch nicht umgesetzt, da sich noch einige Ufergrundstücke im Privatbesitz befinden.
- Der Übergang zwischen dem Grünzug an der Fulda und den gewerblichen Flächen nördlich der Kleingartenanlage „Schützenplatz“ ist gestalterisch unbefriedigend. Desgleich ist der Zugang zum Grünzug aus Richtung Klärwerk sanierungsbedürftig.

¹ Foto: Catarina von Schwerin, Kinderbauernhof Kassel, Kassel 2008

Karte 8: Erholung Landschaftsbild – Bestand



3 Zielkonzept

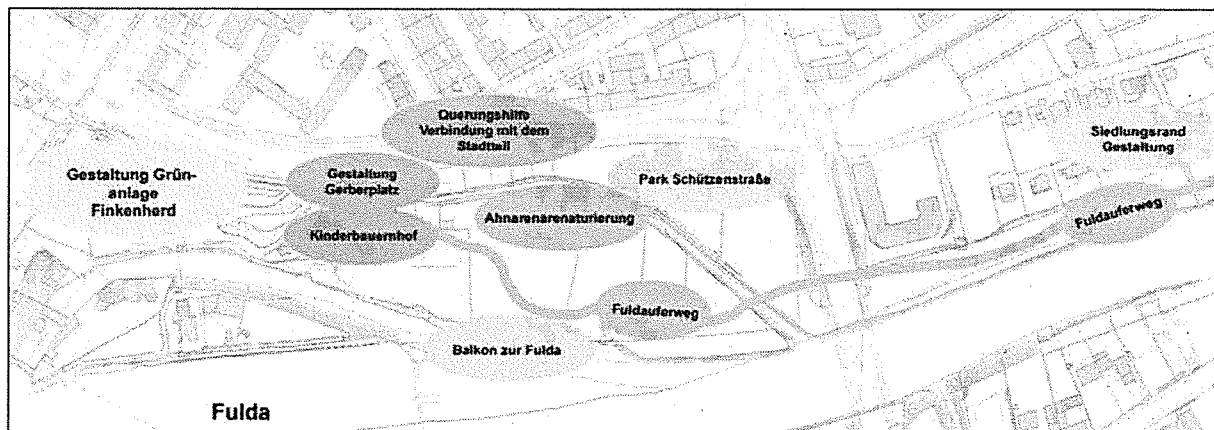


Abb. 16: Die wichtigsten Ziele im Überblick

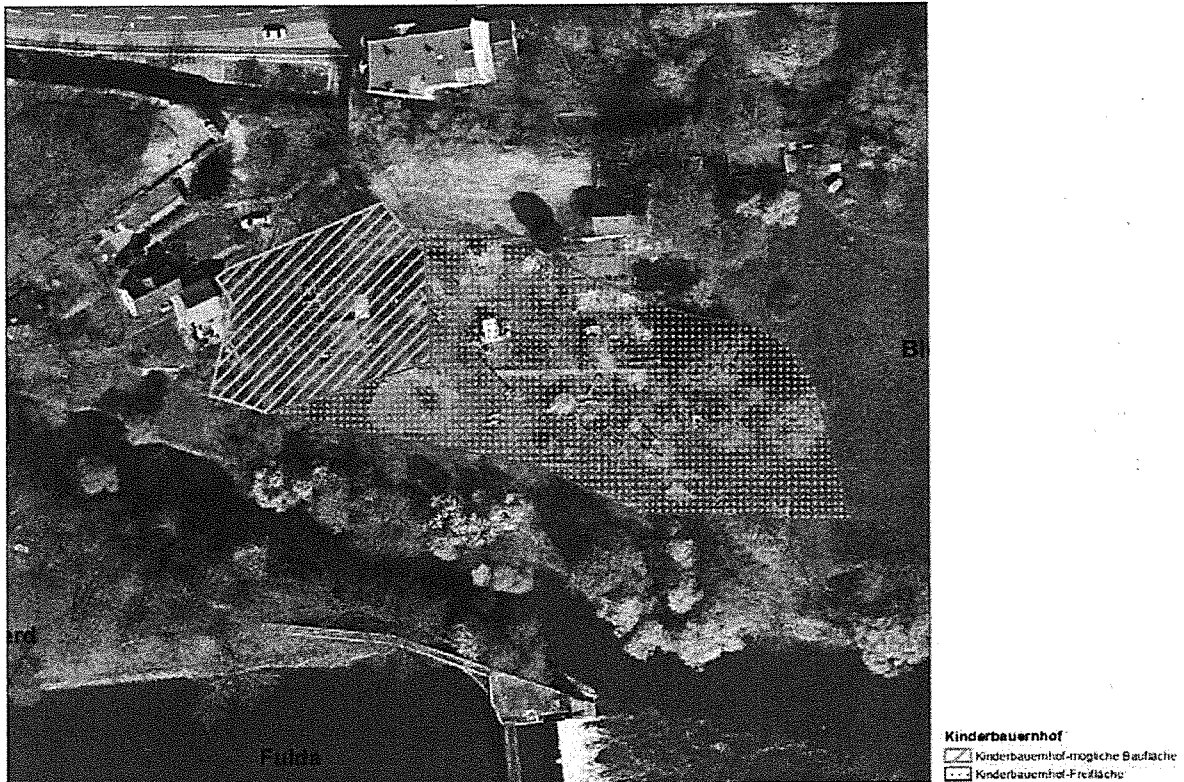
Ziel der Planung ist die Erschließung des Gebietes als Erholungs- und Erlebnisraum und die Optimierung der ökologischen Funktionen.

- Als wichtiger Naherholungsraum für die Bewohner des Wesertors soll der Grünzug einheitlich wahrnehmbar und nutzbar werden und eine qualitätsvolle Gestaltung erhalten, die zwischen gestalteten Bereichen (Grünanlage Finkenherd) und offenen extensiven Wiesenbereichen (Fuldauferbereich) und der zu renaturierenden Ahna wechselt.
- Eine wichtige Voraussetzung ist, die Weiterführung des Fuldauferweges. Im Rahmen des Konzeptes „**Kassel geht an den Fluss**“ soll auch in diesem Bereich die Zugänglichkeit zur Fulda verbessert werden und der Lückenschluss nach Wolfsanger erfolgen.
- Der Naherholungsbereich an der Schützenstraße sollte so offen gestaltet werden, dass Blickbeziehungen aus dem Stadtteil Wesertor in die Auenlandschaft entstehen können. Durch gestalterische Maßnahmen sollen Ruhezonen entstehen, die einen Aufenthalt auch in diesem lärmbelasteten Bereich attraktiv machen.
- Der Kinderbauernhof ist aufgrund seiner Bedeutung für das Wesertor zu integrieren. Da der Kinderbauernhof beabsichtigt, bauliche Anlagen zu errichten, wurde ein Konzept erarbeitet, das dem Kinderbauernhof ermöglichen soll, die benötigten baulichen Anlagen: Ein Aufenthaltsgebäude mit einem ca. 100m² großen Gruppenraum, ein Stallgebäude mit einer Grundfläche von 80m² und einem sich anschließenden offenen Unterstand zu errichten. ¹

¹ Bräuning, Ulrich, Konzept Kinderbauernhof, Grebenstein 2009

- Die Gebäude des Kinderbauernhofes sollten sich an der Kleinteiligkeit und Struktur des mittelalterlichen Stadtgrundrisses orientieren und die Reste ehemaliger Bebauung miteinbeziehen.
- Aufgrund der baulichen Anlagen, die der Kinderbauernhof plant, wird Retentionsraum in einer Größenordnung von ca. 250 m³ benötigt.

Karte 9: Lage des Kinderbauernhofes



- Die Grünanlage Finkenherd sollte attraktiver gestaltet werden und die historische Festungsmauer sichtbar sein.

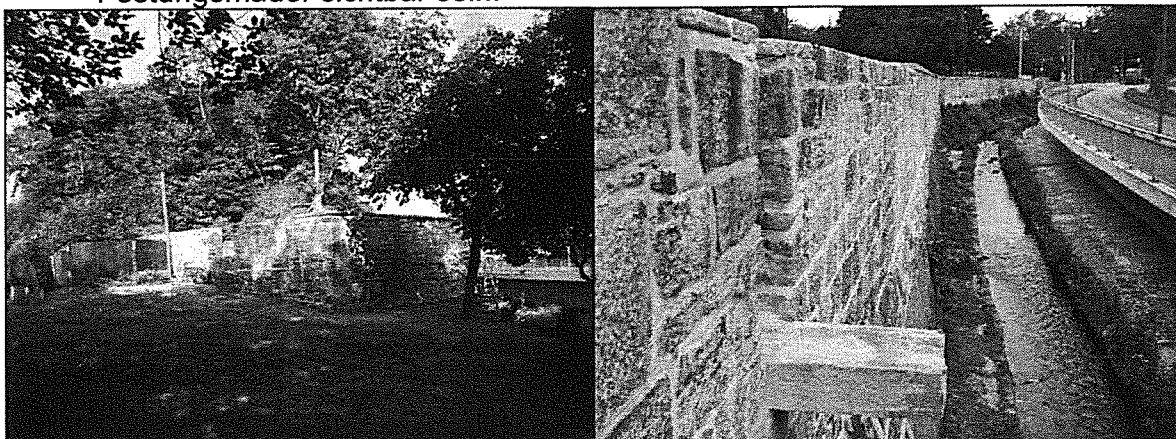


Abb. 14, 15: Stadtbefestigung mit Rampenöffnung ¹

¹ Fotos Dorit Ohlendorf, Kassel 09/2009

- Ein weiteres zentrales Ziel des Grünordnungsplanes ist die Renaturierung der Ahna und die Schaffung von Retentionsraum für Bauprojekte an anderer Stelle, sowie den Kinderbauernhof. Neben Laufverlängerungen der Ahna und Abflachen der Uferböschung ist auch eine Flachwasserzone vorgesehen..¹

Karte 10: Renaturierung der Ahna (Plan von WAGU 2012)



4 Maßnahmenbereiche

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Die Kennzeichnung der folgenden Maßnahmen entspricht der Nummerierung in der Karte „Planung“.

1. Sanierung der Grünanlage Finkenherd: Schaffung von Wegeverbindungen, Pflanzung von raumbildenden Gehölzen oberhalb der Festungsmauer, um die Raumkante zu definieren und wahrnehmbar zu gestalten. Die Baumpflanzungen sollen durch einen optischen Schutz vor der Straße auch dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität in der Grünanlage zu steigern. Außerdem ist eine Beleuchtung der Festungsmauer vorgesehen.

¹ Wagu im Auftrag des Kasseler Entwässerungsbetriebes, Kassel 2008

2. Erhalt und Entwicklung der Grünlandnutzung durch Beweidung und einmal jährliche Mahd. Ein dauerhafter Stand von Tieren ist aus Gründen des Bodenschutzes und des Schutzes der Vegetation nicht zulässig. Die Regelung der zulässigen Nutzung erfolgt über Pachtverträge.

3. Gewässerrenaturierung: Geplant ist die oben beschriebene Ahnarenaturierung durch Rücknahme des technischen Uferbaus, Bildung von Flachwasserzonen und Entwicklung von Ufergehölzen.

Hinter dem Haus „Schützenstraße“ befindet sich in Ufernähe der Ahna ein einstöckiges Gebäude, dass zwischenzeitlich von der Stadt Kassel erworben wurde und abgerissen werden soll.

4. Der Bereich der ehemaligen Gärten an der Schützenstraße soll als Grünanlage hergestellt werden. Dabei sind die vorhandenen Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten. Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass Blickbeziehungen in die Auenlandschaft erhalten bleiben. Die Plakatwände an der Schützenstraße sollen entfernt werden. Durch die Grünanlage soll ein Fußweg verlaufen. (siehe *Wegeplanung unter den „weiteren Maßnahmen“*)

5. Dem Spielplatz am Bleichenweg ist ein kleiner Platz vorgelagert, der im Zuge der Umgestaltung erneuert werden soll.

Unterhalb der Kläranlage befindet sich ein Bereich mit Bolztoren, der überarbeitet und attraktiver gestaltet werden sollte.

6. Siedlungsrandgestaltung. Der Fuldauferweg soll im Bereich des Bleichenwegs Richtung Wolfsanger fortgesetzt werden. (siehe *Wegeplanung unter den „weiteren Maßnahmen“*) In diesem Abschnitt soll der Siedlungsrand mit einzelnen Gehölzen gestaltet werden. Dieser Abschnitt des Grünordnungsplans ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kassel Bleichenweg Nr. VI/43“ als Grünanlage festgesetzt.

7. Straßenraumbepflanzung: Die historische Straßenraumbepflanzung mit Linden soll wiederhergestellt werden. Diese Baumpflanzung erhöht die Qualität des Straßenraumes und stellt die historische Situation wieder her.

Der genaue Standort der Bäume ist im Rahmen der Objektplanung bzw. einer Straßenraumplanung unter Berücksichtigung der notwendigen Leitungsabstände festzulegen. Denkbar ist auch die Pflanzung der Straßenbäume an der Südseite des Gehweges.

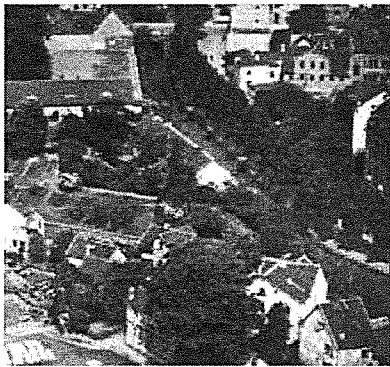


Abb. 17: :Linden an der Schützenstraße ¹

8. Sicherung der Streuobstwiese: Die Streuobstwiese im Bereich des Kinderbauernhofes ist langfristig zu pflegen und zu erhalten. Die Pflege der Streuobstwiese soll durch die Beweidung mit Schafen und einmal jährliche Mahd erfolgen. Noch vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen.

9. Gestaltung der Platzsituation im Bereich der Straße „Am Werr“. Nachdem der Bereich im Jahr 2009 von Müll gesäubert wurde und eine illegale Garage auf städtischem Besitz beseitigt wurde sowie ein Garten im Bereich der Rampenführung beseitigt wurde, soll eine Platzgestaltung durchgeführt werden.

Hierbei ist die besondere Situation zu berücksichtigen: Einerseits die denkmalgeschützten Gerberhäuser, die aufgewertet werden sollten durch eine Gestaltung dieses Bereiches, zum anderen ist der Stellplatzbedarf der Gerberhäuser und des Kinderbauernhofes zu berücksichtigen. Momentan ist die Parkplatzsituation ungeklärt. Für die Gerberhäuser und den Kinderbauernhof werden fünf Parkplätze benötigt.

Zukünftig wird über diesen Platz die Grünanlage Finkenherd, die Grünanlage an der Schützenstraße sowie die Fuldaue zu erreichen sein. Dieser Bedeutung muss die Gestaltung gerecht werden. Der Platzbereich vor den Gerberhäusern soll möglichst offen gestaltet werden, um der Denkmalsituation gerecht zu werden. Eine störungsfreie Wahrnehmung der denkmalgeschützten Häuser soll sicher gestellt sein. Damit ist verbunden, dass auf eine Möblierung des Platzes weitgehend verzichtet wird, und die Platzgestaltung möglichst mit Natursteinpflaster ausgeführt wird.

10. Westlich des alten Hafens ist ein „Balkon zur Fulda“ vorgesehen. In diesem Bereich neben der alten Hafenmauer, an dem keine Ufergehölze vorhanden sind, soll eine Fläche mit Schotterrasen einen Aufenthalt ermöglichen. An dieser Stelle soll man den schönen Blick auf das Wehr und die Fulda genießen können.

11. Im östlichen Planbereich befindet sich eine Wegeverbindung vom Fuldaufer zum Bleichenweg. Um diese Verbindung, die einen Zugang zur Fulda von den östlich der Hafnbrücke liegenden Wohngebieten bietet, attraktiver zu gestalten, sollte ein wegebegleitender Gehölzstreifen entwickelt werden.

¹ Helmut Brier, Werner Dettmar, a.a.O., Seite 155

Weitere Einzelmaßnahmen sind vorgesehen:

- Die Fuldawiesen sollen für eine extensive Freizeitgestaltung erreichbar und als öffentliche Grünanlage nutzbar gemacht werden. Der Bereich Fuldaufer / Bleichwiesen soll mit dem Ahnagrünzug und dem weiteren Verlauf der Fulda in nordöstlicher Richtung verbunden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung geplant. Um den Weg Richtung Wolfsanger anschließen zu können, ist eine Brücke über die Ahnamündung vorgesehen. Die Verbindung der Fuldawiesen mit dem Park an der Schützenstraße soll ebenfalls durch eine Brücke erfolgen.
- Die baulichen Nutzungen des Kinderbauernhofes sollen zusammengefasst werden, so dass auf dem Gelände selbst keine Ställe, Hütten oder ähnliches verbleiben. Der Bereich des Kinderbauernhofes wird im westlichen Teil der Fuldawiesen zusammengefasst, auch um eine Störung des Kinderbauernhofbetriebes durch Spaziergänger und andere Nutzer möglichst gering zu halten. Für den Kinderbauernhof ist ein neues Gebäude geplant, das einen Schulungsraum mit Küche, sanitären Anlagen und Stallungen umfasst. Die Sanierung des Bestandes des Kinderbauernhofes ist eine wichtige Maßnahme, um den Umweltbelangen in diesem empfindlichen Teil der Fuldawiesen gerecht zu werden.
- Der geschützte 10 m Uferbereich an der Fulda mit den Ufergehölzen ist langfristig zu erhalten und zu entwickeln. Durch Erhalt und Entwicklung eines Krautsaumes soll ein gestufter Aufbau des Ufersaumes erreicht werden. Intensive Nutzungen des Uferbereiches, wie sie jetzt noch unterhalb des Kinderbauernhofes vorhanden sind, müssen aufgegeben werden.
- Die Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen und durch Beweidung zu erhalten. Eine einmalige Nachmahd mit anschließender Entfernung des Mahdgutes soll sicherstellen, dass keine Verkrautung der Flächen eintritt.
- Um das geplante Naherholungsgebiet gefahrlos erreichen zu können, ist eine Querungshilfe über die Schützenstraße vorgesehen. Diese Maßnahme ist auch für die Kinder aus dem Wesertor wichtig, die den Kinderbauernhof erreichen wollen.

5 Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

Der Grünordnungsplan umfasst zwei Bereiche, den Abschnitt westlich und den Teil östlich der Hafnbrücke. Für den Teil östlich der Hafnbrücke gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich die folgende Bewertung auf den Bebauungsplan I/47 bezieht, der insbesondere den Bau des Kinderbauernhofes und den Wegebau ermöglichen soll.

In diesem Bereich sind ebenfalls Bereiche mit unterschiedlichem Planungsrecht vorhanden:

- Die Grünanlage Finkenherd, die Fuldawiesen und ein Teil der Grünfläche an der Schützenstraße befinden sich im Außenbereich,
- die an die vorhandene Bebauung angrenzenden ehemaligen Gartengrundstücke an der Schützenstraße sind planungsrechtlich Innenbereich.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen beschrieben. Die naturschutzrechtliche Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung findet sich im Kapitel 5.2.

5.1 Auswirkungen

5.1.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die besonders schutzwürdigen Bereiche des Plangebietes, zu denen die Ufergehölze an der Fulda und die Bleichwiesen gehören, werden durch die beabsichtigten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil verbessern sich die Lebensraumfunktionen im Gebiet insgesamt durch die Renaturierung der Ahna und die Aufgabe der planrechtlich möglichen Wohnnutzungen an der Schützenstraße sowie den geplanten Abriss des Hauses Schützenstraße 26. Die an der Schützenstraße vorhandenen Lauben und Kleinbauten sind bereits entfernt worden.

Durch die Konzentration des Kinderbauernhofes im westlichen Bereich der Bleichwiesen bleibt der größere Teil der Wiesen unbeeinträchtigt.

Eine Beleuchtung der geplanten Wege ist nicht vorgesehen, so dass in den Abend- und Nachstunden durch den Uferweg keine potentiell vorkommenden Vogelarten beeinträchtigt oder gestört werden.

Die Baufläche für den Kinderbauernhof liegt im Bereich des Gerberplatzes in einem Bereich, der jetzt schon teilweise versiegelt ist. Die Bebauung soll unter weitestgehender Schonung vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermauspopulationen oder anderer Säugetiere werden nicht erwartet.

5.1.2 Klima

Durch den Bau des Kinderbauernhofes mit seiner geringen Grundfläche werden keine gravierenden Auswirkungen auf den kleinklimatischen Funktionszusammenhang erwartet. Die geplanten Versiegelungen sind in ihrem Ausmaß zu gering, um erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen.

5.1.3 . Immissionen

5.1.3.1 Lärm

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht kein zusätzlicher Verkehr durch Kraftfahrzeuge. Die Besucher des Kinderbauernhofes erreichen das Gelände überwiegend zu Fuß bzw. im Falle der Schulen mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Für den Kinderbauernhof sind lediglich zwei Stellplätze auf dem Gerberplatz vorgesehen.

5.1.3.2 Luftverunreinigungen

Luftverunreinigungen gehen von den geplanten Maßnahmen nicht aus.

5.1.4 Boden

Durch die Umgestaltung des Gerberplatzes, den Bau des Fuldauferweges und den Kinderbauernhof wird unversiegelter bzw. nur geringfügig versiegelter Boden in Höhe von 2549 m² beseitigt. 200 m² Bodenfläche werden durch die geplanten Maßnahmen wieder hergestellt. Neben dem beabsichtigten Abriss des Hauses Schützenstraße 26 sind Lauben an der Schützenstraße bereits abgerissen worden. Die bisher noch möglichen Bauflächen an der Schützenstraße werden in einen Grünzug umgewandelt. Somit wird die nicht vermeidbare Versiegelung die durch die Gestaltung des Gerberplatzes, die Gebäude des Kinderbauernhofes und den Wegebau entsteht, als vertretbar angesehen.

5.1.5 Wasser

Durch die Inanspruchnahme unversiegelter bzw. geringfügig versiegelter Flächen wird die Versickerung des Regenwassers und die Grundwasserneubildung geringfügig verringert. Die vorgesehenen Maßnahmen finden im Überschwemmungsbereich der Fulda statt. Der benötigte Retentionsraum für den Kinderbauernhof und für den Ausbau des Gerberplatzes wird abgegolten durch die Ahnarenaturierung.

5.1.6 Erholung und Landschaftsbild

Durch die Erschließung als Naherholungsgebiet, der Verbindung des Finkenherdes mit dem Gerberplatz und den Bleichwiesen und der damit verbundenen Stärkung der Grünzugs der Ahna bis zur Mündung wird eine deutliche Verbesserung für die Erholung er-

zielt. Insbesondere die Bewohner des bisher mit Naherholungsgebieten unterversorgten Stadtteil Wesertor sollen hiervon profitieren.

Für die Kinder aus dem Wesertor, die überwiegend in Wohnungen ohne privat verfügbare Freiflächen aufwachsen, bietet der Kinderbauernhof die Gelegenheit Pflanzen und Tiere kennenzulernen und Erfahrungen mit Gartenarbeit zu machen.

Das städtebaulich wichtige Ziel, das Fuldaufer für die Bewohner der Stadt Kassel erlebbar zu machen (**Kassel geht flusswärts**), wird durch den geplanten Bau des Fuldaufeweges, wie den übergeordneten Planungen (vgl. Landschaftsplan ZRK) gefordert, sichergestellt. Die geplante Brücke über die Ahna schafft den Lückenschluss des Fuldaufeweges Richtung Wolfsanger.

Die geplanten Baumpflanzungen, die Neuordnung des Gerberplatzes und die Konzentration des Kinderbauernhofes im westlichen Teil der Bleichwiesen trägt zu einer deutlichen Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Das Ufer und die Bleichwiesen werden durch die Entfernung des Tores (Eingang des Kinderbauernhofes) für die Öffentlichkeit wahrnehmbar. Insgesamt wird für den Bereich Erholung und Landschaftsbild eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation erreicht.

5.1.7 Kulturgüter

Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Reste der mittelalterlichen Bebauung ist nicht vorgesehen. Die als Verbindung zwischen der Grünanlage Finkenherd und dem Gerberplatz vorgesehene Rampe an der Festungsmauer soll sich in die Örtlichkeit einfügen. Ein Teil der Gärten mit verschiedenen Schuppen vor der Mauer wurde bereits abgeräumt, so dass der Blick auf den sanierten Teil der Festungsmauer frei ist.

Der Bereich vor den Gerberhäusern sollte möglichst offen gestaltet werden, um dem historischen Ensemble gerecht zu werden. Die Beläge sollten Bezug zur historischen Situation nehmen. Nach Möglichkeit sollte Natursteinpflaster verwendet werden.

Die Baumaßnahmen des Kinderbauernhofes, die auch Stallungen umfasst, beziehen vorhandene Mauerreste, die zu erhalten sind, ein.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden werden die vorgesehenen Eingriffe hilfsweise nach der Kompensationsverordnung bilanziert. Der im Plangebiet vorgesehene Eingriff an der Ahna, um das Gewässer zu renaturieren bleibt an dieser Stelle unberücksichtigt, da die Bilanzierung dieses Eingriffes im Bebauungsplan I/ 46 Auebad erfolgt ist. Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen durch:

1. Durch die Entfernung von Gehölzen im Bereich der Grünanlage Finkenherd,
2. durch die Befestigung des Gerberplatzes,
3. den Weg in den Bleichwiesen,

4. sowie den Park an der Schützenstraße.
5. die Baulichkeiten des Kinderbauernhofes,
Für die Maßnahmen 2. und 3. wurde vom Regierungspräsidium eine Eingriffsgenehmigung erteilt. Diese Maßnahmen sind daher ebenfalls nicht zu berücksichtigen

Grünanlage Finkenherd

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand		Planung		Differenz Planung/ Bestand
		Fläche in m ² Stück	Wert- punkte	Fläche in m ² Stück	Wert- Punkte	Wert- punkte
0.1180 Robinien	26	750	19.500		0	-19.500
04.310 Pflanzung von 15 großkronigen Bäumen mit einem STU von 16-18 cm, Kronenfläche ca. 3 m ²	31		0	45	1.395	1.395
09.210 Ausdauernde Ruderalfluren - abgewertet wegen Vornutzung	36		0	750	27.000	27.000
11.225 Extensivrasen	21	715	15.015		0	-15.015
10.530 Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6		0	715	4.290	4.290
Summe (ohne Kronenbereich)		1.465	34.515	1.465	31.290	-1.830

Baumaßnahme Kinderbauernhof

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand		Planung		Differenz Planung/ Bestand
		Fläche in m ² Stück	Wert- punkte	Fläche in m ² Stück	Wert- Punkte	Wert- punkte
11.221 Gartenfläche	14	1.395	19.530	3.710	51.940	32.410
06.310 Intensiv genutzte Frischwiesen	27	2.375	64.125			-64.125
10430 Abbruchmaterial von Gebäuden	14	105	1.470	0	0	-1.470
04.210 Baumgruppe	33	105	3.465	50	1.650	-1.815
10.510 versiegelte Flächen	3		0	220	660	660
Summe		3.980	88.590	3.980	54.250	-34.340

Park an der Schützenstraße

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand		Planung		Differenz Planung/ Bestand
		Fläche in m ² Stück	Wert- punkte	Fläche in m ² Stück	Wert- Punkte	Wert- punkte
10.510 Potentielle Bau- fläche- Bestand	3	1.300	3.900		0	-3.900
11.211 Gartenfläche	14	3.496	48.944		0	-48.944
10.510 Gebäude, befes- tigte Flächen in den ausgewiesenen Misch- gebieten	3	384	1.152	384	1.152	0
11.225 Vegetationsflä- chen im Bereich der ge- planten Mischgebiete	14	160	2.240	160	2.240	0
11.223 Grünfläche Park	20		0	3.796	75.920	75.920
10530 teilversiegelte Wege u. ä.	6		0	750	4.500	4.500
11.221 "Sauberkeits- streifen"	14		0	250	3.500	3.500
Summe		5.340		5.340		31.076

Zusammenfassung

Maßnahmenbereich	Wertpunkt
Grünanlage Finkenherd	-1.830
Baumaßnahme Kinderbauernhof	-34.340
Park an der Schützenstraße	31.076
Summe	-5.094

Die Bilanzierung der Eingriffe ergibt ein rechnerisches Defizit von 5.094 Wertpunkten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zulässige Bebauung im derzeitigen Innenbereich sehr niedrig angesetzt wurde. Die Gesamtmaßnahme ist in ihrer Gesamtwirkung positiv zu bewerten. Der Verzicht auf die im Bereich an der Schützenstraße mögliche Bebauung ermöglicht eine nachhaltige Aufwertung des Planungsraumes. Positiv zu bewerten ist auch die Aufwertung des Erholungswertes für die Bevölkerung des mit Freiräumen unterversorgten Stadtteils Wesertor: Die Zugänglichkeit des Bereiches wird verbessert, die Gelegenheiten zum Naturerlebnis werden erhöht. Das gesamte Planungsgebiet wird zudem erheblich aufgewertet durch die naturnahe Umgestaltung der Ahna, die in diesem

Zusammenhang zwar nicht in die Bilanzierung einfließt, ihre positive Wirkung auf Natur- und Landschaft sowie auch für die Erholungsnutzung entfalten wird. Sie wird auch einen wichtigen Erlebnisraum u. a. für die Kinder darstellen, die den Kinderbauernhof nutzen.

6. Planungsalternativen

Die vorgesehenen Maßnahmen bedeuten insgesamt eine deutliche Verbesserung der Situation. Eine Alternative zur Entwicklung des Naherholungsgebietes Fuldaufer-Bleichwiesen gibt es nicht.

7. Umsetzung und finanzielle Auswirkungen

Das Projekt Fuldaufer/Bleichwiesen soll mit Fördermittel umgesetzt werden. Der Förderzeitpunkt erstreckt sich bis Ende 2013. Daher ist es vorgesehen, die Maßnahme in zeitnah umzusetzen.

Die Durchführung der Maßnahmen ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.

Den ersten Bauabschnitt bilden die Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd und der Bau des Platzes an den Gerberhäusern des Uferweges, sowie des Überweges auf der Schützenstraße.

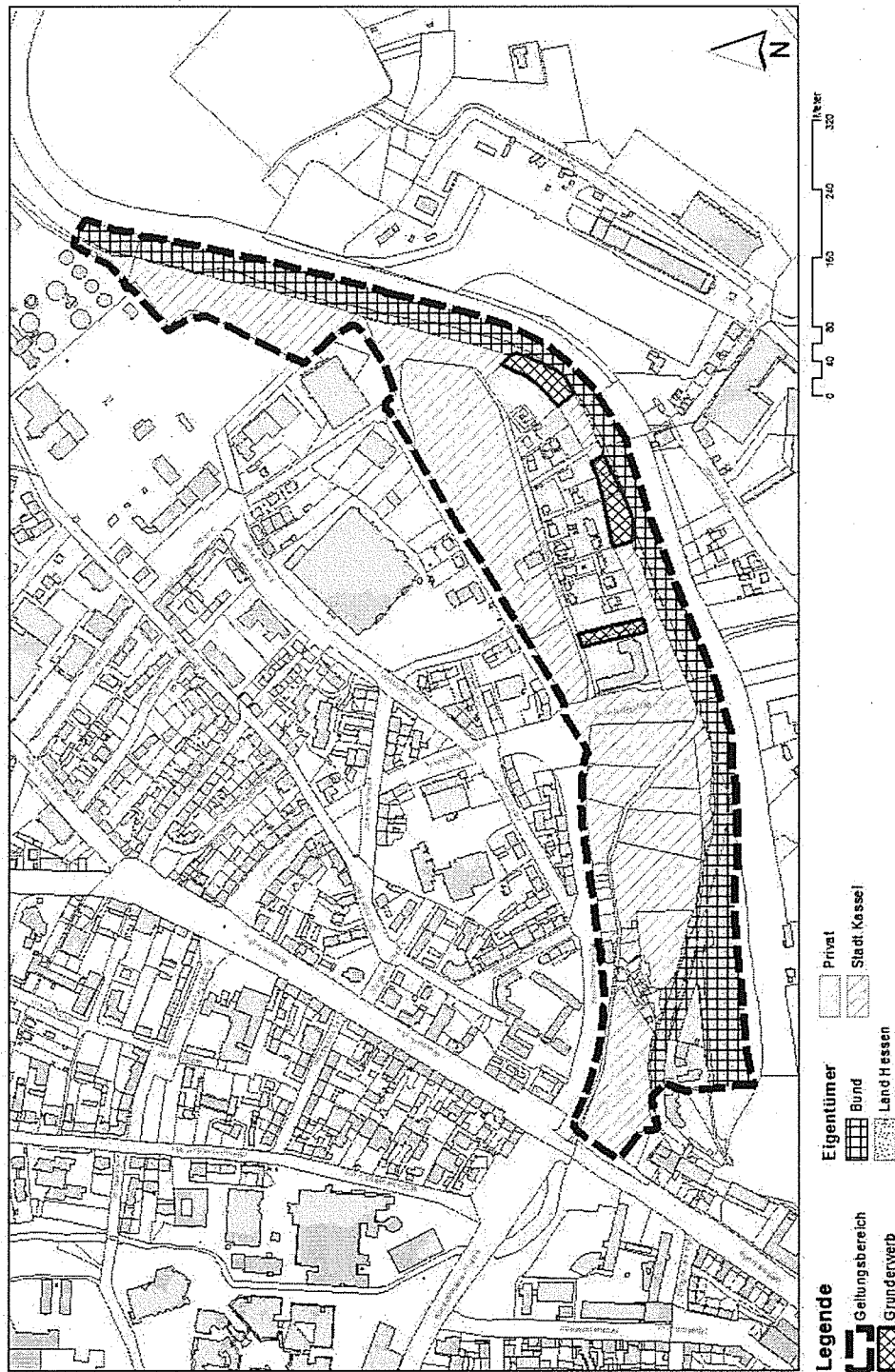
Die Renaturierung der Ahna ist für 2012 vorgesehen. Dieses Projekt ist Ausgleich für das Bauvorhaben Auebad und im Bebauungsplan Nr. I/46 Auebad festgesetzt. Außerdem wird hier Ersatzretentionsraum für den Lidl-Markt an der Hafenstraße sowie für das geplante Bauvorhaben des Kinderbauernhofes geschaffen.

Eine weitere Maßnahme ist die Grünanlage an der Schützenstraße und der Platz vor dem Spielplatz Bleichenweg sowie die Siedlungsrandgestaltung beim Zugang zum Fuldauferbereichs in Nachbarschaft zur Kläranlage.

Um den Lückenschluss des Fuldaufers Richtung Wolfsanger herzustellen, sind im Bereich des Bleichenweges noch Grundstücksverhandlungen erforderlich, so dass der Projektteil „Fuldauferweg und Siedlungsrandgestaltung“ allenfalls mittelfristig umgesetzt werden kann. Das gleiche gilt für den Ausbau einer Grünverbindung zwischen Uferweg und Bleichenweg beim Studentenwohnheim.

Die Begrünung der Schützenstraße setzt eine Straßenplanung voraus, die den vorhandenen Straßenraum umorganisiert. Ein Realisierungszeitpunkt ist zur Zeit nicht absehbar.

Karte 12: Eigentumsverhältnisse

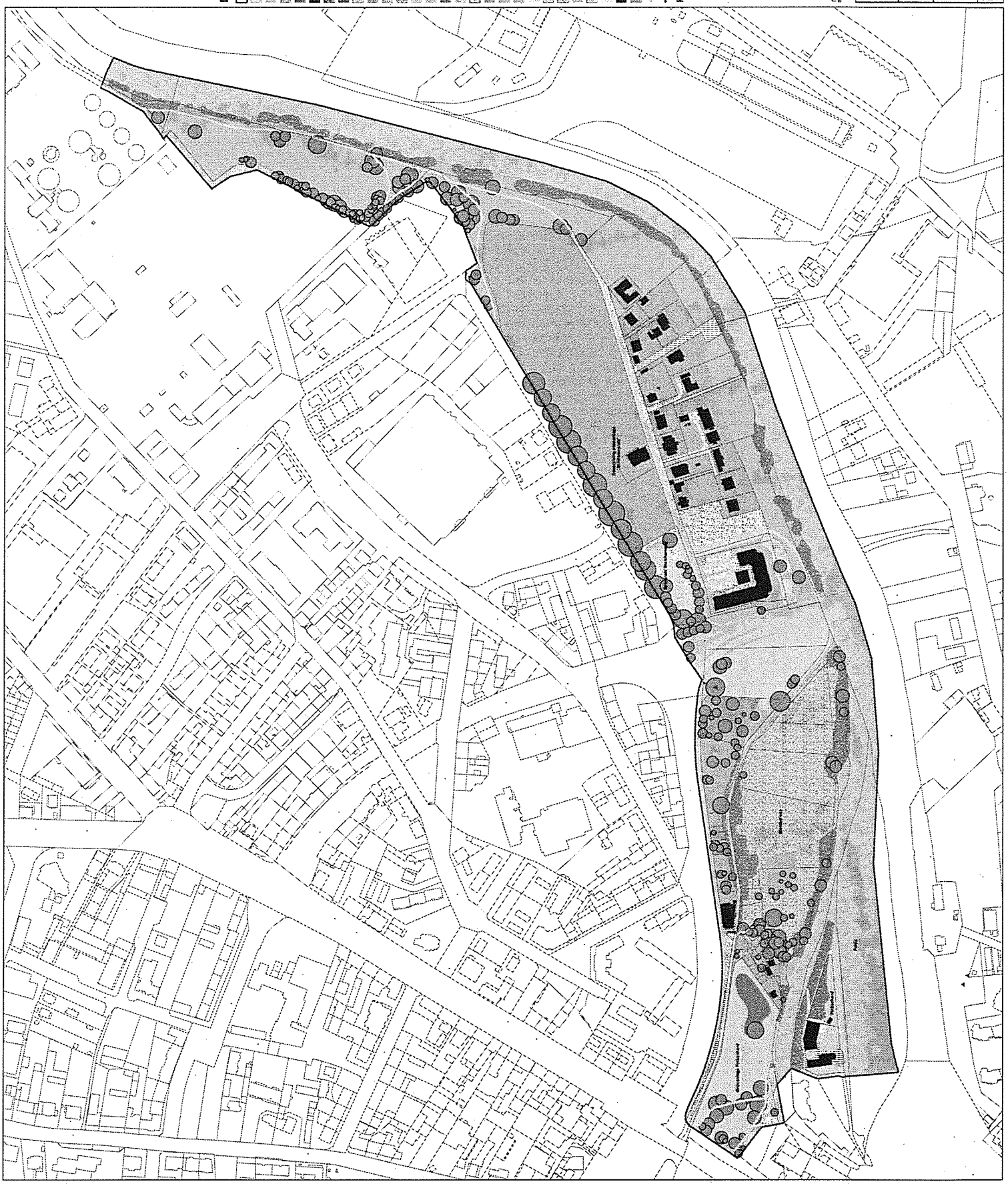


8 Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen bedeutet eine wichtige Verbesserung für die Bevölkerung des Wesertors. Es entstehen Wege an der Fulda „**Kassel geht flusswärts**“ und die Ahna wird renaturiert. Mit dem Kinderbauernhof und den Verbesserungen der Spielmöglichkeiten an der Fulda entsteht auch für Kinder und Jugendliche ein attraktives Programm. Ein attraktiver Bereich Abschnitt an der Fulda, der bisher ein Schattendasein führte, wird für die Naherholung zugänglich gemacht.

*Gez. Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt
Ingrid Könen, überarbeitet von Dagmar Maaß
mit einem Beitrag von Helmut Kämpfer*

**Anhang: Grünordnungsplan / Bestand
Grünordnungsplan / Planung – Abschnitt West**



Legende

- Gehungsbereich
- Rasen
- Schlegelflächen
- Wiese
- Grünlandbrache
- Baumgruppe
- Ufergehölz
- Feldgehölz
- Naturnaher Strauchbestand
- geschüllene Hecken
- Zweigrüneiche Flieste
- Einjährig/niedrigwüchsig
- Bruchflächen/Ruderalfläche-mehrfähig
- Asphalt
- Beton
- Wassergebundene Decke o.ä.
- Pflaster
- Kunstrasen
- Schotterrasen
- Schotterflächen
- Sandflächen
- Teich
- Fließgewässer-naturnah
- Fließgewässer
- Fließgewässernaturform
- Fließgewässernaturförmig
- Gebäude - nicht begrünt
- Sonstige Mobilbar u. Ausstattungen
- vorhandener Weg
- vorhandene Brücke
- Kronen_Radius
- Meter
- Baum_Naturodnimal
- Gesetzlich geschützter Baum

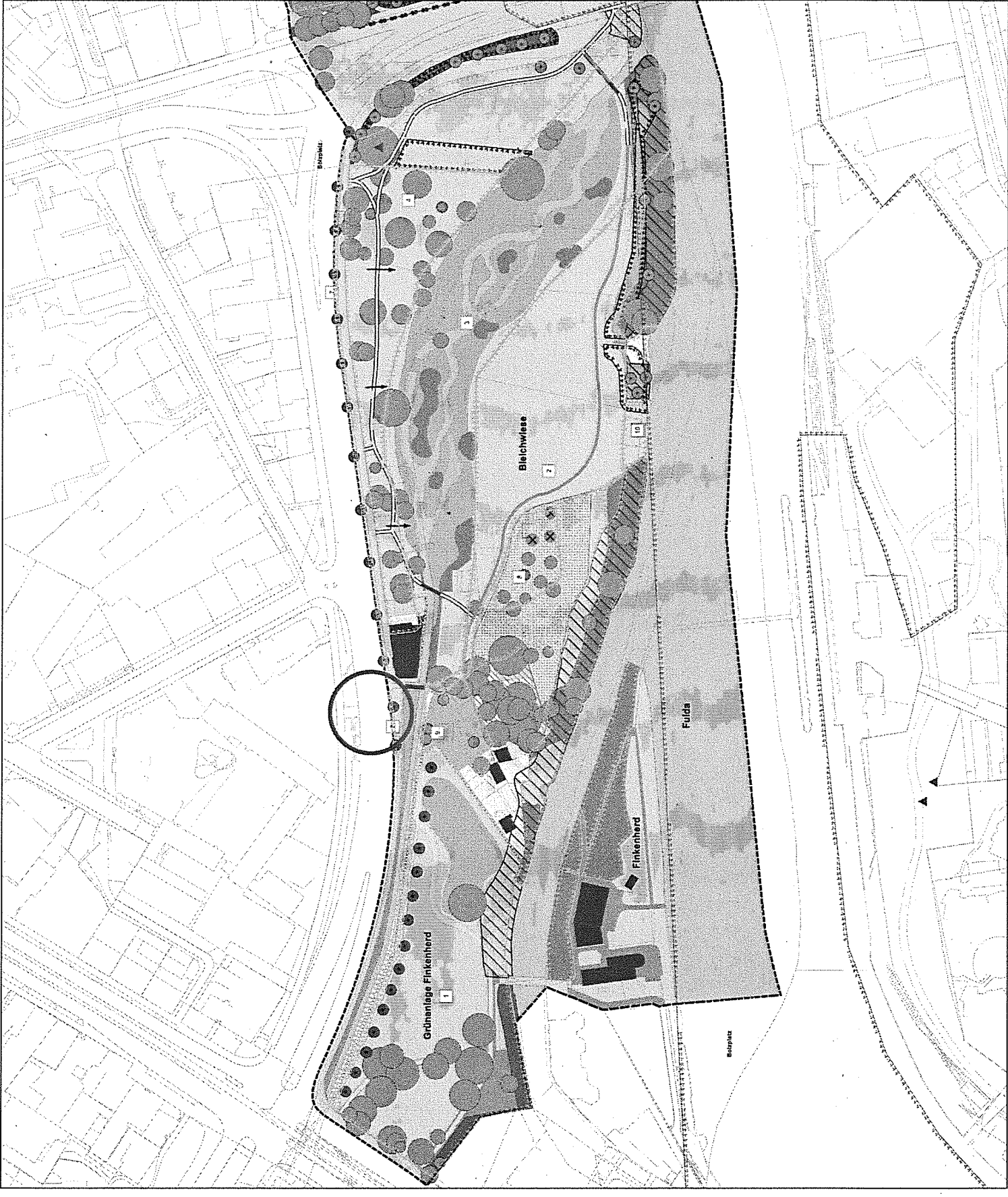
Projekt Bleichwiesen / Finkenherd		
Maßstab: 1:0 Datum: 12	Grundungsart: Bestand	Altzustand: IP 1002 / 10000-100-100-100-100-100 Datum: 12 GUT: 10000-100-100-100-100-100
1:1.200		
STADT KASSEL Stadtplanungsamt Tel.: 0561/178-5206		Bearbeiter: Ingrid Körner

Legende

- Geungsbereich
- Regionaler Fahrradweg R1
- vorhandener Weg
- vorhandene Brücke
- Grünland
- Grünhöfe
- Stauchbestandfläche o. kleinfl. Gehölzbestand
- Gemisch genutzte Flächen
- Schutzstreifenfläche Hochstandortur
- Rohrliche
- Unbefestigte, vegetationslose o. befestigte Flächen
- Vollständig vorselegte Flächen
- Teilweiselegte Flächen
- Unbefestigte, vegetationslose Flächen
- Filigrande Gewässer
- Gräbäude
- landschaftsprägende Bäume, vorhanden
- Naturdenkmal

Maßnahmen

- Kleinraumbefestigte Baufäche
- Festgestzte Ausgleichsmaßnahme für Regenbrücke
- 1 Grünanlage sanieren
- 2 Grünänderung
- 3 Gewässerentwicklung
- 4 Grünanlage herabsenken
- 5 Spielbereich erneuern
- 6 Spielbereichreinstellung
- 7 Straßenumbauförderung
- 8 Obstbaumbestand sichern
- 9 Platzgestaltung
- 10 "Balkon zur Fulda"
- 11 Wegbegleitende Grünfläche
- Festgestzte Ausgleichsmaßnahme für Regenbrücke
- Unbereich retournah entwickeln
- Zugang verbleiben
- geplante Rampe
- geplante Brücke
- geplante Weg
- geplante Fahrradweg
- Blick zur Fulda
- Maßnahmen sanieren
- Geplante Bäume
- geplante Bäume Ausgleichsmaßnahme für Regenbrücke
- Nachpflanzung entfernen



UNWELT + GARTENART KASSEL		STADT KASSEL	
Projekt:		Altstadtkern Friedhof, Bleichwiesen	
Bleichwiesen / Finkenherd			
Maßstab: 1:0	Maß: 1:1	Datum: 01.06.2011	
1:550	Gründungsplan Planung - Abschnitt West	10/11/12	
3121 Kassel Bismarckstr. 15 Tel. 0561 780-3135	Betreiber: Ingrid Kröner Gezeichnet: Heiko Godewescher		



**Bebauungsplan
Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'**

Begründung

Stand 09.10.2013

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein	3
1.1	Anlass und Ziel	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	5
2.4	Satzungen.....	6
2.5	Schutzausweisungen.....	6
2.6	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	6
3.	Heutige Situation	7
3.1	Städtebauliche Situation und Umgebung	7
3.2	Erschließung und Verkehr	7
3.3	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	8
4.	Ziele der Planung.....	8
4.1	Städtebau und Freiraum	8
4.2	Planvorhaben Kinderbauernhof	9
5.	Fachplanerische Belange	12
5.1	Lärm/ Geräuschimmissionen	12
5.2	Hochwasserschutz.....	15
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	16
6.1	Mischgebiete.....	16
6.2	Grundstücksfreiflächen in den Mischgebieten	16
6.3	Private Grünflächen	17
6.4	Öffentliche Grünflächen	18
6.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	18
6.7	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	18
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
6.11	Zuordnungsfestsetzung	19
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
7.	Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege	20
8.	Gesamtabwägung.....	21
9.	Bodenordnung	22
10.	Städtebauliche Werte	23

1. Allgemein

1.1 Anlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I /47 ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll im östlichen Anschluss der gesamte Bereich bis zur Hafibrücke als Grünanlage mit weiteren Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten angelegt werden. Teilbereiche des Fuldaufers sowie die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Ahna sollen als geschützte naturnahe Bereiche gesichert bzw. im Zuge der Renaturierung aufgewertet werden. Gleichzeitig soll für den seit 2007 im Planbereich ansässigen Kinderbauernhof eine geordnete und standortgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor und vor allem für die hier lebenden Kinder und Jugendlichen stellen die Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial für die Naherholung dar. Mit der Anlage einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung wird gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer erreicht. Die im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten Wohnhäuser werden im Bestand gesichert.

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte des Umweltberichtes nach BauGB dargelegt sind. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/ privaten Belange einbezogen und im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.2 Planverfahren

1.2.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger vom 20.09. bis einschließlich 01.10.2010 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich dazu zu äußern. In dieser Zeit wurden Anregungen zur Einfriedung und zum Verlauf des Fuß- und Radweges vorgebracht. Den Anregungen wurde in Gesamtabwägung übergeordneter Belange teilweise gefolgt.

In der Zeit vom 07.03. bis einschließlich 08.04.2011 erfolgte die erste Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht. Da jedoch die privaten Grundstücke Am Werr in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, war es notwendig, die bisherige Festsetzung Reine Wohngebiete in Private Grünflächen 'Hausgarten' zu ändern. Durch diese Änderung war eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgte gem. § 4a (3) Baugesetzbuch als verkürzte Offenlage in der Zeit vom 22.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Planteilen abgegeben werden. Seitens der Bürgerschaft wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.2.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Schreiben vom 13.09.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt, die Abwägung der Stellungnahmen wurde allen Trägern und Behörden mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 23.02.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Bebauungsplan wurden überwiegend Anregungen zu grünordnerischen Belangen vorgebracht sowie redaktionelle Hinweise. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt ebenso wie die Anpassung von grünordnerischen Festsetzungen an die fortgeschrittene Bauplanung.

Parallel zur erneuten verkürzten Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2012 eine erneute Beteiligung der von den Änderungen ggf. berührten Behörden und sonstigen Träger. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Planteilen abgegeben werden. Die eingegangenen Anregungen sind im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden in Begründung und Bebauungsplan soweit erforderlich eingearbeitet.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Schützenstraße und westlich der Hafенbrücke und damit am Rande des Stadtteils Wesertor. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 5,1 ha und umfasst Flurstücke der Flur 2 und Flur 19 in der Gemarkung Kassel.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Ysenburgstraße bis zum Beginn der Hafенbrücke, im Süden durch die Fulda bzw. den Mühlengraben und im Westen durch einen kurzen Abschnitt der Weserstraße.

2. Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist für das Plangebiet sowohl 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' als auch Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' aus. Die städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung im Grundsatz nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als Grünfläche dar. Entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/ Wimmelstraße wurde bisher ein Teilabschnitt als Wohnbaufläche dargestellt.

In Anpassung an die Entwicklungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch eine vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen geändert. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 21 'Schützenstraße/ Wesertor' wurde durch Bekanntmachung am 18.06.2011 rechtswirksam.

2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** enthält keine speziellen Planungsaussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Folgende Zielaussagen für den Naturraum Westhessische Senke, sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Kassel und Abpufferung der Auswirkungen stärkerer Nutzungen im Auenumfeld
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung
- Erhalt der inselartig vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Feuchtbereiche und Entwicklung von Pufferzonen.

Der **Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel (2007)** trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet
Verbesserung der Anbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete an die Freiräume der Fuldaniederung
- Weiterentwicklung der Fuldauferzonen zwischen Drahtbrücke und Hafenbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss
- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege an der Fulda mit Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete
- Entwicklung der Fläche zwischen Ahna und Fulda/ Finkenherd als öffentlicher Freiraum für den Stadtteil Wesertor, Herstellung eines Zuganges von der Schützenstraße auf Höhe Wimmelstraße
- Aufwertung der Biotopfunktion des Ahnaverlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbaus und Profildifferenzierung, Entwicklung von Ufersäumen- und Gehölzen.

2.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zu Gebieten gem. § 34 BauGB

Die Satzung der Stadt Kassel vom 18.04.1977 für die Gebiete gemäß § 34 BauGB umfasst auch Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, und zwar entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/Wimmelstraße. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird die o.g. Satzung aufgehoben.

2.5 Schutzausweisungen

Landschafts- und Naturschutz

Der südöstliche Abschnitt des Fuldaufers liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' Zone 1. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Südlich des Einmündungsbereiches Schützenstraße/ Ysenburgstraße ist eine Winterlinde als Naturdenkmal ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Bereich zwischen der Straße 'Am Werr', der Schützenstraße, der Ysenburgstraße und dem Fuldaufer liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda; die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist genehmigungsbedürftig. Der Uferbereich der Fulda und der Uferbereich der Ahna sind gem. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geschützt.

Denkmalschutz

An Stelle der vormals mittelalterlich gegründeten Gerbersiedlung sind heute noch drei Gebäude (Am Werr 2, 4 und 6) vorhanden. Die nachmittelalterliche Bausubstanz datiert aus dem 18./ 19 Jahrhundert, die Gebäude sind denkmalgeschützt. Östlich benachbart sind Mauerreste weiterer ehemaliger Gebäude vorzufinden. Diese stehen ebenso wie die nördlich und westlich verlaufende ehemalige Stadtmauer und der benachbarte Trümmerschuttberg unter Denkmalschutz.

Auch das gründerzeitliche Gebäude Schützenstraße 2 steht als Einzeldenkmal unter Schutz.

2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG), hat ergeben, dass die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden sollen, nicht UVP-pflichtig sind.

Mit Datum vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst. Mit der Änderung wurde unter anderem die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für Bauleitplanverfahren ausgeweitet und die SUP-Pflichtigkeit von Vorhaben neu definiert. So fallen jetzt nach § 14 b (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen sind. Daher werden durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan gleichzeitig die Erfordernisse der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Strategischen Umweltprüfung berücksichtigt.

3. Heutige Situation

3.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Wesertor und umfasst den gesamten Bereich zwischen Schützenstraße und Fuldaufer. Im westlichen Abschnitt liegt die Grünanlage Finkenherd, die abschnittsweise durch die alten Stadtmauern und den Mühlgraben begrenzt wird. Östlich anschließend befinden sich drei kleine zweigeschossige denkmalgeschützte Häuser, die der ehemaligen Gerbersiedlung zugerechnet werden, sowie östlich benachbart ein weiteres kleines zweigeschossiges Haus und das fünfgeschossiges Gründerzeithaus direkt an der Schützenstraße. Alle Häuser werden zu Wohnzwecken genutzt, im Gebäude an der Schützenstraße sind zusätzlich Räumlichkeiten für eine derzeit leerstehende Gaststätte im Erdgeschoss vorhanden. Die übrigen ehemals bebauten und derzeit zum Teil stark eingegrünt Grundstücke an der Schützenstraße wurden bis zum Sommer 2008 als Gartenflächen genutzt, die Lauben sind bereits abgeräumt worden. Die Ahna verläuft hier im direkten Anschluss an die ehemaligen Gartenflächen wie auch im westlichen Abschnitt in einem begradigten und trapezförmig befestigten Gerinne und mündet nahe der Hafnbrücke in die Fulda. Aufgrund der Tieflage der Ahna (ca. 2,50m bis 3,50m unterhalb der angrenzenden Flächen) sind keine naturnahen Uferbereiche und gewässerbegleitenden Gehölze vorhanden, so dass die Gewässerstrukturen insgesamt als stark defizitär zu bewerten sind (vgl. Genehmigungsentwurf zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung in den Bleichwiesen, Ing.-Büro WAGU, Kassel 2010)

Südlich der Ahna befindet sich der großflächige Bereich der Bleichwiesen, auf denen bis vor wenigen Jahrzehnten die Wäsche zum Bleichen ausgelegt wurde. Seit 2007 hat ein gemeinnütziger Verein die Bleichwiesen für den Betrieb eines Kinderbauernhofes gepachtet. Ein Großteil der Flächen wird zur Beweidung genutzt, weitere Flächen stehen den Kindern als Erfahrungsfeld zum Anbau von Obst und Gemüse sowie für spielerische Aktivitäten zur Verfügung.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Schützenstraße direkt an das städtische Straßennetz angebunden, der Innenbereich mit der nicht ausgebauten Stichstraße 'Am Werr' ist mittels einer Brücke über die Ahna von der Schützenstraße aus erreichbar. Von hier aus erfolgt auch die infrastrukturelle Erschließung der Wohnhäuser. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Grünanlage Finkenherd ist nur von der Weserstraße hier zugänglich, eine direkte Wegeverbindung zum Bereich 'Am Werr' bzw. den Bleichwiesen besteht nicht. Entlang der Schützenstraße verläuft ein kombinierter Fuß-/ Radweg, der damit außerhalb des gesamten

Auenbereiches liegt, erst kurz vor der Hafnbrücke an das Fuldaufer verschwenkt und von hier aus weiter Richtung Wolfsanger führt.

Ebenso beachtlich ist die von der Schützenstraße ausgehende starke Barrierewirkung zwischen dem Stadtteil Wesertor und dem Auenbereich/ Fuldaufer.

ÖPNV

In ca. 250 m Entfernung zum mittleren Plangebiet befindet sich an der Weserstraße die Haltestelle 'Katzensprung', die von den Straßenbahnlinien 3, 6 und 7 angefahren wird. Direkt an der Schützenstraße besteht eine Bushaltestelle, die von der Linie 10 angefahren wird. Dadurch bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels.

3.3 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt Kassel z. Zt. keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Jedoch wurden bei Arbeiten an der Festungsmauer Belastungen vorgefunden. Falls im Rahmen von Baumaßnahmen auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Fachbehörden unverzüglich zu informieren. Bei Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien, belastetes Bodenmaterial sowie sonstige Abfälle sind aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Laut den der Stadt Kassel vorliegenden Informationen ist der Geltungsbereich mehrmals von alliierten Luftangriffen betroffen gewesen. Im Bebauungsplan wird daher der Hinweis gegeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt. Für Baumaßnahmen sind die folgenden Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu beachten:

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen.

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

4. Ziele der Planung

4.1 Städtebau und Freiraum

Der Stadtteil Wesertor, überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbau mit hoher Dichte, verfügt nur über wenige und oft kleinteilige öffentliche Grün- und Freiflächen.

Im Zuge des seit 2008 im Wesertor laufenden Förderprogramms "Soziale Stadt" stellt die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil ein zentrales Handlungsfeld dar.

Im Planbereich sind dazu die Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd und in direkter Verbindung und Fortsetzung die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum vorgesehen. Das Planungskonzept sieht einen Wechsel zwischen gestalteten Bereichen (Grünanlage Finkenherd), offenen extensiven Wiesenflächen (Fuldaaue) und naturnahen Uferbereichen (Fulda und Ahna) vor, die mit der geplanten Renaturierung der Ahna eine qualitätvolle Erweiterung erfahren. Ergänzend sollen von der Schützenstraße her, insbesondere in direkter Gegenlage zum Einmündungsbereich

Wimmelstraße/ Franzgraben/ Schützenstraße, neue Zugänge und im Weiteren auch Blickbeziehungen in die Fuldaaue geschaffen werden.

Der Grünordnungsplan Fuldaufer-Bleichwiesen (Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Entwurf 2010) stellt für diesen Teilbereich aufgrund der topografischen Situation der Flussniederung mit vergleichsweise ebenem Gelände und der Vielgestaltigkeit der Landschaftselemente (Grünanlagen, Fluss mit Galeriewald, offene Wiesenflächen, Mündung der Ahna) eine besondere Eigenart fest, die vielfältige Erlebnismöglichkeiten und Freizeitaktivitäten zulässt und darüber hinaus einmalige Blickbeziehungen auf die Stadt Kassel bietet.

Somit stellt die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum ein zentrales Schlüsselprojekt nicht nur für die Entwicklung des Stadtteils Wesertor sondern auch für die Gesamtstadt durch enge Verknüpfung der Fulda mit dem Stadt- und Landschaftsraum dar. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet die geplante Anlage eines west-ost-verlaufenden Rad- und Fußweges im Planbereich, wodurch ein erneuter Lückenschluss und die Weiterführung des gesamtstädtisch bedeutsamen Projektes 'Fuldauferweg' erreicht werden sollen.

Begleitend zur Umsetzung der grünordnerischen Planungsziele wird auch aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen angestrebt. Die denkmalgeschützten ehemaligen Gerberhäuser werden im Bestand gesichert und aufgrund des landschaftlich geprägten Umfeldes und der Lage im Überschwemmungsgebiet in Art und Maß der Nutzung auf das derzeit vorhandene Wohnen beschränkt.

Die am Standort vorhandene Nutzung des Kinderbauernhofes wird planungsrechtlich abgesichert. Mit der zulässigen Errichtung zweier Gebäude kann die Arbeit des Kinderbauernhofes am Standort fortgesetzt und dieser wichtige Baustein für die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor erweitert werden.

Für die bisher nicht ausgebaute Straße 'Am Werr' ist eine gestalterische und funktionale Neuordnung der Flächen als platzartige Aufweitung (Gerberplatz) vorgesehen, die bis an das Ahnaufer und die alte Stadtmauer heranreicht.

Das auf dem Grundstück Schützenstraße 2 befindliche denkmalgeschützte Gründerzeithaus wird im Bestand gesichert. Eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption auf dem benachbarten Flurstück wird durch Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Die bisher auch auf den östlich anschließenden Flurstücken entlang der Schützenstraße zulässige Bebaubarkeit (nach § 34 BauGB) wird zugunsten der Entwicklung des Gesamtbereiches als öffentliche Grünfläche zurückgenommen. Die Umwandlung des Flurstücks 31/1 zur Grünfläche kann erst erfolgen, wenn die hier bestehende Baulasteintragung gelöscht wurde.

4.2 Planvorhaben Kinderbauernhof

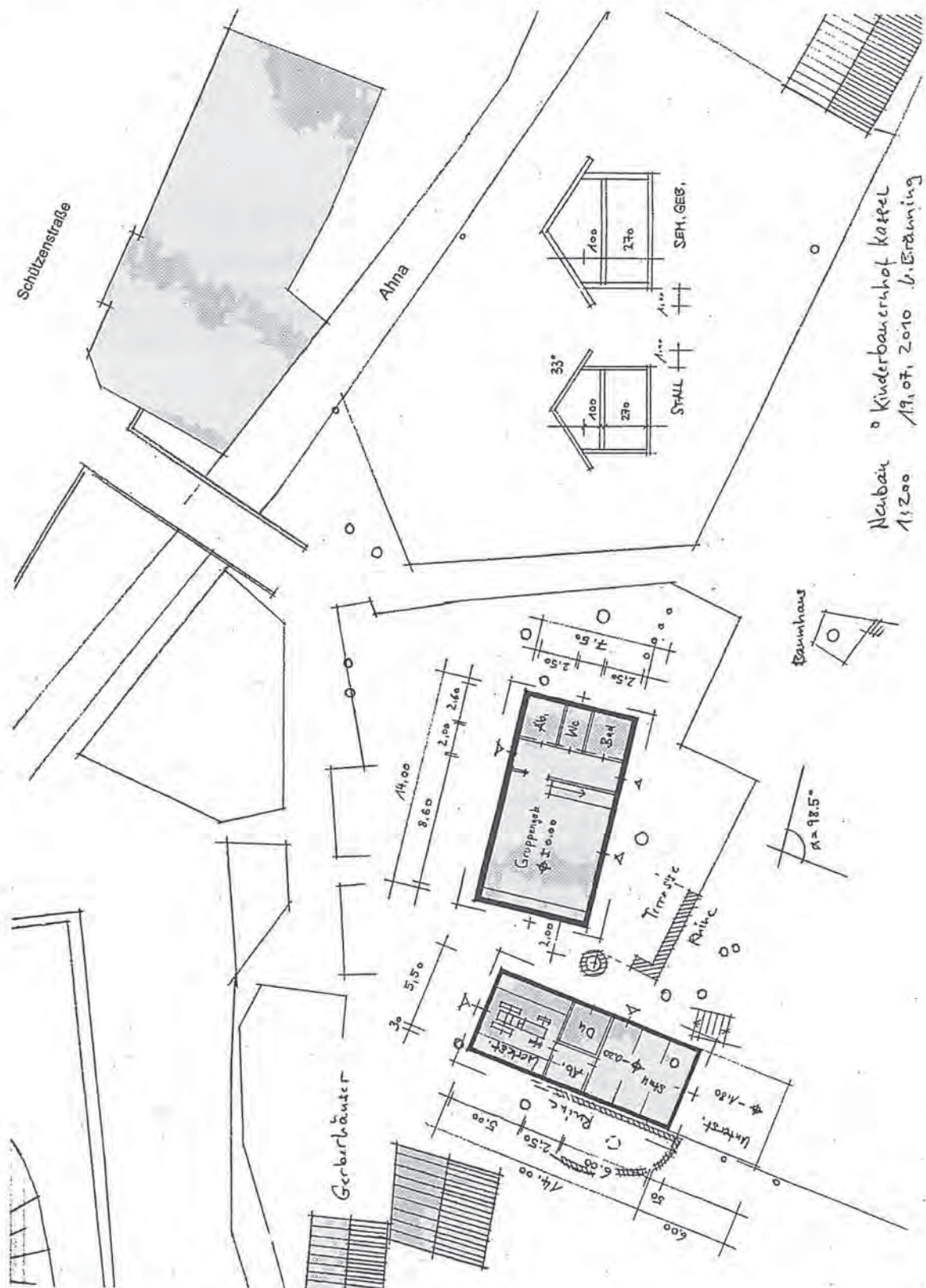
Der Kinderbauernhof e.V. ist seit 2007 im Plangebiet ansässig und ermöglicht als kostenloses Freizeitangebot Kindern und Jugendlichen den Gemüse-/ Gartenanbau, die Erfahrung mit Tieren (derzeit zwei Schafe, drei kleine Schweine und Hasen) sowie ergänzende Spielangebote in der freien Natur. Neben Projektnachmittagen werden auch in den Schulferien spezifische Schwerpunktthemen angeboten. Dadurch besteht insbesondere für die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor ein wohnungsnahes Freizeitangebot. Zusätzlich wird der Kinderbauernhof an den Vormittagen von den umliegenden Schulen als außerschulischer Lernort genutzt, z.T. werden eigene Schulgartenbeete angelegt und von den Klassen betreut.

Für den Aufenthalt bei Schlechtwetter steht bisher auf dem Gelände nur ein Bauwagen als Unterschlupf zur Verfügung. Um hier eine Verbesserung zu erreichen bzw. auch im Frühjahr, Herbst und Winter eine kontinuierliche Freizeitgestaltung anbieten zu können, beabsichtigt der Verein den Bau eines Aufenthaltsgebäudes für Gruppen (105 qm) sowie eines kombinierten Werkstatt- und Stallgebäudes (80 qm), um auch für die Tiere im Winter ein gesichertes Quartier zu haben. Als Standort für die Gebäude ist der Bereich östlich der

vorhandenen Gerberhäuser vorgesehen, die Stellung des Hauptgebäudes orientiert sich an der Ausrichtung der bereits vorhandenen denkmalgeschützten Häuser, die geplante Holzständerbauweise mit Satteldächern greift auch konstruktiv das Erscheinungsbild der Gerberhäuser auf. Durch die Anordnung des Hauptgebäudes am geplanten Gerberplatz wird die kleinteilige Bauweise in Richtung Schützenstraße weitergeführt und gleichzeitig der neue Platz an seiner südlichen Kante räumlich klar gefasst. Die im Umfeld vorhandenen alten Ruinen sollen baulich gesichert und in die Gestaltung des Außenraumes einbezogen werden. Der vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich erhalten werden. Durch die baulich-funktionale Bündelung ist es möglich, dass die derzeit auf dem Areal vorhandenen Kleinbauten wie Ställe und Gerätehütten entfernt werden.

Die technische Erschließung der neuen Gebäude ist durch Anknüpfung an den Bestand sehr gut möglich. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen und die Planung ist mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt von der Schützenstraße aus über die kleine Ahnabrücke. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze (hier werden 2 Stück veranschlagt) erfolgt im Bereich des Gerberplatzes.



Neubau
1:200
Kinderbauernhof Kassel
19.07.2010 U. Bräuning

Abb. Kinderbauernhof - Lageplan (o.M.), Vorentwurf (Quelle: Architekt U. Bräuning, Stand Juli 2010)

5. Fachplanerische Belange

5.1 Lärm/ Geräuschimmissionen

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar, die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann.

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Mischgebiete	60 dB(A) Tags/ 50 dB(A) Nachts
Reine Wohngebiete	50 dB(A) Tags/ 40 dB(A) Nachts
Parkanlagen	55 dB(A) Tags/ 55 dB(A) Nachts.

Wohnnutzung

Für das im Geltungsbereich bestehende Grundstück Schützenstraße 2 erfolgt eine zeichnerische Festsetzung als Mischgebiet, die Wohngebäude auf den Grundstücken Am Werr 2, 4 und 6 werden durch textliche Festsetzungen im Bestand gesichert. Alle Gebäude werden seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzt. Das Wohnen ist jedoch durch den Verkehrslärm der Schützenstraße stark beeinträchtigt, so dass die Festsetzung der Nutzungen mit dem Hinweis Lärmbelastung (L) erfolgt.

Auf der Grundlage einer Zählung vom Mai 2008 (Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Sandershäuser Berg, Ing.-Büro Brilon Bonzio Weiser, Bochum) beträgt die durchschnittliche Verkehrsstärke ca. 27.000 Kfz/24 Std., der Anteil in der nachmittäglichen Spitzenstunde (16-17 Uhr) liegt in der Schützenstraße (Abschnitt zwischen Weserstraße und Wimmelstraße) bei ca. 2.250 Kfz.

Daher hat das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz, vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren die Geräuschimmissionen an den Gebäuden durch Berechnung gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ermittelt.

Mischgebiete

Demnach ergeben sich für das Gebäude Schützenstraße 2 folgende Beurteilungspegel:

Nordfassade	73 dB(A) Tag	65 dB(A) Nacht
Ostfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht
Südfassade	55 dB(A) Tag	47 dB(A) Nacht
Westfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht

Mit Ausnahme an der Südfassade werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tageszeitraum um 8 bzw. 13 dB(A) überschritten, für die Nacht liegen die Überschreitungen bei 11 bzw. 15 dB(A). Somit liegen die Beurteilungspegel an der Nordfassade oberhalb der Sanierungswerte der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR97), die für Mischgebiete 72 dB(A) Tag/ 62 dB(A) Nacht und für Reine Wohngebiete 70 dB(A) Tag/ 60 dB(A) Nacht betragen.

Wohngebäude Am Werr

Für die Wohngebäude Am Werr 2, 4 und 6 wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Nordwest- und Nordostfassade	63 dB(A) Tag	55 dB(A) Nacht
Südwest- und Südostfassade	60 dB(A) Tag	52 dB(A) Nacht

Da im Bereich der Wohngebäude keine Festsetzung als Baugebiet erfolgt, wird unter Berücksichtigung der Eigenart der Bebauung die tatsächlich vorhandene Nutzung des reinen Wohnens betrachtet.

Die Überschreitungen erreichen am Tag bis zu 13 dB(A), in der Nacht bis zu 15 dB(A). Eine Einhaltung der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht ist auch an den Südseiten der Gebäude nicht gegeben. Auch bei Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebietes könnten die Orientierungswerte (55 dB(A) Tags/ 45 dB(A) Nachts) nicht eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse für die vorhandenen Gebäude zeigen, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich passive/ organisatorische Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation der Richtwert-Überschreitungen sind die Schalldämm-Maße der DIN 4109 Ausgabe 1989 für Außenbauteile einzuhalten, der Schallschutz für schutzbedürftige Räume durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen und Schlafräume/ Kinderzimmer auf der der Schallquelle abgewandten südlichen Seite anzuordnen.

Parkanlagen

Im Zuge des Grünordnungsplanes Fuldaufer-Bleichwiesen (vgl. ebd.) wurden vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz (2009) auch die aus dem vorhandenen Verkehrslärm der Schützenstraße resultierenden Beurteilungspegel für die bestehenden und geplanten Grünflächen im Geltungsbereich ermittelt. Diese betragen am Tag zwischen 60 und 70 dB(A), in der Nacht zwischen 53 und 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird tagsüber im Nahbereich der Schützenstraße um bis zu 15 dB(A) deutlich überschritten, während entlang des Fuldaufers die Überschreitung mit ca. 5 dB(A) geringer ausfällt.

Damit können die erwünschten Zielwerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, jedoch werden die Werte unter den gegebenen Bedingungen und im Hinblick auf einen stets nur vorübergehenden Aufenthalt in den Grünflächen als vertretbar eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebietes ist davon auszugehen, dass die Wirksamkeit und die Kosten für aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Schützenstraße in keinem Verhältnis zum dadurch erreichbaren Lärmschutz stehen würden. Ebenso beachtlich sind die nachteiligen Auswirkungen auf die naturräumlichen Belange. Mit einer Abschirmung der Grünflächen durch Lärmschutzwände oder Erdwälle würde eine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes und des Naturraumes Fuldaaue entstehen und auch die städtebaulich gewünschte Verzahnung der Fuldaaue mit dem Stadtteil Wesertor nicht erreicht werden können. Darüber hinaus könnte es aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Fulda durch die Lärmschutzeinrichtungen zu Störungen des Zu- und Abflusses bei Hochwasser kommen. In der Gesamtbetrachtung wird zugunsten naturräumlicher, städtebaulicher und wasserrechtlicher Belange auf die Festsetzung und Errichtung von lärmabschirmenden Bauwerken im Bereich der Schützenstraße verzichtet.

Benachbarung Wohngebäude Am Werr/ Private Grünflächen 'Kinderbauernhof'

Der Kinderbauernhof ist seit 2007 am Standort ansässig, die Freiluft-Aktivitäten finden bereits heute in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnhäusern Am Werr statt, Lärmbeeinträchtigungen seitens der Nachbarschaft wurden bisher nicht signalisiert. Die Arbeit des Kinderbauernhofs beinhaltet ein pädagogisch betreutes Angebot, bei dem

Erfahrungen mit der Natur, dem Gemüse-/ Gartenanbau und im Umgang mit Tieren den Schwerpunkt bilden. Installierte Spielgeräte, wie auf Spielplätzen üblicherweise und charakterisierend anzutreffen, sind hier nicht vorhanden. Die Öffnungszeiten liegen außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten, eine selbstständige Nutzung durch Kinder und Jugendliche außerhalb der Öffnungszeiten und ohne Betreuung ist auf dem eingezäunten Gelände nicht möglich. Die Aktivitäten in dem geplanten Werkstatt- und Stallgebäude finden in geschlossenen Räumen statt. Auch wenn die Nutzung des Kinderbauernhofes durch die Kinder und Jugendlichen mit Lärm verbunden sein kann, kann aufgrund der kontinuierlichen pädagogischen Betreuung der Kinder und Jugendlichen jederzeit darauf hingewirkt werden, dass auf die Ruhebelange der Nachbarschaft und ebenso notwendig auf die Ruhebelange der Tiere Rücksicht genommen wird. Aufgrund der dargestellten Organisations- und Arbeitsweise wird der Kinderbauernhof als sozial-pädagogische Einrichtung bewertet, die eine betreute Kinder- und Jugendarbeit anbietet. Eine bau-planungsrechtliche Einstufung und Beurteilung der Einrichtung als Abenteuer-, Robinson- oder Aktivspielplatz kann daher nicht zugrunde gelegt werden.

Unabhängig davon werden Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung nicht gesehen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, einerseits Private Grünfläche 'Hausgarten' (mit Lärmvorbelastung und dennoch schutzwürdiger Wohnnutzung) und andererseits Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (mit einer gemeinnützigen und gemeinbedarfsorientierten Nutzung, die unter pädagogischer Betreuung Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist) in direkter Nachbarschaft zueinander, werden - auch aufgrund der bisherigen Rechtsprechung - als grundsätzlich zulassungsfähig und sozialadäquat bewertet. Zur Wahrung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots sind jedoch ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplanes in der Baugenehmigung Auflagen zur Einhaltung der Ruhe- und Nachtzeiten vorgesehen.

5.2 Hochwasserschutz

Mit Ausnahme der Grünfläche Finkenherd liegt das gesamte Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen.

Der Anteil der durch Gebäude überbauten Flächen im Plangebiet ist mit insgesamt 350 qm sehr gering, bauliche Erweiterungen der bestehenden Häuser werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Neubaumaßnahmen sind für den Kinderbauernhof durch Errichtung zweier Gebäude (überbaubare Grundfläche insgesamt 185 qm) vorgesehen. Im Mischgebiet MI 2 wird eine überbaubare Fläche (max. 64 qm) festgesetzt. Zusätzlich wurde zwischenzeitlich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz' (Gerberplatz) auf einem ca. 35 cm höheren Niveau als das Ausgangsgelände angelegt.

Seitens des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel wurde für die Neubauvorhaben des Kinderbauernhofes und (...) ein tatsächlicher Retentionsraumverlust von 183 cbm ermittelt. Für die Neuanlage des Gerberplatzes wurde ein Retentionsraumverlust von 163 cbm ermittelt.

Der Ausgleich erfolgte im Zuge der mittlerweile umgesetzten Renaturierung der Ahna, die im Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 300 m naturnah umgestaltet worden ist. Durch Rücknahme des technischen Uferverbaus, Profildifferenzierung und die Entwicklung von Ufersäumen und –gehölzen kann eine deutliche Verbesserung des ökologischen Zustandes erreicht werden. Der Plan zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung (Ing.-Büro WAGU GmbH, Kassel, Januar 2010) wurde durch die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel am 03.02.2011 unter Az.: 31.2/KS-P 1810 genehmigt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte in 2012.

Durch die Renaturierung der Ahna wurden insgesamt 8.178 cbm zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen. Davon sind Anteile als Ausgleich folgenden Verfahren zugeordnet:

- Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen' 346 cbm
- Bebauungsplan Nr. I / 46 'Auebad' 7.240 cbm
- Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' 418 cbm

Die verbleibenden 174 cbm sind bisher keinem Projekt als Ausgleich zugeordnet.

Der Nachweis der Schaffung des erforderlichen Retentionsraumes ist im Genehmigungsentwurf (vgl. ebd. Seite 14f) erbracht und erfolgte durch tachymetrische Geländeaufnahmen und die computergestützte Verschneidung der Geländemodelle für den Bestand und den Planungszustand.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Mischgebiete

Art der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete an der Schützenstraße werden die flächenintensiven Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3, 5, 6 und 7 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) aufgrund der räumliche Lage (Überschwemmungsgebiet) im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen und direkter Angrenzung an die Ahna ausgeschlossen.

Ebenso sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution aufgrund der für diese Art der Nutzungen nicht-integrierten Lage ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Benachbarung von Wohngebieten und Schulgebäude steht diesen Nutzungen entgegen.

Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für das bereits bestehende Gebäude Schützenstraße 2 (MI 1) orientieren sich die Festsetzungen am Bestand (GRZ 0,8/ GFZ 4,1). Damit werden die nach §17 BauNVO zulässigen Obergrenzen deutlich überschritten. Im benachbarten Mischgebiet MI 2 bleibt das bauliche Maß (GRZ 0,3/ GFZ 1,0) unter den zulässigen Obergrenzen. Da die Festsetzungen hier im Hinblick auf eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption für das Gebäude Schützenstraße 2 erfolgen, ergibt sich in der Gesamtbetrachtung beider Mischgebiete eine gemittelte GRZ von 0,55 sowie eine gemittelte GFZ von 2,75. Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist aus Gründen der Erhaltung eines denkmalgeschützten gründerzeitlichen Gebäudes und aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die für den Erhalt funktional notwendige bauliche Dichte ist für die Entstehungszeit des Gebäudes prägend und orientiert sich auch an den z.T. gründerzeitlichen Dichten der Umgebung.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen. Um aufgrund des relativ ebenen Ausgangsgeländes für die nachfolgende Ausführungsplanung eine größere Flexibilität zu ermöglichen, sind auch unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Grundstücksfreiflächen in den Mischgebieten

Durch die in den Mischgebieten festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen soll eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete in direkter Angrenzung zur Ahna und den Bleichwiesen gesichert bzw. erreicht werden. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich sowie der landschaftlichen Einbindung der Bebauung. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die Stellplatzflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine begrünungsfähige Oberflächenbefestigung festgesetzt. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei.

6.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG)

Die privaten Grundstücke Am Werr 2, 4 und 6 mit den denkmalgeschützten Wohngebäuden werden in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes als Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG 1, HG 2, HG 3) festgesetzt. Beachtlich hierfür ist der landschaftlich geprägte Gesamtzusammenhang des Fuldaauenbereiches Bleichwiesen, der als übergeordnetes Entwicklungsziel geschützt und mit Ausnahme der bereits vorhandenen Nutzungen als Landschaftsraum nachhaltig weiterentwickelt werden soll.

Die denkmalgeschützten Häuser 'Am Werr' werden durch die Festsetzungen im Bestand gesichert. Bezogen auf die seit Jahrzehnten vorhandene reine Wohnnutzung und unter Beachtung des Denkmalschutzes und der Lage im Überschwemmungsbereich der Fulda, werden Art und Maß der baulichen Nutzung für die vorhandenen Wohngebäude textlich definiert. Die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche (GR), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhen orientieren sich eng am Bestand. Bei Abgang der Gebäude ist deren Wiedererrichtung an gleicher Stelle gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes möglich.

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung und Gestaltung der festgesetzten 'Hausgartenflächen' soll erreicht werden, dass diese ihren Charakter als deutlich begrünte Flächen bewahren. Gartenbezogene Freizeitnutzungen werden gesichert und gleichzeitig die Errichtung von baulichen Nebenanlagen und der Anteil der befestigten Flächen auf ein für solche Nutzungen sinnvolles Maß begrenzt.

Zugunsten der landschaftlichen Entwicklung der Aue und des Hochwasserschutzes bleibt die Bebauung somit auf den Bestand beschränkt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden.

Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB)

Mit den Festsetzungen zu den Privaten Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB 1 und KiB 2) werden die bereits seit 2007 am Standort vorhandenen Nutzungsstrukturen des gemeinnützig tätigen Vereins 'Kinderbauernhof-Kassel e.V.' dauerhaft gesichert und die Errichtung von zwei Funktionsgebäuden (im KiB 1) planungsrechtlich ermöglicht. Durch detaillierte Festsetzungen zu Lage, Größe, Art, Höhe und Beschaffenheit der baulichen Anlagen soll eine Integration der Gebäude in den benachbart vorhandenen, denkmalgeschützten Baubestand sowie in die landschaftliche Umgebung sichergestellt werden. Ergänzend werden auch hier die Errichtung von baulichen Anlagen und der Anteil der befestigten Flächen begrenzt und die Art der zulässigen Einfriedungen festgesetzt

6.4 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten Öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' im westlichen, nordöstlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches mit naturnah gestalteten Bereichen sind, insbesondere für Kinder und Jugendliche, wichtige stadtteilnahe Freiräume, die im Bestand gesichert bzw. neu entwickelt werden und so ein wohnungsnahes Erholungsangebot schaffen.

Die Öffentliche Grünfläche 'Naherholung' soll als offener, extensiver Wiesenbereich zwischen Ahna und Fuldaufer entwickelt werden und dient – neben der Naherholung – auch dem Ausgleich der baulichen Eingriffe im Planbereich.

6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der bisher unbefestigten Straße 'Am Werr' wird die Anlage eines Platzes festgesetzt. Verkehrstechnisch nimmt die Platzfläche auch weiterhin die Stellplätze für die Wohnbebauung sowie eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr auf. Gleichzeitig kann der Platz als Schnittpunkt zwischen den verschiedenen Wegen auch zum Aufenthalt genutzt werden.

Mehrere Geh-/ Radwege verknüpfen den Planbereich mit den im Stadtteil angrenzenden Wegen und stellen so einen wichtigen Lückenschluss bei gleichzeitig durchlässiger Erschließung des Naherholungsbereiches Bleichwiesen dar. Insgesamt soll mittels eines sparsamen Wegesystems versucht werden, die Erholungssuchenden gezielt zu lenken. Um den Grad der Versiegelungen zu minimieren, werden für die Wege wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt, sofern bautechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.

6.7 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Wasserflächen dienen im Wesentlichen der dauerhaften Sicherung/ Entwicklung des Bestandes der Fließgewässer Fulda und Ahna. Der planzeichnerisch festgesetzte Verlauf der Ahna entspricht den Zielsetzungen der Genehmigungsplanung zum naturnahen Umbau und Ausbau der Ahna, wodurch die Lebensraumfunktion und die Gewässerstrukturgüte qualitativ deutlich verbessert und der Biotopverbund im Übergang zur Fuldaaue gestärkt wird.

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

Mit den Maßnahmen zur Entwicklung eines lückigen naturnahen Gehölzsaums sowie naturnaher Hochstaudenfluren und Sumpfvegetation entlang der Ahna (M1) erfolgt die Herstellung eines ökologisch wirksamen Biotopverbundelementes in Anknüpfung an bereits vorhandene Vegetationsbestände. Gleichzeitig soll durch die festgesetzten Flächen ein Ausgleich für Eingriffe im vorliegenden Planbereich sowie in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. I / 46 'Auebad' und Nr. VII / 65 'Hafenstraße' erreicht werden.

Die Festsetzungen der Maßnahmenflächen M2 dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung vorhandener wertvoller Ufergehölze und Hochstaudenfluren im Plangebiet.

Darüber hinaus wurden aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ersatzneubau der Hafenbrücke drei Maßnahmenflächen (A1, A2, A3) in den Bebauungsplan übernommen, die als Ausgleich für den Neubau der Hafenbrücke an den jeweiligen Standorten anzulegen und zu entwickeln sind.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Neuanpflanzung von Bäumen in der Grünanlage Finkenherd wird durch raumbildende Vegetationsstrukturen und begleitend zur Ahna auch von der Schützenstraße aus der Gesamtbereich Bleichwiesen ablesbar.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die im Plangebiet vorkommende Tier- und Pflanzenwelt standortgerechte einheimische Gehölzarten gemäß der Auswahlliste in den Festsetzungen zu pflanzen.

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan zeigen, dass durch den Verkehrslärm der Schützenstraße an allen im Plangebiet vorhandenen Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge und der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Geltungsbereich bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Zum Schutz der Fließgewässer im Planbereich (insbesondere bei Hochwasser) aber auch zum Schutz des Grundwassers ist die Lagerung und Verwendung von Heizöl im Geltungsbereich ausgeschlossen.

6.11 Zuordnungsfestsetzung

Die Eingriffe in den Retentionsraum der Fulda können nicht auf den Grundstücken ausgeglichen werden, auf denen sie zu erwarten sind. Da die Ausgleichsmaßnahme 'Renaturierung der Ahna' auch für Planvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt, wird der prozentuale Anteil an dieser Ausgleichsmaßnahme dem vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung zugeordnet.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen

In Anlehnung an die im Plangebiet aber auch in der Umgebung vorherrschende Dachgestaltung und aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebietes wird als Dachform nur das Satteldach zugelassen.

Einfriedungen

Die Regelungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sollen in direkter Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen eine gestalterische Integration der Privaten Gartenflächen in die landschaftlich geprägte Umgebung erreichen. Um im Übergang zu den öffentlichen Flächen ausreichenden Sichtschutz und Gebrauchssicherheit zu ermöglichen, sind die Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechslungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen. Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude mit einer maximalen Größe von 3 qm zulässig

Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes in der Fuldaaue und der damit verbundenen Entwicklungsziele wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, aber auch des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes im Hinblick auf den Denkmalschutz vermieden werden.

7. Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/47 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Sicherung der Bereiche Finkenherd und Bleichwiesen als öffentliche Freiräume und die geordnete Weiterentwicklung des im Planbereich ansässigen Kinderbauernhofs geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einher geht. Dadurch werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt und gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Das Plangebiet wurde im Umweltbericht hinsichtlich seiner vorhandenen Funktion und Leistungen untersucht und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung bewertet. Durch die geplanten Gebäude des Kinderbauernhofs/ kleine bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Anlage von Wegen in den öffentlichen Parkanlagen finden Eingriffe in die naturräumlichen Faktoren Boden und Wasser (Hochwasserschutz) statt.

Im Umweltbericht erfolgte für die quantitative Betrachtung eine rechnerische Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung. Da für einen ersten Realisierungsabschnitt zum Bau des Gerberplatzes und des Weges an der Fulda eine separate Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel im April 2011 erfolgte, wurde im Umweltbericht eine Bilanzierung lediglich für die Teilbereiche Grünanlage Finkenherd, Park an der Schützenstraße und die Baumaßnahme Kinderbauernhof vorgenommen. Im Ergebnis wurde ein Defizit von -5.094 Wertpunkten ermittelt.

Für den zweiten Realisierungsabschnitt zur Anlage des Parks an der Schützenstraße und den Bau eines Steges und einer Brücke über die Ahna wurde durch das Regierungspräsidium Kassel im Mai 2013 eine Genehmigung erteilt. In der Bilanzierung (korrigierte Fassung vom 07.10.2013) der naturschutzfachlichen Eingriffe nach Kompensationsverordnung wird für diese drei Maßnahmen ein Guthaben von 17.131 Wertpunkten ermittelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind daher die Eingriffe in Natur und Landschaft nur noch für die Grünanlage Finkenherd und die Baumaßnahme Kinderbauernhof zu bewerten und unter Einbeziehung der bereits umgesetzten Baumaßnahmen im Gesamtgeltungsbereich abzuwägen. Dem o.g. Guthaben von 17.131 Wertpunkten steht für die beiden Teilbereiche Grünanlage Finkenherd und Kinderbauernhof laut Umweltbericht ein rechnerisches Defizit von 36.170 Wertpunkten gegenüber.

Die qualitative Abwägung im Umweltbericht aber auch in den Anträgen für die o.g. beiden Realisierungsabschnitte macht deutlich, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die vorgesehenen Maßnahmen und die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

In Bezug auf das Schutzgut Boden haben die geplanten Vorhaben und die damit verbundene Neuversiegelung Funktionsverluste zur Folge. Mit der im Bereich Schützenstraße

vorgesehenen Rücknahme der bisher bau-planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke werden jedoch bereits zulässige Eingriffe und Funktionsverluste für den Boden verhindert und eine nachhaltige Aufwertung des Gesamtbereiches Bleichwiesen erreicht.

In der Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsziele des Bebauungsplanes erfahren insbesondere die Faktoren Erholung und Landschaftsbild eine sehr hohe Aufwertung. Aber auch für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch den sich entwickelnden Strukturreichtum im Bereich Bleichwiesen und Ahna mittelfristig deutliche Verbesserungen eintreten.

Durch den Verzicht auf die im Bereich an der Schützenstraße bisher mögliche Bebauung und die Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd wird eine nachhaltige Aufwertung des Planbereiches im Übergang zur Stadtteilbebauung erreicht. Die Zugänglichkeit des Gesamtbereiches Bleichwiesen und die Gelegenheiten zur Erholung werden für die Bevölkerung des mit Freiraumangeboten unterversorgten Stadtteils Wesertor wesentlich verbessert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren zu einem großen Teil aus dem Vorhaben Kinderbauernhof, der die pädagogische Vermittlung zum Umgang mit der Natur zum Ziel hat – auch in Kooperation mit den benachbarten Schulen und Kindergärten. Die Angebote zur Erforschung von Pflanzen und Tieren, aber auch zur Erfahrung von Bewegung, Gesundheit und Ernährung erfreuen sich einer regen Nachfrage und leisten damit einen zukunftsweisenden und nachhaltigen Beitrag zum Verständnis und zum Erhalt von Natur und Landschaft.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen bzw. durch die festgesetzten Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den naturräumlichen Faktoren sind nicht erkennbar.

Auch wenn sich rechnerisch kein vollständiger Ausgleich ergibt, können die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die beschriebenen Zielsetzungen und Maßnahmen und ihre Wirksamkeit im Gesamtzusammenhang qualitativ als kompensiert angesehen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Stadtteile und Naherholungsbereiche sowie der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung
 - Zulässigkeit der Bebauung Kinderbauernhof und Privater Grünflächen
 - Entwicklung und Erhalt von öffentlichen Grünflächen im Sinne der Gemeinbedarfsnutzung
 - Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen, Gewässer und geschützter Lebensbereiche
 - Schutz vor Lärmimmissionen
- gegeneinander abzuwägen.

Die planungsrechtlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um die Versorgung des Stadtteils Wesertor mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen zukunftsfähig sicherzustellen. Insbesondere durch die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens 'Kinderbauernhof' soll das Freizeit- und Lernangebot für Kinder und Jugendliche, vorrangig aus dem Stadtteil, aber auch für benachbarte Schulen und Kindergärten erhalten und weiter ausgebaut werden und ein verantwortungsbewusster Umgang mit Natur und

Landschaft pädagogisch vermittelt und erfahrbar werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird somit den sozialen und erholungsbezogenen Bedürfnissen der Bevölkerung im Stadtteil Wesertor und dem Wohl der Allgemeinheit Rechnung getragen und insbesondere Kindern ein naturräumliches Erfahrungsfeld zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus soll die Vernetzung des neuen öffentlichen Freiraums Bleichwiesen mit den vorhandenen Wegen im Stadtteil und in Bezug zu den angrenzenden Stadtteilen, aber auch im Verbund mit vorhandenen Vegetationsstrukturen und naturnahen Entwicklungsabschnitten erreicht werden.

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplanes. Die Entwicklungsziele des Umweltberichts sind im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem zu

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen zu Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Insgesamt gesehen werden durch die Festsetzungen die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans, insbesondere durch Versiegelungen, minimiert und in der Gesamtbetrachtung ausgeglichen. In Teilbereichen werden die ökologischen Funktionen gesichert bzw. wesentlich gestärkt. So wird der Bereich der Ahna durch die Renaturierung aufgewertet; die geschützten Landschaftsbestandteile entlang des Fuldaufers werden dauerhaft gesichert und weiterentwickelt. Ebenso werden die öffentlichen Grünflächen naturnah angelegt und entwickelt und Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert. Die Bebauung wird mit Ausnahme des Vorhabens Kinderbauernhof und des Mischgebiets MI 2 auf den Bestand festgeschrieben und die Zulässigkeit einer Bebauung im weiteren Verlauf der Schützenstraße bauplanungsrechtlich zurückgenommen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz können auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

10. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches		51.730 m²
davon:		
Bauflächen Mischgebiete		543 m ²
Erschließungsflächen		3.856 m ²
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung 'Platz'	887 m ²	
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung F-/ R-Wege	2.969 m ²	
Öffentliche Grünflächen		23.114 m ²
Private Grünflächen		4.901 m ²
Private Grünflächen 'Hausgarten'	918 m ²	
Private Grünflächen 'Kinderbauernhof'	3.983 m ²	
Wasserflächen		3.091 m ²
Maßnahmenflächen		16.225 m ²

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
– Stadtplanung – Schwarze

Kassel, 09.10.2013

(gez. Flore)

Stadt Kassel Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'

ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 09.10.2013 Entwurf

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Mischgebiete	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1	<p>In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) (2) Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5) (3) Gartenbaubetriebe (Nr. 6) (4) Tankstellen (Nr. 7) (5) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2, Spielhallen, Wettbüros und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution. 	§ 1 (5,6) i. V. m. § 6 BauNVO
1.2	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Freiflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO
1.3	Unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.	§ 23 (5) BauNVO
2.	Grundstücksfreiflächen in den Mischgebieten	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
2.1	Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind mindestens 15 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
2.2	Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als vegetationsfähige Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
2.3	Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Die Stellflächen sind begrünungsfähig (Schotterrasen oder gleichwertig) zu befestigen.	
3.	Private Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
3.1	Die privaten Grünflächen Hausgarten 'HG 1, HG 2, HG 3' dienen der privaten gärtnerischen Nutzung und der gartenbezogenen Freizeitgestaltung und Erho-	

lung. Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- (1) Es sind ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude zulässig. Die zulässige Grundfläche (GR) wird auf maximal 50qm festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- (2) Je zusammenhängend genutztem Garten und je zugehörigem Wohngebäude sind befestigte Wege und Terrassen bis zu einer Grundfläche von maximal 40qm zulässig. Die Oberflächenentwässerung muss in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen.
- (3) In den privaten Grünflächen 'HG 1, HG 2, HG 3' (Hausgarten) werden die zulässigen First- (FH) und Traufhöhen (TH) wie folgt festgesetzt:

HG 1: FH 8,70m, TH 7,00m

HG 2: FH 7,70m, TH 5,30m

HG 3: FH 7,40m, TH 4,30m

Die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen wird gemessen in der Mitte

- der westseitigen Außenwand (im HG 1 und im HG 2)
- der ostseitigen Außenwand (im HG 3)

des Gebäudes von der Oberkante der vorhandenen Höhe der Geländeoberfläche.

- (4) Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachfläche. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- (5) Bei Abgang der vorhandenen zulässigerweise errichteten Wohngebäude ist deren Wiederrichtung an gleicher Stelle gemäß der in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zulässig.

3.2

Die **private Grünfläche 'KiB 1' (Kinderbauernhof 1)** dient ausschließlich der ökologischen, gärtnerisch-landwirtschaftlichen und als gemeinnützig anerkannten Nutzung zum Zweck einer pädagogischen Vermittlung und Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

- (1) Im Sinne des Nutzungszwecks sind ein Gruppengebäude mit maximal 105qm Grundfläche und ein kombiniertes Werkstatt- und Stallgebäude mit maximal 80qm Grundfläche zulässig. Zusätzlich ist an der Südseite des Stallgebäudes ein baulich untergeordneter und offener Unterstand mit einer überdachten Grundfläche von maximal 35 qm zulässig.

- (2) Zum Schutz vor Geruch- und Schallemissionen sind Öffnungen an der Westfassade des Stalls unzulässig. **i.V. mit § 6 (11) HBO**
- (3) Die Gebäude dürfen mit einem Abstand von 0,00m bis maximal 3,00m zur nördlichen Grundstücksgrenze (d.h. Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz') und mit einem Mindestabstand von 3,00m zur westlichen Grundstücksgrenze (d.h. Grenze zur Privaten Grünfläche Hausgarten) errichtet werden.
- (4) Eine Wohnnutzung ist unzulässig.
- (5) Es ist jeweils nur ein Vollgeschoss zulässig, eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.
- (6) Die Traufhöhe beträgt max. 4,50m, die Firsthöhe max. 7,30m. Ergänzend gelten hierzu die Festsetzungen unter Pkt. 3.1 Nr. (4). Die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen wird gemessen in der Mitte der nordseitigen Außenwand des Gebäudes von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- (7) Die artgerechte Hobbytierhaltung ist nur im Sinne des Nutzungszwecks zulässig. Aus der Hobbytierhaltung resultierende unzumutbare Belästigungen oder Störungen der Umgebung sind auszuschließen.
- (8) Innerhalb der gesamten privaten Grünfläche 'KiB 1' dürfen die Grundflächen für befestigte Wege und Terrassen zusammengekommen maximal 40qm betragen. Die Oberflächenentwässerung muss in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen.
- (9) Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die zulässige Gebäude-Grundfläche angerechnet.

3.3 Die **private Grünfläche 'KiB 2' (Kinderbauernhof 2)** dient ausschließlich der ökologischen, gärtnerisch-landwirtschaftlichen und als gemeinnützig anerkannten Nutzung zum Zweck einer pädagogischen Vermittlung und Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

Bauliche Anlagen, Stallungen, fest installierte Tiergehege und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Hessische Bauordnung (HBO) sind unzulässig.

Die vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.4 In den **Privaten Grünflächen Hausgarten 'HG 1, HG 2, HG 3' sowie 'KiB 1 und KiB 2' (Kinderbauernhof)** ist ergänzend festgesetzt:

- (1) Das Errichten von Garagen, überdachten Stell-

plätzen, ortsfesten Kaminen, Feuerstätten und festinstallierten Schwimmbädern sowie das Abstellen von Fahrzeugen, Wohnwagen, Booten und das Lagern von Baumaterialien ist nicht zulässig.

- (2) Einfriedungen zwischen den Privaten Grünflächen und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Die Ausführung ist nur als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecke oder als Metall- bzw. Holzzaun in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke zulässig. Da der Geltungsbereich im Überschwemmungsbereich der Fulda liegt, bedarf die Errichtung von Zäunen und Laubgehölzhecken der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
- (3) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder einheimischer Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- (4) Ziergehölze sind unzulässig.

i. V. mit § 81 (1) Nr. 3 HBO

4. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 4.1 Die öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' sind als naturnahe Parkanlagen mit Baum- und Strauchgruppen überwiegend einheimischer Arten und Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (...)
- 4.2 Die öffentliche Grünfläche 'Naherholung' ist als extensive Wiese anzulegen. Die Fläche ist zu beweiden und mindestens einmal jährlich zu mähen oder die Fläche ist mindestens zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Ein dauerhafter Stand von Tieren ist nicht zulässig (...). Im Winter ist eine Tierhaltung auf den Flächen unzulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- / Radweg' ist nur eine wasserdurchlässige und vegetationsfähige Oberflächenbefestigung zulässig, sofern bautechnische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche 'Ahna' ist einschließlich ihrer Uferbereiche naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der dynamischen Gewässerentwicklung sind Veränderungen der Uferlinien möglich.

6.2 Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche 'Fulda' ist einschließlich ihres Uferbereiches naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Innerhalb der Flächen mit der Ziffer -M 1- sind durch Initialpflanzung standortgerechter Gehölze und durch Sukzession ein lückiger naturnaher Gehölzsaum sowie naturnahe Hochstaudenfluren und Sumpfvegetation zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene einheimische und standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten.

7.2 Innerhalb der Flächen mit der Ziffer -M 2- sind die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölze mit landseitiger Hochstaudenflur zu erhalten und naturnah weiter zu entwickeln. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten zulässig.

7.3 Die Fläche mit der Ziffer -A 1- ist gemäß Genehmigung des Regierungspräsidiums Kassel vom 08.02.2007 als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als Wiesenbrache durch Sukzession naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Initialpflanzungen standortgerechter heimischer Gehölze sind zulässig.

7.4 Die Fläche mit der Ziffer -A 2- ist gemäß Genehmigung des Regierungspräsidiums Kassel vom 08.02.2007 als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als extensive Kräuterwiese zu entwickeln und zu erhalten.

7.5 Die Fläche mit der Ziffer -A 3- ist gemäß Genehmigung des Regierungspräsidiums Kassel vom 08.02.2007 als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als standortgerechte Laubgehölzpflanzung aus heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall des Abgangs sind Bäume und Sträucher durch gleichwertige zu ersetzen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1 Die zeichnerisch als Neupflanzung bzw. als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen. Die Standorte sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar. Leitungen sollen im Abstand von mindestens 2,0 m zum festgesetzten Baumstandort verlegt werden.

8.2 Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und soweit festgesetzt heimische Gehölzarten zu verwenden.

Standortgerechte gebietsheimische Gehölzarten sind insbesondere:

Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i> Gewöhnliche Hasel
lische Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 9.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nord-, Ost- und Westfassade wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Nach DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegt die Nordfassade im Lärmpegelbereich VI bzw. die Ost- und Westfassade im Lärmpegelbereich V. i. V. m. DIN 4109

An den vorhandenen Gebäuden in den privaten Grünflächen 'Hausgärten' HG 1, HG 2 und HG 3 ist mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Gemäß DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegen die Nordwest- und die Nordostfassaden im Lärmpegelbereich IV bzw. alle übrigen Fassaden im Lärmpegelbereich III.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich sind für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachflächen) vorzulegen und einzuhalten. Sie müssen sich im betreffenden Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109, Pkt. 5, und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 1989, richten.

Hinweis: Schlaf- und Kinderzimmer sollen zu der der Lärmquelle abgewandten Südseite hin ausgerichtet werden (geeignete Grundrissorganisation für Wohn- und Schlafräume). Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, sind die Fenster dieser Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

- 9.2 In den Mischgebieten sind bei Neubaumaßnahmen gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume (ausgenommen Büros) auf der der Schützenstraße zugewandten Gebäudeseite (Nordfassade) unzulässig, es sei denn, der Schallschutz wird durch eine geeignete Bauausführung (z.B. vorgesetzte Fassade) sichergestellt.
- 9.3 Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

- 10. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) i.V. § 1 a BauGB**
- 10.1 Die Maßnahme 'Ahna-Renaturierung' zum Ausgleich des Retentionsvolumens im Bereich der Stadt Kassel (Gemarkung Kassel, Flur 19, Flurstücke 21/2, 23/1, 26/1, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 35, 36/1, 54, 56/37, 403/38, 414/51, 983/23, 985/23, 987/24, 1028/21 sowie Flur 20, Flurstück 172/6, alle jeweils teilweise) wird den Eingriffen im Geltungsbereich mit einem Anteil von 4,23 % zugeordnet (ergänzend siehe Hinweise Nr. 8).
- 11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO**
- 11.1 Für Gebäude ist als Dachform nur ein Satteldach zulässig. § 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO
- 11.2 Einfriedungen zwischen Grundstücken und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Die Ausführung ist nur als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecke oder als Metall- bzw. Holzzaun in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke zulässig. § 81 (1) Nr. 3 HBO
- Da der Geltungsbereich im Überschwemmungsbereich der Fulda liegt, bedarf die Errichtung von Zäunen und Laubgehölzhecken der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
- 11.3 In den Mischgebieten sind dauerhafte Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. am Hauptgebäude mit einer Größe von maximal 3m² zulässig. § 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO
- Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 11.4 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. § 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

1. Die auf den Flurstücken 37/1, 50/1, 410/49 und 47/2 (alle Flur 19) stehenden Wohngebäude sind gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragene Kulturdenkmäler.

Die Mauern auf den Flurstücken 5/4 (Flur 2), 50/1 und 50/2 (beide Flur 19) sowie der Trümmerschuttberg in der Grünanlage Finkenherd sind gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragene Kulturdenkmäler und Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Stadtmauer (§ 2 (2) Denkmalschutzgesetz).

2. Mit Ausnahme der Parkanlage Finkenherd befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Fulda gemäß Verordnung über die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Fulda zwischen km 44,599 und km 4,994 vom 19.12.2006.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten notwendig.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmal-schutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 11 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

7. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Fulda liegt, dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nur errichtet und betrieben werden, wenn alle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen worden sind. Die Anlagen müssen die Anforderungen der Anlagenverordnung (VAwS), Insbesondere die in § 10 Abs. 4 VAwS genannten technischen Anforderungen sind einzuhalten. Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.3 unzulässig.

8. Durch die Renaturierung der Ahna werden 8.178cbm zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen. Davon sind Anteile als Ausgleich folgenden Verfahren zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen' (4,23%)	346 cbm
Bebauungsplan Nr. I / 46 'Auebad' (88,53 %)	7.240 cbm
Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' (5,11 %)	418 cbm

Die restlichen 174cbm (2,13%) sind bisher keinem Projekt als Ausgleich zugeordnet.

Vorlage Nr. 101.17.1154

16. Dezember 2013
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 "Wolfhager Straße 334"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlagen 2a und 2b wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Dem Ortsbeirat Wesertor wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 06.11.2013 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 20.11.2013 und 16.12.2013 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlagen 2a und 2b), die Begründung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), ein unmaßstäblicher Übersichtsplan zum Planbereich Ahnarenaturierung (Anlage 4), die Planzeichen und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) und der Fachbeitrag Grün + Umwelt (Anlage 6) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 „Wolfhager Straße 334“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gärtnereibetriebes an der Wolfhager Straße zu ermöglichen und die verträgliche Einbindung des Neubaus und seiner Nutzung in das angrenzende Wohngebiet zu gewährleisten. Mit einem dreigeschossigen Neubau an der Wolfhager Straße soll der alteingesessene Gärtnereibetrieb durch einen modernen Verkaufsraum ergänzt werden und größere Präsenz im öffentlichen Raum erhalten. In den oberen Geschossen sollen Flächen für freie Berufe entstehen. Die Vorhaben sichert die langfristige Existenz des Betriebes an dem Standort.

2. Planungsrecht und Verfahren

Die Stadt Kassel hat bereits am 06.02.2009 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB mit der Bezeichnung Nr. IV/64 „Wolfhager Straße 334“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste damals das gesamte – rund 7.000 m² große – Flurstück 23/2 der Gärtnerei. Zwischenzeitlich wurde das Flurstück geteilt und auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes, in Verbindung mit § 34 BauGB, im nördlichen Teil angrenzend an die Niederfeldstraße Wohngebäude errichtet. Das bestehende Gärtnereigebäude mit Gewächshausanlagen bleibt im mittleren Grundstückteil erhalten. Der Geltungsbereich reduziert sich daher auf die südlich an der Wolfhager Straße grenzende Fläche mit einer Größe von ca. 1.350 m².

Als Ergebnis von mehreren Gesprächen und Beratungen mit dem Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 12.11.2012 gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu einem Erörterungstermin (Scoping) am 14. März 2013 eingeladen.

Der Vorhabenträger hat den Ortsbeirat Harleshausen in einer öffentlichen Sitzung am 20.03.2013 über das Vorhaben informiert. Der Ortsbeirat hat das Vorhaben zustimmend zur Kenntnis genommen.

Damit wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren eingeleitet.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1.350 m² umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13 a BauGB bei weitem nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzge-

bierte im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden alle Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich, da die geplante Nutzung auch innerhalb der dargestellten allgemeinen Wohnbaufläche möglich ist.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung und zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2013 beteiligt. Parallel erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der HNA Nr. 154 vom 06.07.2013 in der Zeit vom 15.07.2013 bis 23.08.2013.

Folgende Hinweise und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Begründung, den Textlichen Festsetzungen und den Hinweisen entsprechend ergänzt:

- unter (1) Hinweis zu Hausanschlüssen (telekommunikationstechnische Versorgung)
- unter (3) redaktionelle Anpassung zur Beachtung Kreuzung vorhandener Leitungstrassen
- unter (4) Esche aus Gehölzliste streichen
- unter (6) Hinweis keine Altstandorte und / oder Ablagerungen bekannt
- unter (8) Aktualisierung Rechtsgrundlage BImSchG vom 17.05.2013, zuletzt geändert 02.07.2013
redaktionelle Änderung 2. OG. „ Steuerberater“ statt „Zahnarztpraxis“
Hinweis zu Flächennutzungsplan in Kap. 2.6 der Begründung
redaktionelle Änderung zu Lufthygienischen Situation Kap. 2.5 Begründung
Ergänzung Orientierungswerte Lärmschutz (in Kap. 2.4 Begründung)
Anpassung / Korrektur der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte
Ergänzung textliche Festsetzung 6.1 zu Baumstandorten
- unter (9 und 11) Hinweis zu Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Belange der Stadtreiniger
- unter (10) Hinweis zu den Abmessungen der Stellplätze (Ergänzung in Kap. 4.2 Begründung)
- unter (12) Kap 4.4 Begründung redaktionelle Anpassung zu Hausanschlussleitungen

Die insgesamt während der Offenlage vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 2 wiedergegeben. Während der Offenlage wurden von Seiten der Öffentlichkeit weder schriftlich noch mündlich Stellungnahmen abgegeben.

Die ergänzenden Hinweise und redaktionellen Änderungen haben nicht zu Änderungen der planerischen Inhalte des Bebauungsplanes geführt.

Dem Vorhabenträger wurde daher die vorgezogene Planreife gem. § 33 Abs. 1 bestätigt.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 25. Oktober 2013

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfflager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		keine Stellungnahme oder Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Deutsche Telekom AG	Ziffer 1	12.08.2013	1.1		Stellungnahme per mail
Unity media Hessen	Ziffer 2	12.08.2013	2.1		Stellungnahme per mail
Kasseler Verkehrsgesellschaft KVG		23.07.2013		x	
Städtische Werke Netz + Service GmbH	Ziffer 3	17.07.2013	3.1		
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung		22.08.2013		x	
RP Kassel - Regionalplanung		08.08.2013		x	Sammelstellungnahme vom 15.08.2013 (Datum auf dem Schrei- ben 15.07.2013)
RP Kassel - Naturschutz / Landschaftspflege	Ziffer 4	18.07.2013	4.1 + 4.2		
RP Kassel - Wasserwirtschaft	Ziffer 5	05.08.2013	5.1 + 5.2		
RP Kassel - Altlasten, Bodenschutz, Abfallwirtschaft	Ziffer 6	15.08.2013	6.1		
RP Kassel - Bergaufsicht		07.08.2013		x	
RP Kassel - Immissionsschutz		21.08.2013		x	
Zweckverband Raum Kassel	Ziffer 7	14.08.2013	7.1		
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt	Ziffer 8	14.08.2013	8.1 - 8.6		Stellungnahme per mail
Naturschutzbund Deutschland - LV Hessen e.V.					x
BUND - Kreisgeschäftsstelle Kassel					x
BUND Hessen e.V. (nur Abgabennachricht)					x

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		keine Stellungnahme oder Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Stadt Kassel - Haupt- und Bürgeramt					x
Stadt Kassel - Feuerwehr	Ziffer 9	19.07.2013	9.1 + 9.2		
Stadt Kassel - Jugendamt		24.07.2013		x	
Stadt Kassel - Bauverwaltungsamt		15.07.2013		x	
Stadt Kassel - Bauaufsicht					x
Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	Ziffer 10	27.08.2013	10.1		
Stadt Kassel - Die Stadtreiniger - Eigenbetrieb	Ziffer 11	31.07.2013	11.1		
Stadt Kassel - KasselWasser - Eigenbetrieb	Ziffer 12	17.07.2013	12.1		
Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	Ziffer 13	17.07.2013	13.1		
Stadt Kassel - Frauenbüro		31.07.2013		x	

Anregungen von Bürgerinnen / Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben.

gez.

Spangenberg

Flore
(- 631 -)

Gerhold
(- 6312 -)

Kassel, 2013

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolffhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Deutsche Telekom AG (Deutsche Telekom Technik GmbH)	Ziffer 1	12.08.2013	1.1 Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Gebäudes durch die Deutsche Telekom Technik AG ist die Errichtung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Empfehlung: Hausanbindungen frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro abstimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird folgender Textbaustein in die Begründung (Kap. 3.4) eingefügt: " ... Die Deutsche Telekom AG hat darauf hingewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung auch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich möglichst frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro abzustimmen. ..."
Unity Media	Ziffer 2	12.08.2013	2.1 Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Unity Media Hessen GmbH & Co.KG, daher keine Einwände gegen die Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Städtische Werke Netz + Service GmbH	Ziffer 3	17.07.2013	3.1 Hinweis: Im geplanten Baubereich liegen Strom- und Wasserhausanschlussleitungen mit einem Wasseranschlussschacht. Weiterhin werden Versorgungsleitungen an den geplanten Ein- und Ausfahrten in der Wolffhager Straße gekreuzt und tangiert. Leitungen und die dazugehörigen Armaturen dürfen bei der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt und beschädigt werden. Bei Fragen bitte an die Netzleitstelle wenden, Tel.: 0561/5745-2244	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der hierzu bereits vorhandene Abschnitt der Begründung (Kap. 3.4) wird entsprechend redaktionell angepasst: " ... Die vorhandenen Leitungstrassen sind insbesondere bei der Herstellung der Zu- / Ausfahrten zu beachten, da diese hier gekreuzt und tangiert werden. Nach Auskunft der Städtische Werke Netz + Service GmbH liegen im Plangebiet selbst auch Strom- und Wasserhausanschlussleitungen mit einem Wasseranschlussschacht. ..."
RP Kassel - Naturschutz / Land-	Ziffer 4	18.07.2013 (15.08.2013)	4.1 Die Planung berührt die von der ONB zu vertretenden Belange des Naturschutzes und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde (= Umwelt- und Garten-

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
schaftspflege			<p>der Landschaftspflege nicht, da sich das Vorhaben im Innenbereich befindet.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden bei der Realisierung des Vorhabens auf einer Rasenfläche mit ver- einzeltem Ziergehölzbestand nicht berührt.</p> <p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der UNB (Stadt Kassel) vertreten.</p>	<p>amt der Stadt Kassel) hat eine separate Stellungnahme abgegeben.</p>
RP Kassel - Wasserwirtschaft	Ziffer 5	05.08.2013 (15.08.2013)	<p>4.2 Hinweis und Anregung: Aus der Gehölzliste ist die Esche (<i>fraxinus excelsior</i>) zu streichen. Das durch den Schlauchpilz (<i>hymenocyphus pseudoalbidus</i>) verursachte Eschenstreben führt nach jüngsten Beobachtungen derzeit verbreitet zum Absterben junger Eschengehölze, daher soll auf deren Anpflanzung verzichtet werden.</p> <p>5.1 Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von amtlich festgestellten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Textbaustein (Kap. 3.3.1). Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>
RP Kassel -	Ziffer 6	15.08.2013	<p>5.2 Die Zuständigkeit für das Vorhaben liegt bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Kassel).</p> <p>6.1 In der beim HLUG geführten Altflächenda-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde (= Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel) hat eine separate Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Altlasten, Bodenschutz		(15.08.2013)	<p>tei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.</p> <p>Nach Recherche in dem vorliegenden Datenbestand (Altflächeninformationssystem HLUG) ist festzustellen, dass für den Planungsraum und dessen näherer Umgebung (ca. 100m) keine entsprechenden Flächen erfasst sind.</p> <p>Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, ggf. ergänzende Informationen (z.B. Auskünfte der Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.</p>	<p>Der hierzu bereits vorhandene Abschnitt der Begründung (Kap. 3.3.1) wird entsprechend redaktionell angepasst:</p> <p>" ... Konkrete Altstandorte und/oder Altablagerungen sind nach dem derzeit vorliegenden Datenbestand (Altflächeninformationssystem HLUG) im Planungsraum und dessen näherer Umgebung (ca. 100m) bisher nicht bekannt. ..."</p>
Zweckverband Raum Kassel	Ziffer 7	14.08.2013	<p>7.1 Der Bereich, auf den sich das B-Plan-Verfahren bezieht, ist im FNP des ZRK als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Das geplante Bauvorhaben kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Textbausteine (Kap. 2.2 / 5.2). Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt Unt. Naturschutzbehörde Unt. Bodenschutzbehörde Unt. Wasserbehörde Unt. Immissionsschutzbe- hörde	Ziffer 8	22.03.2013	Vorhaben ist im Sinne der Entwicklungspla- nung des ZRK eine sinnvolle Nachverdichtung, es dient gleichzeitig der Existenzsicherung ei- nes eingeseenen Betriebes. Dieser Betrieb hat die Chance sich im Innenbereich weiter zu entwickeln, ohne störend auf die angrenzende Wohnbebauung zu wirken und gleichzeitig mit dem Bau eines Ladens direkt an der Wolfhager Straße seinen Standort zu stärken.	
			<p><u>8.1 Naturschutz / Artenschutz</u> Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Durch das Vorhaben werden keine Verbots- tatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.</p> <p><u>8.2 Boden- und Wasserschutz</u> keine Einwände</p> <p><u>8.3 Immissionsschutz</u> 1. Aktualisierung Rechtsgrundlagen (BlmSchG) 2. auf S. 28 2x Zahnarztpraxis, auf S. 29 1 x Zahnarzt / 1 x Steuerberater</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Textbau- steine (z.B. Kap. 6 / 6.1). Eine Ergänzung ist nicht erfor- derlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
				<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. zu 1.: Änderung Rechtsgrundlagen in Bezug auf das BlmSchG erfolgt auf der Planzeichnung und in der Be- gründung wie folgt: "Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Arti- kel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943)." zu 2.: Redaktionelle Änderung / Korrektur auf S. 28: im 2. OG "Steuerberater" statt "Zahnarztpraxis"</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>3. Durchführungvertrag wurde nicht vorgelegt - Bitte, diesen nachzureichen</p> <p>4. trotz Gewerbe, soll WA bleiben und weder der alte B-Plan noch der F-Plan angepasst werden (S. 34)</p>	<p>zu 3.: Durchführungvertrag wird erst zum Satzungsabschluss abgeschlossen und üblicherweise nicht ins Beteiligungsverfahren gegeben.</p> <p>Der Durchführungsvertrag durchläuft ein separates Abstimmungsverfahren innerhalb der Verwaltung.</p> <p>zu 4.: Die Entwicklung aus dem FNP kann in Abstimmung mit dem ZRK angenommen werden (vgl. Kap. 2.2/5.2).</p> <p>Der 'alte B-Plan' wird überschrieben. Hierauf wird in Kap. 2.6 hingewiesen.</p> <p>Kap. 2.6 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>" ... Die geplante Bebauung wäre damit im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, eine positive Beurteilung auf der Grundlage gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich."</p>
			<p>8.4 Lufthygienische Situation</p> <p>1. Seite 13 mit Hinweis auf den Luftreinhalteplan (<u>1. Fortschreibung vom August 2011</u>): Die Schadstoffkonzentrationen/Überschreitungen werden hier berechnet, nicht gemessen.</p> <p>2. Seite 39: Schwefeldioxid ist nicht mehr von Bedeutung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1.: Redaktionelle Änderung / Korrektur Kap. 2.5: Ergänzung "(1. Fortschreibung vom August 2011)", das Wort "gemessen" wird durch "ermittelt" ersetzt.</p> <p>zu 2.: Redaktionelle Änderung / Korrektur auf S. 39: Im 3. Absatz werden die Worte "und den Schwefeldioxid-Ausstoß" gestrichen.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>3. Der Hinweis auf die 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 5 Seite 57, Ziffer 7.1 (i.V.m. Seite 39) ist für die lufthygienische Situation in Kassel nicht ausreichend, da z. B. Pelletheizungen weiterhin erlaubt sind.</p> <p>Wir regen an, die nachfolgende textliche Festsetzung aufzunehmen:</p> <p>„Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig.“</p> <p><u>Hierzu unsere Begründung</u></p> <p>„Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang.</p> <p>Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.</p> <p>Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft</p>	<p>Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag</p> <p>zu 3.: Der Anregung 'alle festen Brennstoffe auszuschließen' wird nicht entsprochen.</p> <p>Das Kapitel 5.7 wird unter Verwendung des vorgeschlagenen Begründungstextes redaktionell überarbeitet.</p> <p>Die Novellierung der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1.BImSchV) sieht eine Verschärfung der bis dahin gültigen Grenzwerte für Schadstoffausstöße vor.</p> <p>Das geplante Neubauvorhaben wird mit seiner Heizungsanlage (geplant ist der Einsatz von Gasbrennwerttechnik mit Fotovoltaik-Unterstützung) diese Werte einhalten.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber bei der Festlegung der Grenzwerte den hinreichenden Gesundheitsschutz der Bevölkerung im Blick hatte, auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, wie die Umstellung von Heizungsanlagen auf Holzpellets, staatlich gefördert wird.</p> <p>Bei der Betrachtung von Auswirkungen baulicher Eingriffe ist immer auf die Gebietslage abzuheben. Da es sich hier um einen sehr kleinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Einzelgebäude mit drei Nutzungseinheiten und einer Geschossfläche von < 600 m² handelt, hat die Auswirkung der verwendeten Heizungsanlage keine Bedeutung für die Luftsituation des umgebenden Wohngebietes und noch weniger auf die der Stadt Kassel.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich. Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein Bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.</p> <p>Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe wird deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt.“</p> <p><u>8.5 Lärmschutz</u> Auf Seite 9 Ziffer 2.4 sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005 nicht vollständig dargestellt. Unabhängig vom Verkehrslärm gelten bei Gewerbelärm die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete nachts 35 dB (A), allgemeine Wohngebiete nachts 40 dB (A) und Mischgebiete nachts 45 dB (A).</p>	<p>Es ist daher nicht erforderlich, das Vorhaben über das bisher festgesetzte Maß hinaus einzuschränken.</p>
			<p><u>8.5 Lärmschutz</u> Auf Seite 9 Ziffer 2.4 sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005 nicht vollständig dargestellt. Unabhängig vom Verkehrslärm gelten bei Gewerbelärm die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete nachts 35 dB (A), allgemeine Wohngebiete nachts 40 dB (A) und Mischgebiete nachts 45 dB (A).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kap. 2.4 wird wie folgt ergänzt: " ... Reine Wohngebiete 50 db(A) tags / 40 db(A) bzw. 35 db(A) nachts Allgemeine Wohngebiete 55 db(A) tags / 45 db(A) bzw. 40 db(A) nachts Mischgebiete 60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A)</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolffhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Anregung</p>	<p>nachts (Der jeweils niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.) ..."</p>
			<p>8.6 Bäume, Baumarten und -standorte Pflanzliste (in Bezug zur Festsetzung Nr. 6.1) bzgl. der Anpflanzung von Bäumen ist zu ändern. Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat den gegebenen Standortbedingungen sowie den sich allgemein mit den Folgen des Klimawandels einhergehenden Änderungen der Wuchsbedingungen Rechnung zu tragen. Bzgl. der vorgesehenen Standorte für Bäume im Bereich der Stellplätze, Zufahrten bzw. sonstiger befestigter Flächen sind folgende Standards einzuhalten: Baumscheiben müssen eine Fläche von 4 m² (netto) aufweisen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m³ gewährt werden. Der Abstand zwischen Baumstandorten und Gebädefassaden muss mindestens 5 m betragen. Die vorgesehenen Standorte für Bäume sind dahingehend zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sowie des teilweise nur geringen Abstandes (≤4,0 m) der Baumstandorte zum Baufenster sollten nur maximal mittelgroße</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird wie folgt entsprochen. <u>Pflanzliste</u> Die als Empfehlung aufgenommene Artenliste enthält sowohl großkronige wie auch kleinere Arten. Auf die Festlegung bestimmter Arten wurde im vorliegenden Fall bewusst verzichtet, um dem Vorhabenträger (Gärtnerei), bei dem eine entsprechende Fachkenntnis – die Wuchsentwicklung betreffend – vorausgesetzt wird, eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu erhalten. Eine Änderung /Ergänzung der Artenliste ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet ist außerdem eindeutig nicht als 'in besonderem Maße überhitzter Standort' zu bezeichnen, so dass sich eine Notwendigkeit zur Anpassung der Artenliste aus klimaökologischen Gründen ebenfalls nicht zwingend ableiten lässt. <u>Baumstandorte</u> Die durch Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte werden so geändert, dass ein Mindestabstand von 5 m zum geplanten Gebäudestandort eingehalten werden kann.</p>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Baumarten gepflanzt werden. Im rückwärtigen Bereich könnte eventuell ein großkroniger Baum gepflanzt werden.</p> <p>Gemäß Planzeichnung (Ausfahrt, Lage Stellplätze) ist wahrscheinlich ein Straßenbaum an der Wolfhager Straße zur Erschließung zu entfernen. Bzgl. Baumfällung und Ersatzpflanzung eines Straßenbaumes ist das Umwelt- und Gartenamt vorab zu beteiligen.</p>	<p>Textfestsetzung 6.1 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>" ... Die Baumstandorte müssen jeweils eine offene Fläche von mindestens 4 m² und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ aufweisen. ..." <u>Baumfällung / Ersatzpflanzung</u> Die Begründung enthält bereits entsprechende Textbausteine (Kap. 4.2 / 5.5). In Kap. 5.5 wird ergänzend eingefügt: " ... in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt ..." Weitere Ergänzungen sind hierzu nicht erforderlich.</p>
Stadt Kassel – Feuerwehr	Ziffer 9	19.07.2013	<p>9.1 Zum weiter hinten liegenden Wohnhaus ist die Zufahrt in bestehender genehmigter Form beizubehalten.</p> <p>9.2 Um der Feuerwehr und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern, sind die Hausnummern der beiden Gebäude von der Wolfhager Straße dauerhaft und gut erkennbar anzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der hierzu bereits vorhandene Abschnitt der Begründung (Kap. 4.2) wird entsprechend geändert:</p> <p>" ... Die Zufahrt zum weiter hinten liegenden Wohnhaus ist in der bestehenden genehmigten Form zur Befahrung mit Rettungsfahrzeugen beizubehalten. ..."</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits einen entsprechenden Textbausteine (Kap. 4.2). Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>
Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	Ziffer 10	27.08.2013	<p>10.1 Empfehlung: Die ausgewiesenen Stellplätze sollten in einer Breite von 2,50 m hergestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird folgender Textbaustein in die Begründung (Kap. 4.2) eingefügt:</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Stadt Kassel Stadtreiniger	Ziffer 11	31.07.2013	11.1 Hinweis: Entfernung des Wertstoffsam- melplatzes zum Entsorgungsfahrzeug darf max. 15 m betragen.	" ... Es wird empfohlen, die Stellplätze in einer Breite von min- destens 2,50 m herzustellen. ..." Auf eine rechtsverbindliche Regelung durch textliche Festsetzung kann verzichtet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird folgender Textbaustein in die Begründung (Kap. 4.2) eingefügt: ... "Belange der Stadtreiniger Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammlbehälter vorgesehen werden muss, de- ren Entfernung vom Fahrbahnrand auf Grundlage der Ab- fallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf."
Stadt Kassel - KasselWasser - Eigenbetrieb	Ziffer 12	17.07.2013	12.1 keine grundlegenden Einwände Entwässerung des Grundstücks an das öffent- liche Kanalnetz grundsätzlich ist gegeben. Das Plangebiet ist im Mischsystem entwässert. Anschlussmöglichkeit besteht in der Wolfha- ger Straße an den Mischwasserkanal DN 700. Sofern bestehende Hausanschlussleitungen genutzt werden sollen, muss der Bauherr im Rahmen des Entwässerungsantrages den Nachweis der hydraulischen Leistungsfähig- keit führen. Generell müssen Leitungen den Regeln der Technik entsprechen, insbesondere	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der hierzu bereits vorhandene Abschnitt der Begrün- dung (Kap. 4.4) wird entsprechend geändert: " ... Sofern bestehende Hausanschlussleitungen genutzt wer- den, muss die hydraulische Leistungsfähigkeit im Rahmen des Entwässerungsantrages nachgewiesen werden.

**vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	Ziffer 13	17.07.2013	<p>hinsichtlich ihres Bauzustandes. Empfehlung: Rechtzeitig mit KasselWasser in Verbindung treten.</p> <p>13.1 Das Vorhaben wird befürwortet. B-Plan ermöglicht Bestandssicherung des dort seit vielen Jahren ansässigen Gärtnereibetriebes und schafft zusätzliche Standortmöglichkeiten für freie Berufe. Auch städtebaulich wird durch das Gebäude ein Akzent in dem etwas 'in die Jahre gekommenen' Quartier gesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass der B-Plan in enger Abstimmung mit den Initiatoren erarbeitet wurde.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgerinnen / Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben.

gez. -----
Spangenberg Flore Gerhold
(- 631 -) (- 6312 -)
Kassel, 2013

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. IV/64
'Wolfhager Straße 334'**
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung
mit integriertem
Fachbeitrag Umwelt und Grün**

Datum: 11. September 2013

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber / Vorhabenträger

Hans-Jochen Weinrich
Wolfhager Straße 334
34128 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren	5
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.1 Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung und Siedlungsrahmenkonzept	8
2.3 Landschaftsplanung und Landschaftsschutz	9
2.4 Lärmaktionsplan Nordhessen	9
2.5 Luftreinhalteplanung	12
2.6 Bestehendes Planungsrecht	14
2.7 Satzungen	14
3. Bestand	16
3.1 Städtebauliche Situation	16
3.2 Erschließung und Verkehr	18
3.3 Natur und Umweltschutz	19
3.4 Technische Infrastruktur	23
4. Planungsziele und Konzept	24
4.1 Gebäude	25
4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze	29
4.3 Freiflächen und Bepflanzung	30
4.4 Technische Infrastruktur	31
4.5 Flächenbilanz	31
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	33
5.1 Geltungsbereich	34
5.2 Art der baulichen Nutzung	34
5.3 Maß der baulichen Nutzung	35
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	37
5.5 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze	37
5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	38
5.7 Verwendung luftverunreinigender Stoffe	39
5.8 Passiver Schallschutz	40
5.9 Grünordnerische Festsetzungen	41
5.10 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	42
6. Auswirkungen der Planung	47
6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	48
7. Durchführung und Kosten	53
8. Verfahren	53
9. Rechtsgrundlagen	53

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des im Stadtteil Harleshausen gelegenen Grundstücks 'Wolfhager Straße 334' beabsichtigt ergänzend zu der vorhandenen Gärtnerei ein dreigeschossiges kombiniertes Laden-Büro-Praxis-Gebäude im vorderen Grundstücksbereich zu errichten.

Die vorgesehene bauliche Erweiterung soll insbesondere eine zeitgemäße Präsentations- und Verkaufsfläche für die hier ansässige Gärtnerei darstellen und dem Familienbetrieb eine zukunftsfähige Basis sichern.

Die geplante Bebauung ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, weil der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 NW B aus dem Jahr 1982 die betreffende Fläche als 'Allgemeines Wohngebiet'(WA) mit maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt hat, was eine positive Beurteilung auf der Grundlage gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bisher nicht ermöglicht.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich der Standortsicherung dieses Gärtnereibetriebes positiv gegenüber steht und auch Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere dem Nachbarschutz sowie den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar scheinen, hat die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag des Vorhabenträgers zur planungsrechtlichen Absicherung einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit bereits am 06.02.2009 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB mit der Bezeichnung Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334' beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasste damals das gesamte – rund 7.000 m² große – Flurstück 23/2. Auf den nördlichen – damals ebenfalls noch unbebauten – Flächen des Grundstücks wurden zwischenzeitlich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 34 BauGB zusätzliche Wohngebäude errichtet, die von der Niederfeldstraße erschlossen werden. Das Flurstück wurde geteilt.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung einer verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung mit gewerblicher Nutzung in das städtebauliche Umfeld. Dies betrifft im vorliegenden Fall sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung, die Organisation der verkehrlichen Aspekte (Anlieferung, Kunden- bzw. Publikumsverkehr), die Belange des ruhenden Verkehrs sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von ca. 1.350 m² aufweist.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch Gelegenheit, zum Verfahren Stellung zu nehmen.

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

Insbesondere

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

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Behörden und **Träger öffentlicher Belange** wurden im Frühjahr 2013 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Vorentwurfsfassung erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungstermin am 14. März 2013 eingeladen.

Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Sommer 2013 parallel zur öffentlichen Auslegung..

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB erfolgte erstmals zunächst durch Information des Ortsbeirates am 20. März 2013.

Eine erneute Beteiligung erfolgte mit der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Entwurfsfassung durch Aushang der Planunterlagen vom 15.07.2013 bis 23.08.2013 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Harleshausen.

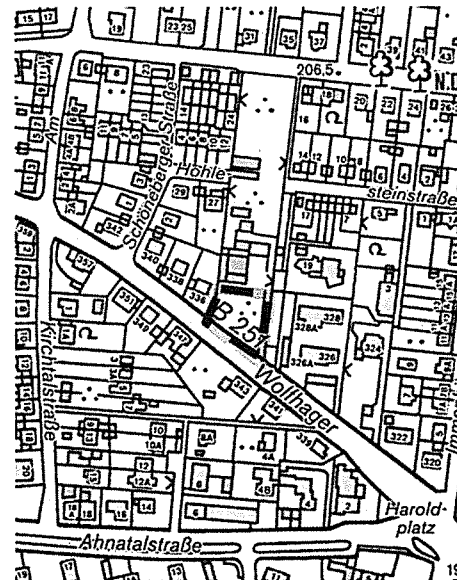
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den vorderen südlichen Teil des Flurstücks 23/4 aus Flur 5 der Gemarkung Harleshausen, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Das Grundstück ist knapp 38 m breit.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Wolfhager Straße begrenzt. Das Grundstück liegt schräg zur Wolfhager Straße, es weist an der westlichen Grenze eine Seitenlänge von etwa 24,20 m und an der östlichen Grenze eine Seitenlänge von etwa 47,10 m auf.

Hieraus ergibt sich eine Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.350 m².



amtliche Bekanntmachung,
HNA Nr. 179 vom 05.08.2009



Abgrenzung Geltungsbereich

Geltungsbereich aktuell

(Magistrat der Stadt Kassel – Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kartengrundlage: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Vorhaben kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen bedingt festgestellt werden. Aufgrund des Maßstabs der Veränderung (Neubau eines Gebäudes) ist davon auszugehen, dass die übergeordneten Planungsziele jedoch nicht gefährdet sind.

2.1 Regionalplanung

Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche des Stadtteiles Harleshausen unweit des Haltepunktes der Regiotram.

Das Vorhaben ist daher mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

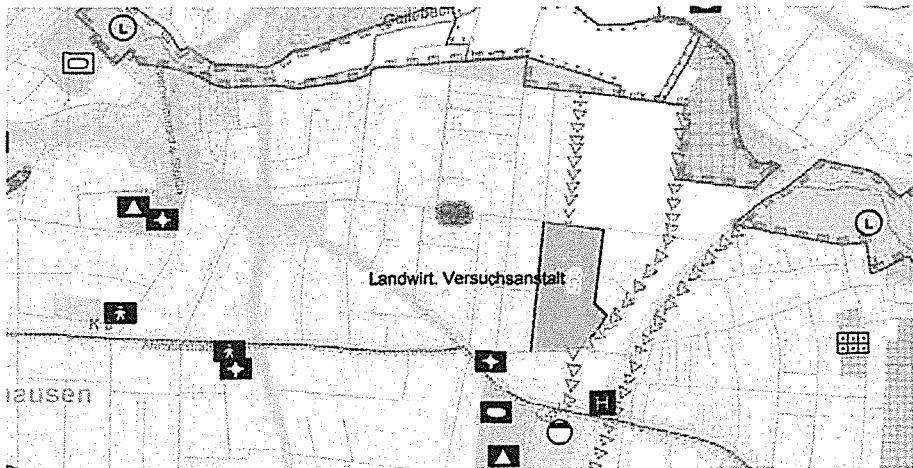
2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) dargestellte Wolfhager Straße (B 251).

Nachrichtlich übernommen wurde in die zeichnerische Darstellung eine Hauptwasserleitung, die unmittelbar östlich am Geltungsbereich vorbeiführt.

In der näheren Umgebung sind als Sonderbaufläche die Landwirtschaftliche Versuchsanstalt und als Fläche für den Gemeinbedarf die Ernst-Leinius-Schule mit Sporthalle dargestellt. Unmittelbar am Haroldplatz befindet sich ein Gebäude der Neuapostolischen Gemeinde.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Im Hinblick auf die geplante Bebauung kann nach Ansicht des Zweckverbandes Raum Kassel eine Entwicklung aus der derzeitigen Flächennutzungsplan-Darstellung erfolgen.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist, auch bedingt durch die Maßstäblichkeit des Vorhabens, nicht zu befürchten. Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen scheint gegeben und wird durch den in § 4 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungskatalog für Allgemeine Wohngebiete (zulässig, ausnahmsweise zulässig) gestützt.

Eine Berichtigung / Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

2.3 Landschaftsplanung

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen:

Der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

Bezogen auf das Plangebiet sind zu nennen:

Das Plangebiet selbst - wie das gesamte ursprüngliche Gärtnereigelände - ist als 'Fläche für Sonderkulturen/Erwerbsgartenbau' gekennzeichnet. Die als Wohnbaufläche in der Umgebung ausgewiesenen Flächen sind der Kategorie 'Ein- und Mehrfamilienhäuser' zugeordnet. Im betreffenden Abschnitt der Wolfhager Straße ist eine Baumreihe zeichnerisch dargestellt.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält keine das Plangebiet betreffende Informationen.

2.4 Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten.

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Reine Wohngebiete	50 db(A) tags / 40 db(A) bzw. 35 db(A) nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) bzw. 40 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts

(Der jeweils niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind hier besonders zu beachten.

Die hessischen Regierungspräsidien haben sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65 \text{ dB (A)}$ und $L_{Night} = 55 \text{ dB (A)}$ für Wohnbevölkerung überschritten sind. Sie werden als Lärmbelastungspunkte bezeichnet. Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenzahl von mindestens 50 Personen.

Der Straßenzug Wolfhager Straße zählt als Bundesstraße gemäß Umgebungslärmrichtlinie bereits in der 1. Stufe zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUG2007

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel mit Berücksichtigung aller Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag wurde mit einer Informationsveranstaltung für die Vertreter der betroffenen Kommunen am 5. Februar 2013 begonnen. Die zu diesem Zweck ausgeweitete Lärmkartierung liefert noch einmal genauere Daten für das Stadtgebiet und auch für das hier betroffene Plangebiet:



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUG2012

Verkehrslärm Wolfhager Straße

Von einer Veränderung der verkehrlichen Funktion der Straße im Sinne einer positiven Beeinflussung der Situation (Reduzierung der Emissionspegel) ist nicht auszugehen.

Ausgehend von der Tatsache, dass die Verkehrslärmbelastung grundsätzlich mit der Geschwindigkeit ansteigt, wurde im Rahmen der Beteiligung die Möglichkeit für eine Geschwindigkeitsbegrenzung von derzeit 50 km/h auf 30 km/h im Abschnitt zwischen Haroldplatz und Obervellmarer Straße im Ortskern Harleshausen ins Gespräch gebracht. In ähnlichen innerstädtischen Situationen konnten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil bei gleichbleibendem Fahrbahnbelag Reduzierungen des Mittelungspegels bis zu 2,4 dB(A) erreicht werden. Dieser Ansatz wurde bisher nicht weiter verfolgt, da er aus verkehrsplanerischer Sicht nicht mit den Zielaussagen des bisherigen Generalverkehrsplanes übereinstimmt.

Eine zukünftige bauliche Entwicklung hat daher die auftretenden Lärmmissionen als bestehende Lärmquelle hinzunehmen. Ansprüche auf Entschädigung können nicht geltend gemacht werden.

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenenanzahlen für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer sortiert. Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer LKZ von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

Ortsteil	Straße	Betroffenenanzahl L_{DEN}			Betroffenenanzahl L_{Night}			LKZ pro 100 m
		65 – 70 dB (A)	70 – 75 dB (A)	> 75 dB (A)	55 – 60 dB (A)	60 – 65 dB (A)	> 65 dB (A)	
...								...
Wolfhager Str.	B 251	400	300	120	380	320	10	370
...								...

L_{DEN} Lärm-Tagesmittelwert (24 Stundenwert, L Day, Evening, Night)

L_{Night} Lärm-Nachtwert (22 bis 6 Uhr)

Die geplante Bebauung (überwiegend Büronutzung, Arbeitsplätze - optional Wohnen in den Obergeschossen) hat die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit den entsprechenden Orientierungswerten zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bzw. am Gebäude ist nach der Lärmkartierung mit Werten von 60 - 65 dB(A) tags und 50 - 55 dB(A) nachts zu rechnen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die zuvor genannten Orientierungswerte der DIN 18005 hier überschritten werden können.

Nach DIN 4109 ist auf Grundlage der Lärmkartierung von einer Einordnung in Lärmpegelbereich III - IV auszugehen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung wird wegen des Maßes der Lärmbelastung jedoch nicht in Frage gestellt.

Auf die Belastung ist aber gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen in der Weise zu reagieren, dass insbesondere im Hinblick auf eine optionale Wohnnutzung eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt wird.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (ständig genutzte Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben. Sie sind im weiteren Verfahren zu prüfen und gegebenenfalls angemessen zu berücksichtigen.

2.5 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kassler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - in Kraft.

Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (angegeben als PM10) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Nach EU-Vorgaben gibt es darüber hinaus einen Zielwert in Höhe von 25 µg/m³ für die Einhaltung von PM2,5, der nach Möglichkeit ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dieser Zielwert wird erst im Jahr 2015 in gleicher Höhe zu einem verbindlichen Grenzwert umgewandelt.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Langzeitwirkung (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitwirkung (1h- bis 24-Mittelwert).

Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll.

Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) - gleichzeitig Aktionsplan - beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klimatologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert. Auch für die beiden Standorte im Verlauf der Wolfhager Straße (Rothenditmold und Zentrum Harleshausen) wurden bereits Überschreitungen des Kurzzeit-Immissionsgrenzwertes von PM 10 und von NO₂ ermittelt.

Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zumeist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen diesbezüglich auf die Gebäudeheizungen.

Regelungsmöglichkeiten sind gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger. Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM 10 sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle ob der Brennstoff regenerativer oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerati-

ve Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel ist durch die Erschließung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete stetig auszubauen.

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden.

Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EEWärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

Mit der Abgrenzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan auf einer kleinen Teilfläche überschrieben:

B-Plan Nr. 4-NW B 'Harleshausen / Gartenstadt Harleshausen'

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV -NW - Bereich B 'Harleshausen / Gartenstadt Harleshausen' aus dem Jahr 1982. Dieser Flächen-Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt.

Die Teilflächen, die für das hier vorliegende Projekt beansprucht werden, sind in dem o. g. Bebauungsplan als 'Allgemeines Wohngebiet WA' entsprechend § 4 BauNVO (Fassung 1977) ausgewiesen. Hierzu wurde eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Weite Teile der das Plangebiet umgebenden Flächen wurden als 'Reines Wohngebiet' entsprechend § 3 BauNVO (Fassung 1977) festgesetzt und nur kleinere Teilflächen (an der Wolfhager Straße und an der Ahnatalstraße, wie z.B. direkt am Haroldplatz) sind ebenfalls WA-Flächen.

Die geplante Bebauung wäre damit im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, eine positive Beurteilung auf der Grundlage gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich.

2.7 Satzungen

Für den Geltungsbereich sind darüber hinaus rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze zu berücksichtigen.

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder eine vorgegebene Anzahl an Abstellplätzen zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Vorhabens ist Teil des Gärtnerei-Grundstücks Weinrich und befindet sich auf der nördlichen Seite der Wolfhager Straße im Stadtteil Kassel-Harleshausen. Die zentralen Bereiche des historischen Ortskernes sind fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet wurde die letzten Jahrzehnte durchgängig als Gärtnerei genutzt. Es ist eingebettet in ein Wohngebiet. Neben zahlreichen Gewächshäusern befindet sich auch das Wohnhaus des Eigentümers auf dem Grundstück. Hier ist auch der Firmensitz des Traditionsunternehmens.

Im nördlichen Grundstücksbereich sind entlang der Niederfeldstraße erst in den letzten Jahren neue Wohngebäude entstanden.

Die Wohngegend ist stabil und aufgrund der ruhigen Wohnsituation abseits der dominierenden Straßenzüge 'Wolfhager Straße' und 'Ahnatalstraße' beliebt. Eine besondere Qualität stellen die gute Verkehrsanbindung (ÖPNV + MIV) einerseits sowie andererseits die großen nahe gelegenen Freiflächen nördlich des Plangebietes (Geilebach-Grünzug) dar. Die großzügigen Grundstücke aus der Entstehungszeit wurden bereits in mehreren Fällen durch eine rückwärtige Bebauung nachverdichtet. Das ursprüngliche Gärtnerei-Grundstück stellte mit über 7.000 m² Fläche eines der größten Grundstücke dar und bietet auch heute noch als eines der letzten die Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung.

Die Umgebung des Vorhaben-Grundstücks ist geprägt durch eine aufgelockerte durchmischte Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung - ein- und zweigeschossig und überwiegend freistehend, stellenweise gibt es auch Mehrfamilienhäuser bis drei Vollgeschosse (z.B. Wolfhager Straße 357).



Ausschnitt Stadtgrundkarte, unmaßstäblich
Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Unmittelbar am Haroldplatz befindet sich ein Kirchengebäude der neuapostolischen Gemeinde (Wolfhager Straße 312). Gegenüber hat sich im vergangenen Jahr (2012) zwischen Wolfhager Straße und Ahnatalstraße eine Weinhandlung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück in einem 2 - 3-geschossigen Gebäude (Ahnatalstraße 2) niedergelassen.

Südlich der Ahnatalstraße, befindet sich eine durch strenge Reihenanordnung geprägte dreigeschossige Mehrfamilienhausstruktur.

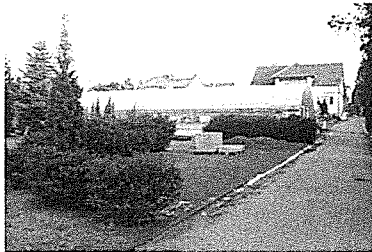


Luftbild (Quelle: google earth, 2012)

Auf der für die geplante Bebauung vorgesehenen Fläche befindet sich - abgerückt von der Wolfhager Straße - ein Foliengewächshaus. Die unmittelbar an den Straßenraum anschließenden Flächen werden derzeit nur wenig genutzt.



Wohnhaus



Plangebiet mit Foliengewächshäusern



Zufahrtsweg östlich angrenzend



gegenüberliegende Bebauung entlang der Wolfhager Straße

In der gepflegten Wiesen-/Rasenfläche stehen vereinzelte Ziergehölze, die saisonabhängig unterschiedlich durch blühende Pflanzen ergänzt werden. Zeitweise wird die Fläche durch Reklamevorrichtungen zu Werbezwecken genutzt.

Der entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereiches angeordnete Zufahrtsweg ist gepflastert (Betonsteine) und wird einseitig von einer alten Thuja-Hecke gesäumt. Im Bereich des Zufahrtsweges sind ein paar Stellplätze angeordnet.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Wolfhager Straße (B 251) unmittelbar ins übergeordnete Straßennetz der Stadt Kassel eingebunden und liegt im Ortsdurchfahrtsbereich. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist $v = 50$ km/h. Wegen der verkehrlichen Bedeutung der Straße stellt sie im betreffenden - relativ geradlinigen - Abschnitt eine städtebauliche Barriere dar.

Der östlich angrenzende Wohnweg (Flst. 27/22) stellt eine Verbindung zur Hohlesteinstraße her, hat aber keine über das Quartier hinausgehende Bedeutung und sichert die Erschließung nur für die unmittelbaren Anlieger.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle 'Haroldplatz'. Hier verkehren mehrere Buslinien und stellen direkte Verbindungen vor allem zum Ortskern Harleshausen sowie in Richtung Innenstadt oder Bahnhof Wilhelmshöhe dar.

Ebenfalls noch in fußläufiger Entfernung liegt der Bahnhof Harleshausen, der als Haltepunkt der Regiotram auch einen Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz darstellt.

Ruhender Verkehr

Die Mehrzahl der Bewohner in der Umgebung hat die Möglichkeit, den Pkw auf dem eigenen Grundstück abzustellen. Darüber hinaus kann im betreffenden Abschnitt der Wolfhager Straße angesichts des breiten Straßenraumes problemlos auch am Fahrbahnrand geparkt werden.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Wolfhager Straße sind die Bedingungen für den Radverkehr nicht optimal. Wegen der verkehrlichen Funktion (Verkehrsaufkommen, zulässige Höchstgeschwindigkeit) zählt die Wolfhager Straße nicht zum privilegierten Vorrangnetz für den Radverkehr. Das Mitfahren im Kfz-Verkehr ist nicht besonders attraktiv. Eine separate Radwegführung fehlt in diesem Abschnitt. Insgesamt ist von einer eher untergeordneten Bedeutung auszugehen.

Trotz breiter Gehwege ist die Wolfhager Straße auch für Fußgänger ohne besondere Bedeutung. Zum Überqueren (beispielsweise in Richtung Bus-Haltestelle) kann am nahe gelegenen Haroldplatz ein lichtsignalgesteuerter Überweg benutzt werden.

3.3 Natur und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Die Höhenlage des Grundstücks ist zwischen ca. 201.30 m üNN an der südlichen Grundstücksgrenze und ca. 202.10 m üNN an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund der Abmessungen des Vorhaben-Grundstücks kann es als annähernd eben bezeichnet werden.

Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Konkrete Altstandorte und/oder Altablagerungen sind nach dem derzeit vorliegenden Datenbestand (Altflächeninformationssystem HLUG) im Planungsraum und dessen näherer Umgebung (ca. 100m) bisher nicht bekannt.

Das Plangebiet ist abgesehen von den Foliengewächshäusern und ihrem direkten Umfeld derzeit auch im Bereich der schon vorhandenen Zufahrt / Stellplätze versiegelt. Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Wasserschutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben.

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) werden die Flächen in diesem Bereich beidseits der Wolfhager Straße der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' - dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten),
- unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und baulichen Entwicklungen möglich

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das betroffene Vorhabengrundstück wird - abgesehen vom Standort des Foliengewächshauses und der Zufahrt mit den Stellplätzen als gepflegte Rasen-/Wiesenfläche unterhalten und ist ansonsten kaum bewachsen.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Kiefer, eine Tanne sowie die bereits erwähnte Thuja-Reihe entlang der Zufahrt. Die wenigen vorhandenen Nadelbäume fallen nicht unter den Schutz der Satzung.



Kiefer, Tanne, Thuja-Reihe

Ansonsten wurden im Plangebiet ausschließlich verschiedene Ziergehölze gepflanzt und temporär Blumenbeete angelegt.

Von einer größeren Artenvielfalt kann nicht ausgegangen werden.

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Eine Vernetzung mit anderen aus naturschutzfachlicher Sicht wichtigen Flächen kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die zusammenhängenden Grünflächen des näheren Umfelds (im Wesentlichen die privaten Hausgärten) weisen eine kleinteilig differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Gehölzbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität. Das Vorhaben Grundstück selbst ist hierbei aufgrund der intensiven Pflege und des relativ offenen Erscheinungsbildes jedoch eher von unterdurchschnittlicher Bedeutung und hat allenfalls Wert als Verbindungsfläche ('Transitraum').

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufnahme bietet. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Durch das Vorhandensein von typischen Spuren (Maulwurfshügel) ist die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) gesichert. Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foin*), Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) und Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) ist gerade für den Stadtteil Harleshausen bekannt, konnte aber bisher für das Plangebiet nicht bestätigt werden.

Gleiches gilt auch für Fledermäuse. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen, die Vorgartengestaltung als offene Wiese / Rasenfläche könnte bedingt als Jagdrevier gelten. Daher kann

das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Anthropogen geschaffene Strukturen wie Treppen und Mauern (z.B. im Sockelbereich der Gewächshäuser) sowie brachgefallene oder nur extensiv genutzte Flächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (Mai bis Juli 2012) wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder oder Igel als gut zu bezeichnen sind.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diese Fläche und seine Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Für fast alle Vogelarten kann angenommen werden, dass das Plangebiet kaum einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat, sondern sich bedingt allenfalls als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Kasseler Bevölkerung.

3.3.3 Bäume außerhalb des Plangebiets

In der Gehwegfläche des betreffenden Abschnittes der Wolfhager Straße befinden sich 4 Bäume unterschiedlichen Alters als Teil einer ganzen straßenbegleitenden Reihe (vgl. auch Darstellung Landschaftsplan Kap. 2.3). Während die beiden Bäume 2 und 4 bereits etwas älter sind (StU 1,10 bzw. 1,15, KD 7 m) handelt es sich bei den Bäumen 1 und 3 um jüngere Nachpflanzungen (StU 0,15 bzw. 0,2, KD 1,5 bzw. 2,0).

Die Bäume sind als erhaltenswerte als lineare Struktur bei der Planung zu berücksichtigen und insbesondere bei der Anordnung zusätzlicher Zu- bzw. Ausfahrten zu berücksichtigen.

3.3.4 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch im angrenzenden Straßenraum der Wolfhager Straße befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta-Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Straßenraum der Wolfhager Straße. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht jedoch nicht.

Die vorhandenen Leitungstrassen sind insbesondere bei der Herstellung der Zu- / Ausfahrten zu beachten, da diese hier gekreuzt und tangiert werden.

Nach Auskunft der Städtische Werke Netz + Service GmbH liegen im Plangebiet selbst auch Strom- und Wasserhausanschlussleitungen mit einem Wasseranschlussschacht.

Für eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück sind diese bestehenden Netze auf Kosten des Vorhabenträgers zu erweitern. Neue vorhabenbezogene Anschlüsse für Gas, Wasser und Strom sollen direkt von der Wolfhager Straße erfolgen.

Die Deutsche Telekom AG hat darauf hingewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung auch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich möglichst frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro abzustimmen.

KasselWasser hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass die Entwässerung des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz grundsätzlich gegeben ist. Im Straßenraum der Wolfhager Straße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 700.

Innerhalb der östlich des Geltungsbereiches liegenden Wegeparzelle 27/22 befindet ebenfalls sich ein Abwasserkanal (DN 300), der für die Abwasserbeseitigung genutzt werden soll.

Sofern bestehende Hausanschlussleitungen genutzt werden sollen, muss die hydraulische Leistungsfähigkeit mit der Vorlage des Entwässerungsantrages nachgewiesen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Gas
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

4. Planungsziele und Konzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im vorderen südlichen Grundstücksbereich ein Geschäftshaus für das Blumengeschäft (im Erdgeschoss) sowie Räumlichkeiten für freie Berufe (in den beiden Obergeschossen) zu errichten. Hierzu muss ein Foliengewächshaus entfernt werden.

Die neue Verkaufsfläche im Erdgeschossbereich soll den vorhandenen Laden ersetzen, welcher sich derzeit im Wohnhaus der Betreiberfamilie befindet. Mit der notwendigen Modernisierung des Blumengeschäfts geht eine Anpassung an moderne Standards einher. Die Verlagerung des Ladens an die Wolfhager Straße soll eine größere Präsenz nach sich ziehen.

Die mit dem Neubau verbundene Attraktivierung dient der langfristigen Stabilisierung und Sicherung des Familienbetriebes am Standort.

Die ergänzenden Nutzungen in den beiden Obergeschossen unterstützen die Wirtschaftlichkeit des Projektes. Vorgesehen ist im 1. Obergeschoss eine Zahnarztpraxis und im 2. Obergeschoss ein Steuerbüro. Von Seiten des Vorhabenträgers soll aber eine spätere Wohnnutzung in den oberen Ebenen nicht ausgeschlossen werden.

Der dreigeschossige Gebäudekörper orientiert sich parallel zur Wolfhager Straße. Die vorgesehene Bebauung korrespondiert so mit der gegenüberliegenden Bebauung. Es wird ein Abstand von etwa 10 m zur Grundstücksgrenze (hintere Gehweglinie) eingehalten.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll die vorhandene Zufahrt weiter genutzt werden. Sie dient der Anlieferung des Blumenladens, ist aber auch zukünftig für das dahinterliegende Wohnhaus und die Gewächshäuser erforderlich und daher entsprechend zu sichern.

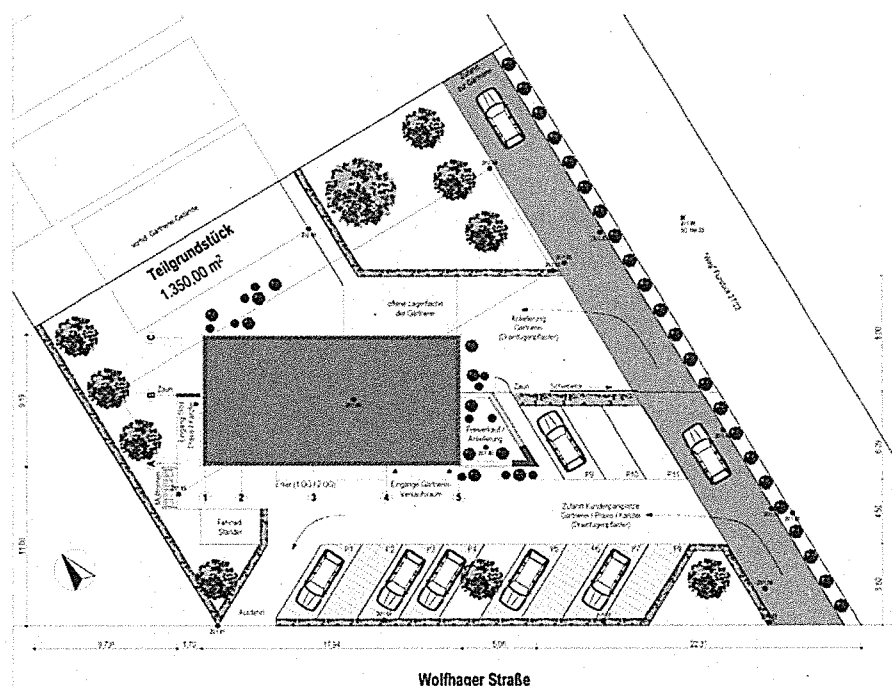


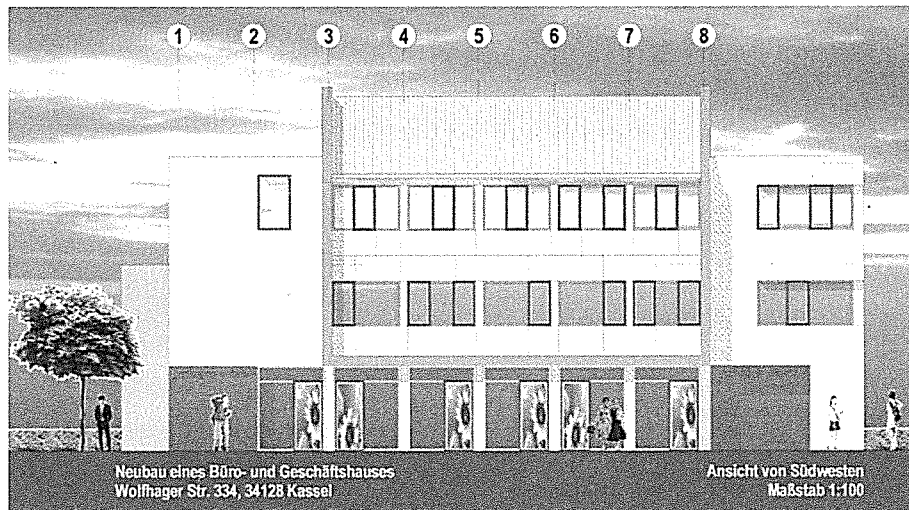
Abb.: Lageplan / Freiflächenplan
(Planung ARS - Architekten Schröder, Kassel)

4.1 Gebäude

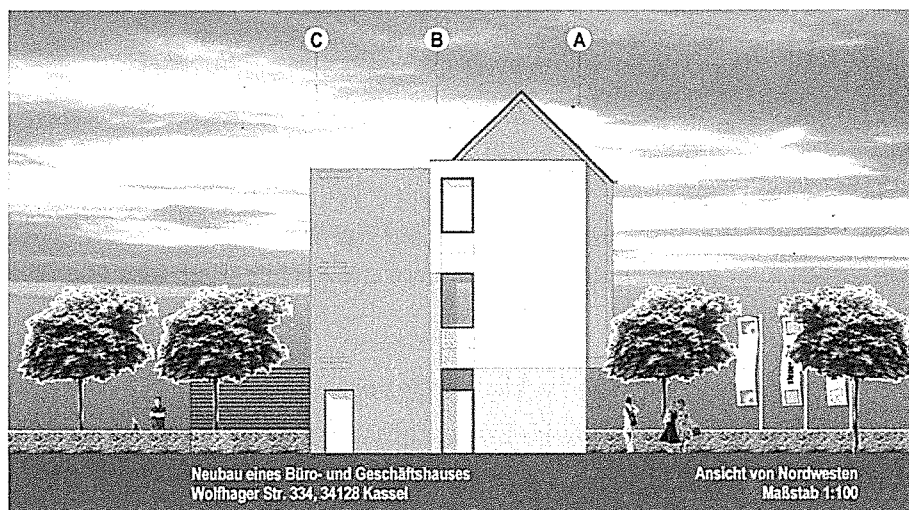
Das neue Büro- und Geschäftshaus soll als dreigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit unterschiedlicher Dachausbildung errichtet werden. Die Gesamtkubatur wird sich aus Einzelkörpern zusammensetzen, die wiederum gestalterisch gegeneinander abgesetzt werden.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 9 m (Nord - Süd) x 18 m (Ost-West). Der zur Wolfhager Straße um etwa 1 m auskragende Mittelteil erhält ein geneigtes Satteldach, die beiden 'Köpfe' sind als Flachdach vorgesehen. Zusätzlich kragt - ebenfalls in den beiden Obergeschossen - jeweils ein spitz zulaufender Raum auf der Südostseite aus.

Auf der südausgerichteten Fläche des geneigten Daches sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie installiert werden (Fotovoltaik).



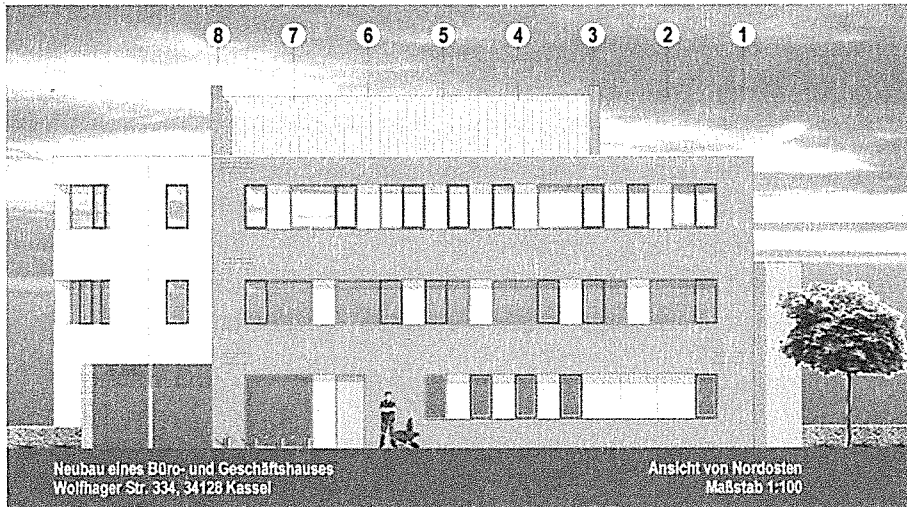
Ansicht Südwest



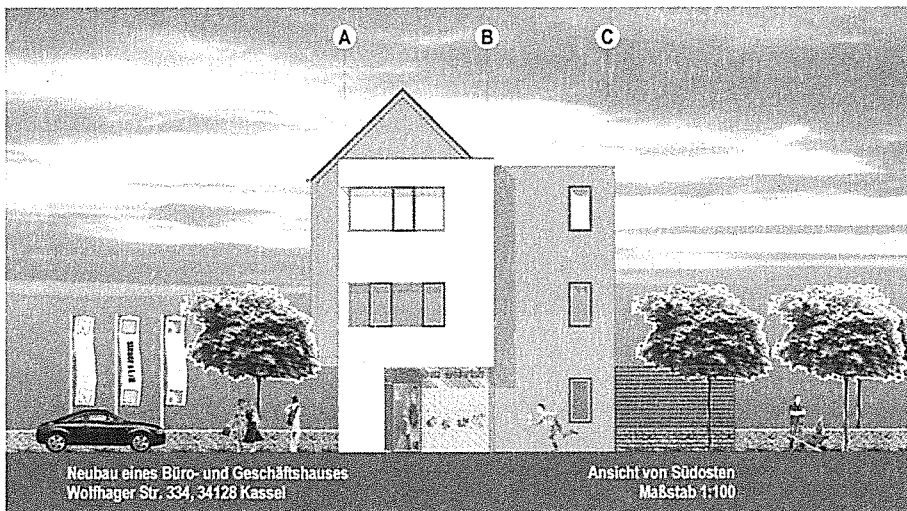
Ansicht Nordwest

Der Eingang zum Blumenladen erfolgt über die südöstliche Gebäudeecke. Für die beiden Praxis-Etagen erfolgt der Zugang über die nordwestliche Giebelseite. Hier wird das Treppenhaus angeordnet.

Im Erdgeschoss entsteht eine Nettoverkaufsfläche von knapp 90 m², die bei den oberen Geschoss-Ebenen werden jeweils etwa über rund 150 m² Nettofläche verfügen.



Ansicht Nordost



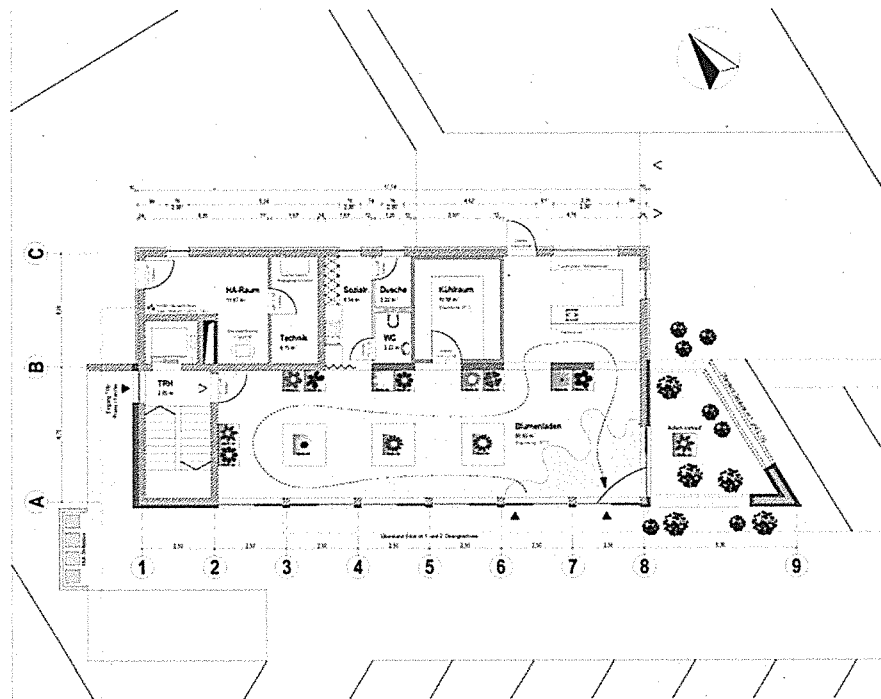
Ansicht Südost

Von der Ladenfläche aus können auch die auf der Nordseite angegliederten Außenflächen über einen direkten Zugang erreicht werden. Hier wird auch die Anlieferung erfolgen.

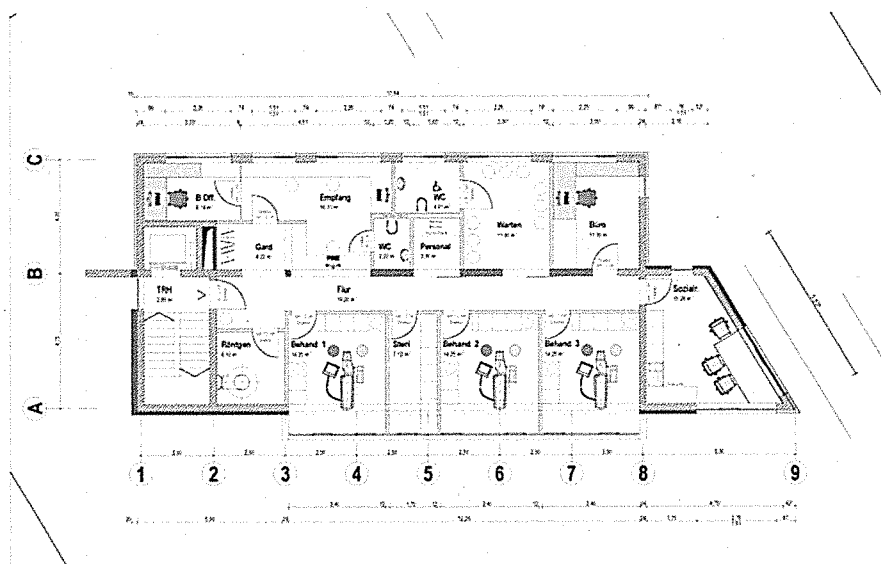
Für die Fassade sind verschiedenfarbige Putze vorgesehen.

Die raumhohen Fensterelemente im Erdgeschossbereich sollen eine attraktive Präsentation des Verkaufsbereichs ermöglichen. In den Obergeschossen werden die Fenster bandartig angeordnet.

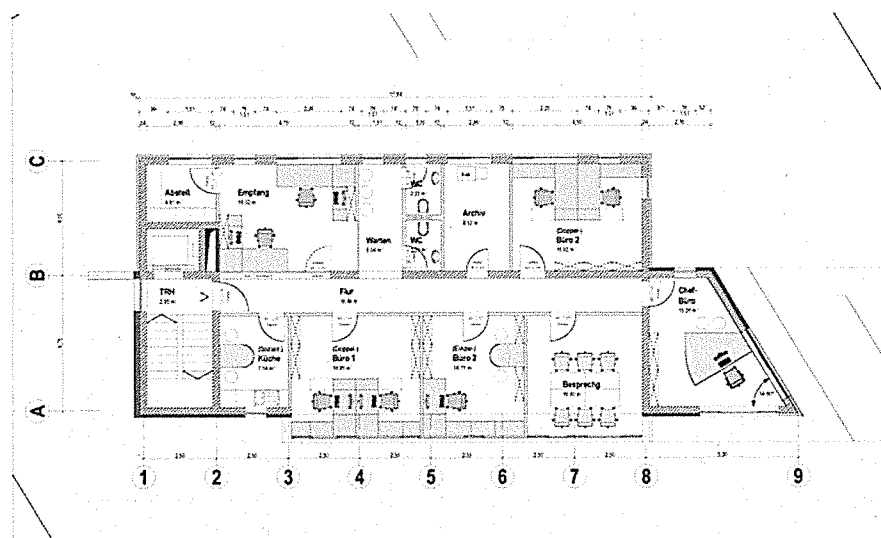
Lichtwerbung erfolgt ausschließlich auf der zur Straße orientierten Südwestfassade. Im Übrigen ist Werbung auf der Fassade nur zurückhaltend als Schriftzug vorgesehen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss (↑) und Grundriss 2. Obergeschoss (↓)



(alle Zeichnungen: ARS - Architekten Schröder, Februar 2013)

vorläufige Zusammenstellung der Netto-Flächen

(ARS - Architekten Schröder, Februar 2013)

A	Erdgeschoss			
	Hausanschlussraum	11.67 qm		
	Technik Zahnarzt	6.15 qm		17.82 qm
G1	Erdgeschoss (Blumenladen)			
	Verkaufsfläche Blumenladen	88.69 qm		
	Sozialraum	6.54 qm		
	Kühlraum	10.58 qm		
	Sozialraum	6.54 qm		
	Dusche	2.22 qm		
	WC	2.22 qm		116.79 qm
G2	1.Obergeschoss (Zahnarztpraxis)			
	Empfang	16.31 qm		
	Back-Office	6.74 qm		
	Garderobe	4.22 qm		
	WC	2.22 qm		
	WC	4.01 qm		
	Personal	3.30 qm		
	Warten	11.30 qm		
	Büro	11.30 qm		
	Sozialraum	15.28 qm		
	Röntgen	6.10 qm		
	Behandlung	14.25 qm		
	Steri	7.12 qm		
	Behandlung	14.25 qm		
	Behandlung	14.25 qm		
	Flur	19.20 qm		149.85 qm
G3	2.Obergeschoss (Steuerberater)			
	Abstellraum	4.81 qm		
	Empfang	18.02 qm		
	Warten	6.04 qm		
	WC	2.22 qm		
	WC	2.22 qm		
	Archiv	8.52 qm		
	Büro	16.92 qm		
	Chef	15.28 qm		
	Besprechung	16.80 qm		
	Büro	14.71 qm		
	Büro	18.85 qm		
	Küche	7.59 qm		
	Flur	18.59 qm		150.48 qm
Summen			417.12 qm	17.82 qm
		434.94 qm		

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die Erschließung des gesamten Grundstücks mit dem vorhandenen Wohnhaus, dem Gartenbaubetrieb und dem neuen Geschäftshaus soll unverändert direkt von der Wolfhager Straße über den vorhandenen Zufahrtsweg erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für den Lieferverkehr.

Eine neue Stellplatzanlage ist vor dem Geschäftshaus geplant. Vorgesehen ist eine am Grundstückszuschnitt ausgerichtete Schrägaufstellung. Die durch Bäume gegliederte Stellplatzanlage soll durch einen Grünstreifen vom Gehweg getrennt werden. Hierdurch wird auch das Überfahren des Gehwegs verhindert.

Um eine reibungslose Abwicklung des Kundenverkehrs zu gewährleisten ist eine separate Ausfahrt an der westlichen Ecke des Plangebiets vorgesehen. Hierfür ist gegebenenfalls ein jüngerer Baum zu verpflanzen bzw. nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Gartenamt durch einen neuen Baum zu ersetzen.

Ein Schiebtor soll die Möglichkeit bieten, Zufahrt / Zugang zu den hinteren Grundstücksbereichen zu unterbinden.

Auf Grundlage der 'Stellplatzsatzung' sind für die geplanten Nutzungen insgesamt 10 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen (vgl. Kap. 2.7). Der Nachweis ist auf den Grundstücken problemlos möglich.

Blumengeschäft (EG),	je 50 m ² HNF 1 Stpl.	>	2 Stpl.
Zahnarztpraxis (1. OG),	je 35 m ² HNF 1 Stpl.	>	4 Stpl.
Steuerberater (2. OG),	je 35 m ² HNF 1 Stpl.	>	4 Stpl.
Summe			10 Stpl.

Die nachzuweisenden Stellplätze sollen vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Es wird empfohlen, die Stellplätze in einer Breite von mindestens 2,50 m herzustellen.

Den ergänzenden Festsetzungen der Satzung folgend werden 2 Stellplätze rollstuhlfahrgerecht mit den erforderlichen Abmessungen erstellt. Auf Wunsch der Bauherrschaft soll ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden, damit für Kunden des Blumengeschäfts der Parkplatzsuchverkehr auf der Wolfhager Straße entfallen kann.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze beträgt gem. der ergänzenden Festsetzungen der Satzung 20% der notwendigen Stellplätze, also $10 \text{ Kfz-Stpl.} \times 20\% = 2 \text{ STP für Fahrräder.}$

Auch diese sollen auf dem Grundstück angeordnet werden.

Belange der Feuerwehr

Die Zufahrt zum weiter hinten liegenden Wohnhaus ist in der bestehenden genehmigten Form zur Befahrung mit Rettungsfahrzeugen beizubehalten.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Hausnummern der beiden Gebäude von der Wolfhager Straße dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Belange der Stadtreiniger

Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden muss, deren Entfernung vom Fahrbahnrand auf Grundlage der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf.

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Die Ausgangssituation – bescheiden in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter (vgl. Kap. 3.3 'Natur und Umweltschutz') – kann durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den funktionalen Erfordernissen etwas verbessert werden.

Die von der Straße sichtbaren Bereiche werden im Hinblick auf eine möglichst flächensparende Anordnung für die Erschließung und die erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen und sind daher überwiegend befestigt. Möglichst große Flächenanteile sollen aber wasserdurchlässig gestaltet werden (Drainfugenpflaster). Die nördlich des Geschäftshauses liegenden Flächen orientieren sich zu den verbleibenden Gewächshäusern und werden einen deutlich höheren Freiflächenanteil aufweisen.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die Gestaltung der unbebauten Freiflächen auch als 'Visitenkarte' der Gärtnerei zu sehen.

Auf dem Grundstück sind etwa 10 neue Bäume geplant, hiervon einige im Zusammenhang mit der neuen Stellplatzanlage. Bisher ist vorgesehen, die anderen Bäume jeweils in Gruppen zu drei oder vier Bäume zu pflanzen. Die Art wurde noch nicht bestimmt.

Vorgesehen ist außerdem nach wie vor eine begleitende Bepflanzung (Hecke) parallel zur Zufahrt. Ob die vorhandene Hecke erhalten wird / erhalten werden kann, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Auch an der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Weitere Heckenabschnitte sind zur Einfassung der Stellplatzanlage an der Grundstücksgrenze zum Gehweg sowie zur Gliederung der funktional voneinander getrennt zu sehenden Flächen geplant.

Es sollten grundsätzlich heimische standortgerechte Arten vorzugsweise verwendet werden.

Artenliste (Empfehlung)

Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Rotahorn (*Acer rubrum*)

Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)

Weißbirke (*Betula verrucosa*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Baumhasel (*Corylus colurna*)

Rotdorn (*Crataegus laevigata*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Sträucher

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

sowie Obstgehölze

Die geplante Gestaltung der Außenanlagen steht dabei im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbe-
reich und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale.

Grundsätzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem
räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können auch nicht durch
weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen wer-
den.

4.4 Technische Infrastruktur

Beim geplanten Neubauvorhaben ist im Hinblick auf eine effiziente Energie-
versorgung der Einsatz von Gasbrennwerttechnik mit Unterstützung durch
Fotovoltaik vorgesehen.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und
Entsorgungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Es wird davon ausge-
gangen, dass an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Wolfhager
Straße angeschlossen werden kann. Durch das Vorhaben bedingte Kapazi-
tätsengpässe sind nicht zu erwarten.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind vorhaben-
bezogen neu herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Strom-
versorgung, zur Gasversorgung, zur Wasserversorgung wie auch für die Neu-
verlegung von Telekommunikationsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung soll durch einen Anschluss an die vorhandene Ka-
nalanlage in der Wegeparzelle 27/22 hergestellt werden. Hierzu haben be-
reits Vorgespräche stattgefunden.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässe-
rungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser,
dem Kasseler Entwässerungsbetrieb abzustimmen. Es wird darauf hingewie-
sen, dass Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich
sind. Sofern bestehende Hausanschlussleitungen genutzt werden, muss die
hydraulische Leistungsfähigkeit im Rahmen des Entwässerungsantrages
nachgewiesen werden.

4.5 Flächenbilanz

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage der bisherigen
Entwurfsplanung (ARS - Architekten Schröder, Februar 2013) ermittelt.

Städtebauliche Kennziffern

Gesamtgrundstück, ca.	1.350 m ²
geplante Grundfläche nur Hauptgebäude, ca.	185 m ²

GRZ 1 resultierend	0.14
> B-Plan: GRZ 1, max.	0.20
> Grundfläche maximal für Gebäude resultierend (bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches)	270 m ²
geplante Grundfläche mit Nebenflächen, ca.	680 m ²
GRZ 2 resultierend	0.50
> B-Plan: GRZ 2, mit Nebenflächen (Stellpl., Zufahrten), max.	0.60
> Grundflächen maximal insgesamt resultierend (bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches)	810 m ²
Anzahl Vollgeschosse	III
geplante Geschossfläche, ca.	580 m ²
GFZ resultierend	0.43
> B-Plan: GFZ (nur Vollgeschosse)	0.50
Geschossfläche maximal resultierend (bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches)	675 m ²
max. Traufhöhe im Mittel (über GOK)	9,50 - 10,00 m
Gebäudeteile mit flachem Dach	
max. Gebäudehöhe im Mittel (über GOK)	12,00 - 12,50 m
Firsthöhe der Gebäudeteile mit Satteldach	

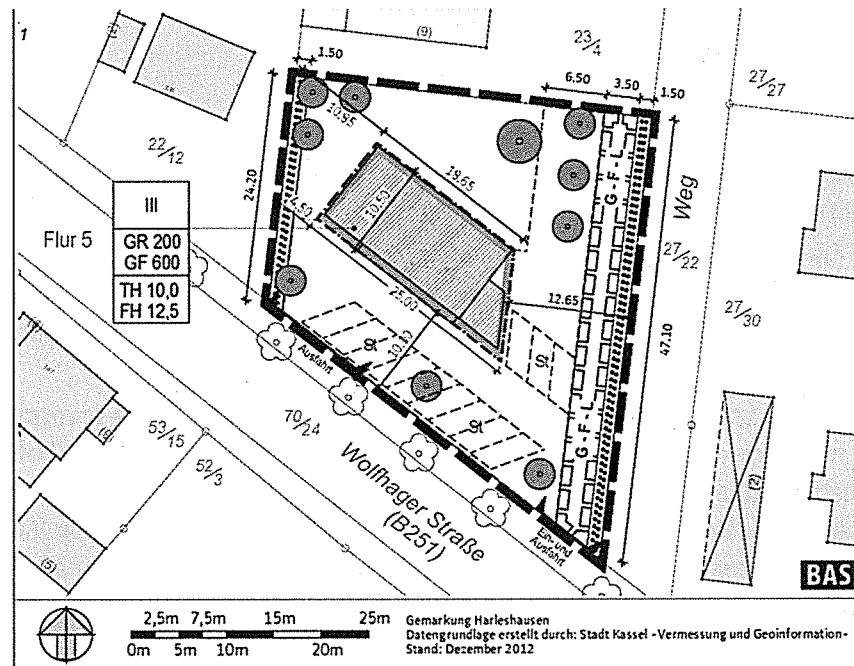
Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung können im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch statt der relativen Bezugsgrößen GRZ / GFZ absolute Flächenangaben festgesetzt werden (überbaubare Grundfläche GR, Geschossfläche GF).

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die Errichtung des geplanten Geschäftshauses zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger die Entwurfszeichnungen (vgl. auch Kap. 4.1) sowie weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

Zum besseren Verständnis wird aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblich verkleinerter Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Zeichnerische Festsetzungen – Legende nach PlanZVO

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

- GR 200 max. Grundfläche in m²
- GF 600 max. Geschossfläche in m²
- TH 10,0 maximale Traufhöhe TH im Mittel in m ü GOK
- FH 12,5 maximale Gebäude-/Firsthöhe FH im Mittel in m ü GOK

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Stellplätze

Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Bereiche für Grundstückszufahrten
Einfahrt/Ausfahrt

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger

Vorgaben für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- zu pflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

- geplanter Neubau (Projektion Umriss)
- vorhandene Gebäude / Gewächshäuser
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich, Stand 09/2013

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst ausschließlich den hierfür erforderlichen rund 1.350 m² großen Teil des Flurstücks 23/4 aus Flur 5 der Gemarkung Harleshäuser. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sind durch die Wolfhager Straße gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden angrenzenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig bauliche Veränderungen mit Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Festlegung der Nutzungen ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird jedoch auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden.

Das neue Geschäftsgebäude mit dem Blumenladen in der Erdgeschosszone steht in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem Familienbetrieb der bestehenden Gärtnerei.

Als zukünftige Nutzer der Obergeschosse sind zwei Büros bzw. Praxen (Steuerberater, Zahnarzt) vorgesehen, die den sog. 'freien Berufen' (gemäß § 13 BauNVO) zuzuordnen sind.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht erscheint am Standort auch eine spätere Umwandlung der Obergeschosse für eine Wohnnutzung sinnvoll und städtebaulich vertretbar.

Die zuvor genannten Nutzungen werden in einem abschließenden durch Festsetzung definierten Katalog der zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Flächennutzungsplan-Darstellung als 'W-Fläche' ist gegeben und wird durch den in § 4 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungskatalog (zulässig, ausnahmsweise zulässig) gestützt.

Eine FNP-Änderung bzw. -Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des möglichen Nutzungsspektrums kann eine Beeinträchtigung der umliegend vorhandenen Wohnnutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzungen selbst keine Störungen hervorrufen. Eine spezielle Lärmbegutachtung im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbewegungen wird diesbezüglich für verzichtbar gehalten, weil es sich um eine Situation mit zweifelsfrei vorhandener Lärmbelastung

(Verkehrslärm) handelt. Eine signifikante Steigerung der Verkehrsmengen ist durch das Vorhaben eindeutig nicht zu erwarten.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die beabsichtigten Nutzungen - insbesondere auch im Hinblick auf eine Option 'Wohnen in den oberen Ebenen' - wird wegen des Maßes der Lärmbelastung nicht in Frage gestellt. Auf die Belastung ist aber durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren. Die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße sind im Rahmen der Fachplanung (Haustechnik) zu ermitteln und bei der Ausführung im Interesse der Investoren und der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen. Sie müssen hierzu nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden.

Mögliche Belastungen könnten sich darüber hinaus aus anlagenbezogenen Emissionen ergeben. Und mögliche negative Auswirkungen durch den Einsatz bestimmter Anlagentechnik (z.B. durch einen speziellen Praxisbetrieb) sind durch geeignete bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen zu verhindern. Konflikte zwischen einem Praxisbetrieb und einer Wohnnutzung müssen im Einzelfall geprüft werden und gegebenenfalls muss hierauf mit besonderen schallmindernden Maßnahmen über das normal übliche Maß hinaus reagiert werden, um ein gleichberechtigtes Nebeneinander der freien Berufe und möglicherweise auch Wohnen sicherzustellen.

Letzteres wäre gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. zu prüfen. Eine allgemeine Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung im Hinblick auf bestimmte Anlagentechniken und/oder Betriebszeiten erscheint vor diesem Hintergrund wenig hilfreich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist neben der gebotenen Berücksichtigung der Umgebung auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die Grundstücksfläche im vorliegenden konkreten Fall keine sinnvolle Bezugsgröße ist, da das Flurstück über die Grenze des Geltungsbereiches hinausreicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- die Grundfläche GR,
- die Geschossfläche GF, sowie
- die Höhenfestsetzungen als Traufhöhenbegrenzung (TH) und als Begrenzung der First- bzw. Gebäudehöhe (FH), jeweils bezogen auf die Geländeoberkante.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze von drei Vollgeschossen gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden. Auch wenn die Gebäude auf den direkten Anliegergrundstücken maximal zweigeschossig (dann jedoch meist mit geneigten

Steildächern) sind, kann in Verbindung mit einer Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe eine Einfügung in die Umgebung erreicht werden. Im näheren Umfeld ist auch eine dreigeschossige Bauweise anzutreffen (vgl. Kap. 3.1).

Die Dreigeschossigkeit ermöglicht eine flächensparende Anordnung der insgesamt durch das Vorhaben benötigten Fläche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche innerhalb des Geltungsbereiches maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1, Textfestsetzung 1.2 Satz 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht einer Ausnutzung von knapp 15 % der Fläche des Geltungsbereiches.

Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 (Textfestsetzung 1.2 Satz 2 und 3) sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

mitzurechnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche GR 2 von insgesamt 700 m² überschritten werden. Dies entspricht einem Anteil von knapp über 50 % der Fläche des Geltungsbereiches.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt ebenfalls als absoluter Wert an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf. Aus der festgesetzten Geschossfläche ergibt sich ein Verhältnis von ca. 0,45 in Bezug zur Fläche des Geltungsbereiches.

Sowohl die festgesetzte Grundfläche wie auch die Geschossfläche bewegen sich damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.

Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (FH = Firsthöhe)

Als Traufhöhe gilt für den mittleren Gebäudeteil mit Satteldach das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und der Oberkante Gelände. Die Traufhöhenbegrenzung gilt darüber hinaus bei den Gebäudeteilen mit flachem oder flach geneigtem Dach für die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung des obersten Geschosses.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die festgesetzten Höhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Sowohl die Traufhöhe wie auch die Firsthöhe sind dabei in Relation zum Geländeverlauf zu ermitteln. Im Hinblick auf eine rechtssichere

Beurteilung wird als relevante Bezugshöhe die gemittelte Geländehöhe an der Gehweghinterkante (Grundstücksgrenze) im zum Geltungsbereich gehörenden Straßenabschnitt der Wolfhager Straße bestimmt.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Platzierung des Baufensters wird eine attraktivere Anordnung des Blumengeschäfts mit Kontakt zur Wolfhager Straße ermöglicht. Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum für eine flächensparende Anordnung der erforderlichen Stellplatzanlage mit kurzen Wegen zur Wolfhager Straße.

Die parallele Ausrichtung des Gebäudes zur Wolfhager Straße - unterstützt durch die Gebäudehöhe - kann zudem positiv auf Raumbildung im Straßenraum wirken.

Eine Abweichung von den festgelegten Baugrenzen ist in einem definierten Maß in bestimmten Fällen möglich (30% der jeweiligen Fassadenlänge), um beispielsweise die spätere Ergänzung von Balkonen zu ermöglichen. Dabei soll die ursprüngliche Kubatur nicht wesentlich verändert werden.

Die Planzeichnung enthält darüber hinaus als zusätzliche Information die Gebäudeumrisse, die sich aus den Entwurfszeichnungen des konkreten Vorhabens ergeben.

Nebenanlagen

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

5.5 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Das Grundstück ist aufgrund der Situation ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich direkt angebunden.

Für die Realisierung des geplanten Geschäftshauses muss keine neue öffentliche verkehrliche Erschließung hergestellt werden. Eine nennenswerte Veränderung von Verkehrsabläufen ist nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück einzuschränken. Insbesondere soll vermieden werden, dass der Gehweg auf ganzer Länge überfahren wird.

Neben der vorhandenen Zufahrt von der Wolfhager Straße am östlichen Rand des Grundstücks soll die Möglichkeit für eine separate Ausfahrt am westli-

chen Rand planungsrechtlich abgesichert werden. Die auf dieser Seite festgesetzte Ausfahrtsoption kann im Falle der Realisierung zu einem reibungslosen Ablauf des Parkplatzverkehrs beitragen.

Wenn sich im Zuge der Ausführungsplanung herausstellt, dass der im betreffenden Abschnitt des Gehwegs stehende Baum nicht gehalten werden kann, so ist auf der Grundlage der Regelungen des Durchführungsvertrages in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt eine Ersatzpflanzung auf Kosten des Vorhabenträgers vorzunehmen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sollen keine Garagen errichtet werden, weil sie eine attraktive Grundstücksgestaltung – insbesondere im Hinblick auf mögliche Außenverkaufsbereiche – stark behindern würden. Die Aufstellung von Garagen bedingt einen größeren Flächenbedarf und erfordert u. U. zusätzliche Aufstellflächen. Sie wirken sich daher nicht nur auf die Stadtgestalt nachteilig aus, sie sind insgesamt auch problematisch für die Abwicklung des Kundenverkehrs.

Aus der festgelegten Gebäudekörperposition ergibt sich eine flächensparende Möglichkeit für die Organisation der notwendigen Stellplätze. Ausgehend von der bestehenden Zufahrt wird eine in Teilen zweihüftige Anlage (Schrägaufstellung) erschlossen. Die zeichnerisch definierten Flächen schließen weiterhin auch die Flächen ein, die im weiteren Verlauf in Richtung Norden unmittelbar an die vorhandene Zufahrt angrenzen, da alternativ auch hier angeordnete Stellplätze mit einem minimalen Flächenaufwand anzubinden wären.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.10) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.7) zu beachten.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur verkehrlichen Anbindung der durch den Neubau entstehenden Hinterlieger-Situation ist die vorhandene Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze als unabhängige Erschließung zu sichern.

Aus planungsrechtlicher Sicht geboten sind neben der Sicherung der ständigen Benutzbarkeit für die Hinterlieger auch die Regelung der Verfügungsmöglichkeiten für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Dies erfolgt durch die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht räumt den betroffenen Unternehmen die Möglichkeit der ständigen Unterhaltung ein. Die Zugänglichkeit ist – soweit erforderlich – auch mit den entsprechenden Fahrzeugen sicherzustellen.

Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse für den Gebäudebestand können weiter genutzt werden.

Die Zufahrtsfläche eignet sich – falls erforderlich – darüber hinaus auch für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, wenn das erforderliche Lichtraumprofil freigehalten wird (gegebenenfalls ist ein entsprechender Rückschnitt von Bäumen erforderlich) und wenn bei der Herstellung der Zufahrt eine Achslast von bis zu 100 kN berücksichtigt wird.

5.7 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang.

Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BlmSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BlmSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe genutzt. Einige Festbrennstoffe werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BlmSchV vor allem durch die resultierende Feinstaub-Belastung zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten damit uneingeschränkt die mit der BlmSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso

zur Verfügung, wie andere Brennstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

Der Vorhabenträger plant die zur Energieversorgung vorgesehene Gasbrennwerttechnik zusätzlich mit Fotovoltaik zu unterstützen.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte. Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Betroffen von der Festsetzung sind beispielsweise Wäschereien, die z. B. im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten allgemein zulässig wären.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

5.8 Passiver Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die durch die Verkehrsbelastung der Wolfhager Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung der baulichen Nutzung bewertet. Die im Ergebnis anzunehmende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen für eine durch die Planung ermöglichte Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der betroffenen Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an dieser Stelle grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser Stelle jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, werden im Bebauungsplan Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude mit dem Ziel verbindlich festgesetzt, eine hohe Wohnqualität und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die Festsetzungen greifen auf verschiedenen Ebenen der Gebäudeplanung. Sie betreffen die Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung) sowie die Art

und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu bestimmen ist. Ziel ist es, besonders im Hinblick auf eine optionale Wohnnutzung in den Obergeschossen eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.

Die Anordnung der sensibleren Individualräume (Schlafzimmer) an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der hier gegebenenfalls einmal Wohnenden Rechnung. Die anderen Aufenthaltsräume sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden kann.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann zusätzlich die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch wird die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig aussetzen hat.

Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen.

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im hier vorliegenden Fall einer Neubebauung überwiegend nachgewiesen werden kann. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante Nachverdichtung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen eine der Umgebung in Art und Maß angepasste Bebaubarkeit.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Die 10 zeichnerisch festgesetzten Bäume umfassen die im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage vorgesehenen Pflanzungen, eine Baumreihe parallel zur westlichen Grundstücksgrenze sowie eine Baumgruppe als Teil der gärtnerisch gestalteten Grundstücksfreiflächen.

Weil eine städtebauliche Notwendigkeit zu exakt dieser Anordnung nicht gegeben ist, sind Abweichungen bei der Positionierung zulässig, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben,

Die bestehende Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze stellt eine wichtige räumliche Gliederung zwischen den beiden vorhandenen parallel liegenden Wegeflächen dar und wirkt sich aus diesem Grund positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus. Sie soll daher im Bestand gesichert werden und ist gegebenenfalls durch eine neue Pflanzung zu ersetzen.

Auch für die entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplante Hecke werden eine Mindestbreite durch zeichnerische Festsetzung sowie die Mindestpflanzenqualität verbindlich vorgegeben, um eine ebenso raumwirksame Eingrünung zu bekommen. Für die neu zupflanzende Hecke wird darüber hinaus eine Pflanzdichte vorgegeben, die eine angemessene umweltnützliche Qualität der Gehölzpflanzung sicherstellt.

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste (Empfehlung) in Kap. 4.3 verwiesen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen.

Mit der empfohlenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume und Sträucher zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung von Dächern und Dachbegrünun-

gen (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 5 HBO), die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Behandlung des Niederschlagswassers (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO) und von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Gestaltung Gebäude

Ein charakteristisches Merkmal der stadtbildprägenden Umgebung sind klare Gebäudekörper mit einer eindeutigen Längsrichtung (Hauptfirstrichtung) und einem ruhigen überwiegend steilen Satteldach, auch wenn sich im Umfeld einzelne hiervon abweichende Kubaturen finden. Diese gehören dann zumeist auch zu ebenfalls abweichenden oder ergänzenden Nutzungen.

Aus gestalterischer Sicht übernimmt der Gebäude-Entwurf mit seinem im Mittelteil vorgesehenen Satteldach die vorherrschende traditionelle Formsprache der Umgebung. Die festgesetzte Dachneigung korrespondiert mit der in der Umgebung vorhandenen Dachlandschaft.

Die vergleichsweise massige Kubatur des Bauwerks kann durch die Gliederung in der Dachlandschaft aufgelöst werden. Gleichzeitig werden sinnvolle Voraussetzungen für den Einsatz von Solarthermie und für Herstellung von Gründächern geschaffen.

Im insgesamt kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige **Begrünung von Dächern** können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Das geplante Gebäude soll in Teilen ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Sie werden daher explizit ausgeschlossen.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Werbeanlagen

Im geschäftlichen Interesse des Vorhabenträgers liegt es, durch geeignete Werbeanlagen sein Blumengeschäft und die Dienstleistungen seiner Mieter zu bewerben. Es erscheint jedoch geboten, zur Sicherung des Erscheinungsbildes der durch Wohnnutzung geprägten unmittelbaren Umgebung die Dimensionen möglicher Werbeanlagen zu beschränken. Daher werden gestalterische Vor-

gaben für die Größe und Anbringung von Werbeanlagen wie auch für Leuchtreklame in den Bebauungsplan übernommen.

Im hier vorgefundenen Umfeld mit einer dominierenden Wohnnutzung ist Leuchtreklame auch eher untypisch. Dies gilt vor allem für flächige Lichtwerbung. Mit der hierauf bezogenen Beschränkung der Flächengröße werden z.B. filigrane Symbole oder Schriftzüge sowie einzelne Leuchtbuchstaben nicht erfasst. Wie allgemein für Werbeträger gilt auch für Leuchtreklame, dass sie für das städtebauliche Erscheinungsbild dann nachteilig werden, wenn sich ihre Größe in einem Missverhältnis zum Bauwerk befindet. Entsprechende Vorgaben für die Anordnung wurden daher aus der Architektur des geplanten Bauwerks abgeleitet. Lichtemissionen werden darüber hinaus zunehmend auch als Belastung empfunden. Neben Art und Größe der Leuchtreklame ist hierfür insbesondere auch die Betriebszeit entscheidend, die sich meist nur auf die dunkleren Tageszeiträume beschränkt. Der Eingriff in das Stadtbild und die Belastung der Anwohner können durch Abschalten der Lichtwerbung in der Nachtzeit verringert werden. Deswegen wird eine angemessene Unterbrechung während der Nachtstunden verbindlich vorgeschrieben.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere bewegte Leuchtreklame an diesem Standort störend wirken würde.

Werbemasten und -pylone können als gestalterische Akzente eine besondere Wirkung erzielen, im Allgemeinen wirken sie in einem Wohngebiet jedoch als Fremdkörper. Aus diesem Grund sind sie im Plangebiet ausgeschlossen.

Niederschlagswasser

Im Rahmen von Neubauvorhaben lassen sich technisch sinnvolle Lösungen zur Verwertung/Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser berücksichtigen. Die ins Abwassernetz einzuleitende Menge kann durch solche Maßnahmen deutlich gesenkt werden.

Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser leistet zudem einen Beitrag zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfs. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Einfriedungen

Die Einfriedung von Grundstücken nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken – im vorliegenden Fall entlang der Wolfhager Straße.

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die

gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit, die festgesetzten Maximalhöhen und die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umwelt-nützlicher Effekt erzielt werden.

Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche sowie die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume und die zum Gehweg als Einfassung vorgeschriebene Hecke.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt - gerade in Gebieten mit einem hohen Eigenheim-Anteil. Das Erscheinungsbild eines Quartiers mit seinem Charakter wird neben dem Ensemble der Gebäude geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den vorhandenen Grünstrukturen, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (Obstbaumwiesen, Anteil Nutzgartenflächen, Gestaltung der Vorgärten) wie auch als einzelne Elemente (Bäume, Hecken) verschiedene erhaltenswerte Akzente setzen.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksfreiflächen tragen unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Nutzungsbeschränkungen dazu bei, einen Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf Durchgrünung zu sichern. Aufgrund der geplanten Erdgeschossnutzung (mit Publikums- bzw. Kundenverkehr) genügt eine durchweg gärtnerische Gestaltung den funktionalen Anforderungen nicht. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung zu kommen.

Der vorgesehenen Gebäude-Entwurf und die sich zur Straße orientieren Stellplatzanlage eröffnen vor allem auf den straßenabgewandten Seiten (Nordwesten und Nordosten) die Möglichkeit für eine gärtnerische Gestaltung.

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Anforderungen der Feuerwehr, Rollstuhlgerechtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken und/oder breitfugig verlegtem Pflaster passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild der Umgebung an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Wertstoffsammlung

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind im Allgemeinen größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht bisher eine zentrale - von der Wolfhager Straße abgesetzte und eingegrünte - Müllsammelstelle im südwestlichen Bereich des Plangebietes vor, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszuschließen ist. Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Der geplante Bau des Geschäftshauses soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan wird den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz integrieren.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern. Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Auch auf eine zeichnerische Darstellung soll verzichtet werden. Die möglichen Darstellungsinhalte - lassen sich ebenso gut textlich wiedergeben.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Umsetzung des Neubauvorhabens wirkt sich vor allem für das Stadtbild aus. Während die Bebauung an der Wolfhager Straße in dem betreffenden Abschnitt bisher nur auf der Südseite eine Raumwirkung erzielte - hier stehen die Häuser dichter zur Straße und parallel, während auf der Nordseite der Abstand größer ist und die Gebäudestellung unabhängig vom Straßenverlauf - wird mit dem neuen Geschäftshaus ein baulicher Akzent auf der Nordseite hinzugefügt.

Durch die geplante Höhe des Gebäudes wird die etwas städtischere Maßstäblichkeit der ebenfalls dreigeschossigen Bebauung aufgenommen, die im Abschnitt zwischen Haroldplatz und Bahnhof Harleshausen zu finden ist. Als weiterer Solitär fügt sich der Neubau dennoch in die Abfolge der vorhandenen dispersen Baustruktur.

Das Schließen solcher Lücken ist Teil des 'normalen Stadtwachstums', der Verlust von unbebauten Flächen im Allgemeinen oft auch ein Bruch in der gewohnten Wahrnehmung. Mit dem neuen Geschäftshaus geht aber im vorliegenden Fall die bisherige Nutzung nicht verloren, im Gegenteil das Vorhaben trägt zur Kontinuität bei. Das ist ein wesentlicher Unterschied.

Aus dem Bedürfnis der Gärtnerei-Betreiber und Inhaber des Blumengeschäfts, sich attraktiv zu präsentieren, erwächst in diesem Fall auch eine städtebauliche Chance für den gesamten Abschnitt der Wolfhager Straße. Hier war sie bisher als reine Verkehrsfläche 'nur Durchgangsraum'. Das geplante Geschäftshaus könnte ein kleiner Beitrag für ein attraktiveres Stück Straße sein.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz des Eingriffes in das gewohnte Stadtbild als positive Weiterentwicklung zu beurteilen.

Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die Neubebauung in der direkten Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der Anwohner in der unmittelbaren Umgebung des Vorhaben-Grundstücks. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Gärtnerei und Blumengeschäft sind auch heute schon am Standort vorhanden, so dass auch die mit dem laufenden Betrieb verbundenen Störfaktoren - hier sind vor allem Kunden- und Lieferverkehr zu nennen - vom Grundsatz her bereits bestehen. Durch Vergrößerung und Attraktivierung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein, zusätzlich verstärkt durch die geplante Nutzungserweiterung in den Obergeschossen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung im Verhältnis zum Verkehrsaufkommen auf der Wolfhager Straße nicht spürbar sein wird.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der Wolfhager Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende Lärmsituation aufgelöst werden. Hieraus leitet sich eventuell - gerade im Hinblick auf eine Option Wohnnutzung in den Obergeschossen - ein Erfordernis für Maßnahmen zum passiven Schallschutz ab.

Die Beschränkungen zu Möglichkeiten von Lichtwerbung erfolgen u. a. auch zum Schutz des Gebietscharakters bzw. der umgebenden Bebauung und ihrer Bewohner.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind. Das Vorhaben soll zu einer mittelfristigen Sicherung des Gärtnereibetriebes beitragen und damit auch eine Perspektive für die Beschäftigten bieten. Außerdem ist anzunehmen, dass sich für die im neuen Geschäftshaus arbeitenden Menschen die Arbeitsplatzbedingungen verbessern werden.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher - trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen - insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seinem für ein Betriebsgelände typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche - abgesehen von den wenigen vorhandenen Gehölzen - nur einen geringen Wert für Fauna und Flora hat.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Folglich werden durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst. Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich. Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade in den anthropogen geprägten Siedlungsgebieten heimisch sind. Tiere, die den offenen Landschaftsraum suchen, finden hier keine geeigneten Bedingungen.

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering eingestuft.

Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der Hausgartenflächen in der näheren Umgebung sind diese Bereiche für alle zuvor genannten Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignete Ergänzungsräume und gegebenenfalls als Ausweichflächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung des einen Gebäudes und seiner Nebenflächen nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Insbesondere dann nicht, wenn der verbleibende Grundstücksteil weiterhin wie bisher durch den Gartenbaubetrieb genutzt wird.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Inhalte des Bebauungsplanes ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen. Die Reduzierung der offenen Wiesen-/Rasenfläche kann durch die zukünftige Außenanlagen-Gestaltung mit einer höheren Anzahl an Gehölzen (neue Bäume und Sträucher/Hecken) im kleinen Maßstab qualitativ sogar verbessert werden.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.350 m², davon sind im Bestand ca. 570 m² unversiegelte Fläche. Für die Umsetzung des Vorhabens wird eine versiegelte Fläche von insgesamt 680 m² (vgl. Kap. 4.5 zu GRZ 2) benötigt. Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Neubauvorhaben somit nur geringfügig erhöhen.

Neben der Gebäudegrundfläche sind vor allem die darüber hinausgehenden Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze als Verschlechterung des Status quo zu bewerten.

Mit der steigenden Bodenversiegelung gehen nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit).

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- die mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche (durch Festlegen einer absoluten Grundfläche GR) haben eine flächensparende Anordnung zur Folge
- die Organisation der Verkehrsflächen auf dem Grundstück durch Konzentration der kompakten Stellplatzanlage auf die straßennahen Flächen (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei
- mit der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für die Grundstücksfreiflächen können Teilfunktionen des Bodens mit einem Mindestmaß erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einer Zustandsverschlechterung in begrenztem Umfang auszugehen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima.

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad eine Verschlechterung zum status quo darstellen. Das geplante Bauvorhaben hat wegen des geringen Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind kleinräumig wirksame negative Auswirkungen jedoch nicht auszuschließen.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus gehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen.

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Nutzung (Blumengeschäft / freie Berufe) sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung der Wolfhager Straße in diesem Abschnitt positiv zu beurteilen.

Auch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation zu erwarten. Vielmehr soll das geplante Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Gärtnereibetriebs / Blumengeschäfts leisten und trägt damit zur Arbeitsplatzsicherheit der hier Beschäftigten bei.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen insbesondere mit der zusätzlichen Versiegelung zusammen. Dies betrifft vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft und Klima. Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nicht möglich. Durch die geplante Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern kann in geringem Umfang eine angemessene Kompensationswirkung erzielt werden.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Aufgrund der vorgesehenen Neuanpflanzungen können sogar geringfügige Verbesserungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, erwartet werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Sträucher werden das Vegetationsangebot im Sinne einer größeren Vielfalt positiv beeinflussen.

Fazit:

Grundsätzlich sind die Betriebssicherung am selben Standort und die geplante Nutzungsergänzung in den oberen Geschossen mit den positiven Effekten für die hier Beschäftigten und den Auswirkungen auf die Angebotsvielfalt des Stadtteils zu begrüßen. Insbesondere weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist. Dies ist grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die mit der steigenden Versiegelung verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' sind gering und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Weiterentwicklung vertretbar.

7. Durchführung und Kosten

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Der Vorhabenträger plant entweder noch im Herbst 2013 oder aber spätestens im Frühjahr 2014 mit der Realisierung zu beginnen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

8. Verfahren

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

06.02.2009	Aufstellungsbeschluss
20.03.2013	Information Ortsbeirat
01.07.2013	Geänderter Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
15.07. bis 23.08.2013	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
voraussichtlich November 2013	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I, S. 734).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I, S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

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

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

aufgestellt

Kassel, den 28.10.2013

Kassel, den 23/10/2013



Flore

(Stadt Kassel)


Möller

(Planverfasser)

Anhang

Textliche Festsetzungen nach BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Zulässig ist ein Geschäftshaus mit folgenden Nutzungen:
 Erdgeschoss: Ladenfläche bis max. 100 m² VKF und / oder freie Berufe
 Obergeschosse: freie Berufe und / oder ausnahmsweise auch Wohnen
 Zulässig sind auch betriebliche Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb / Blumengeschäft.
- 1.2 Die festgesetzte Grundfläche GR-1 von maximal 200 m² gilt für die Hauptgebäude und darf nicht überschritten werden.
 Die insgesamt befestigten Flächen dürfen eine Grundfläche GR-2 von maximal 750 m² nicht überschreiten. Den in Satz 1 bezeichneten Flächen sind hierbei auch die sonstigen befestigten Flächen (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO mitzurechnen.
- 1.3 Die festgesetzte Geschossfläche von max. 600 m² gilt als Summe für alle Vollgeschosse entsprechend HBO.
- 1.4 Die Traufhöhe darf 10,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
 Als Traufhöhe gilt bei (nicht nur flach) geneigten Dächern die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 Als Traufhöhe gilt auch bei flachen oder flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung des obersten Geschosses
- 1.5 Die Firsthöhe darf 12,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
 Als Firsthöhe gilt bei (nicht nur flach) geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
- 1.6 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach 1.4 und 1.5 gilt die gemittelte Geländehöhe an der Gehweghinterkante (Grundstücksgrenze) im zum Geltungsbereich gehörenden Straßenabschnitt.
- 1.7 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 1.4 und 1.5 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u. a..

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Ausnahmsweise dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete auskragende Bauteile (z.B. Erker und Balkone) bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der in Satz 1 benannten Bauteile darf in diesem Fall nicht mehr als 30 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Garagen sind unzulässig.
 Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'St' zulässig.

- 3.2 Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschritten wird. Ebenerdige Terrassen sind hiervon ausgenommen. Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Ein- bzw. Ausfahrten sind nur in den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt jeweils 4,5 m.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die Flächen mit einem zeichnerisch festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G + F + L sind mit einer Mindestbreite von 3,5 m dauerhaft zugunsten der An-/Hinterlieger sowie zugunsten der für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.

6. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind ausschließlich standortgerechte einheimische Arten - vorzugsweise entsprechend der Artenliste (Empfehlung) zu pflanzen.
Die Baumstandorte müssen jeweils eine offene Fläche von mindestens 4 m² und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ aufweisen.
Als Pflanzmaterial sind mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wenn Anzahl und Grundstruktur der Festsetzung entsprechen.
- 6.2 Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung entsprechend 6.3 herzustellen.
- 6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzugsweise entsprechend der Artenliste (Empfehlung) zu pflanzen. Es sind mindestens 60 Pflanzen zu verwenden.
Als Pflanzmaterial sind mindestens Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.
- 6.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.5 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 6.6 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB

7.1 Die Verwendung fester Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 5 (Kohle, Koks, Torf, Stückholz) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

7.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

8. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Im Falle einer Wohnnutzung sind die individuellen Wohn- und Schlafräume überwiegend nach der von der Wolfhager Straße abgewandten Seite, also nach Nordosten, auszurichten.

Im Falle einer Wohnnutzung ist für die Gesamtaußenbauteile unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß R'_{w} , res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 für Lärmpegelbereich IV entspricht.

Ein entsprechender Nachweis zu Satz 1 und 2 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

9. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

9.1 Mindestens 50 % des oberen Gebäudeabschlusses ist als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30° bis maximal 45° auszubilden.

Neben den in Satz 1 genannten Dachformen sind flache oder flach geneigte Dächer - auch Dachterrassen - zulässig, wenn hiervon mindestens ein Flächenanteil von 50 % extensiv begrünt und dauerhaft erhalten wird.

Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Bei der Herstellung von Dachterrassen muss die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

9.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

10. Werbeanlagen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

10.1 Lichtwerbung ist nur in dem ca. 5 m breiten westlichen Abschnitt an der zur Wolfhager Straße ausgerichteten Gebäudefassade bis max. 6,50 m über Geländeoberkante und nur im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

Die durch flächige Lichtwerbung (Lichtkasten) beanspruchte Fassadenfläche darf insgesamt 5 m² nicht übersteigen.

Leuchtreklame mit bewegtem Licht ist unzulässig.

10.2 Hinweisschilder im Bereich der Gebäudevorfläche sind nur bis zu einer Fläche von insgesamt 2 m² zulässig.

10.3 Fahnenmaste als Werbeträger und Pylone sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

11. Behandlung Niederschlagswasser - § 81 (1) Nr. 1 HBO

11.1 Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

12. Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

12.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:

- Mauern

- Laubgehölzhecken

- Holz-Staketenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung

Zur Einfriedung der Grundstücke an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit Laubgehölzhecken zulässig.

12.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,20 m., an allen anderen Grenzen 1,80 m.

13. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

13.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Freifläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend 6.1 und 6.3 zu erfolgen.

13.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig. Die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

13.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 11 Stellplätze herzustellen, zwei davon rollstuhlgerecht.

Die Stellplätze sind zum öffentlichen Straßenraum hin mit einem 1,00 m breiten Hecken- oder Gehölzstreifen einzufassen und mit standortgerechten einheimischen Bäumen entsprechend 6.1 einzugrünen, mindestens 1 Baum je 3 Stellplätze.

- 13.4. Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Wolfhager Straße (B 251) als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland wie auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

2. Gehölze-Artenliste

Für alle Pflanzungen sind vorzugsweise die Arten der folgenden Liste zu verwenden (Empfehlung):

Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Rotahorn (*Acer rubrum*)
 Felsenbirne (*Amelanchier laevis*)
 Weißbirke (*Betula verrucosa*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Baumhasel (*Corylus colurna*)
 Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*)
 Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

sowie Obstgehölze

3. Stellplatzsatzung

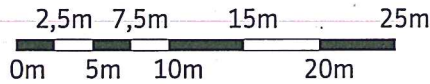
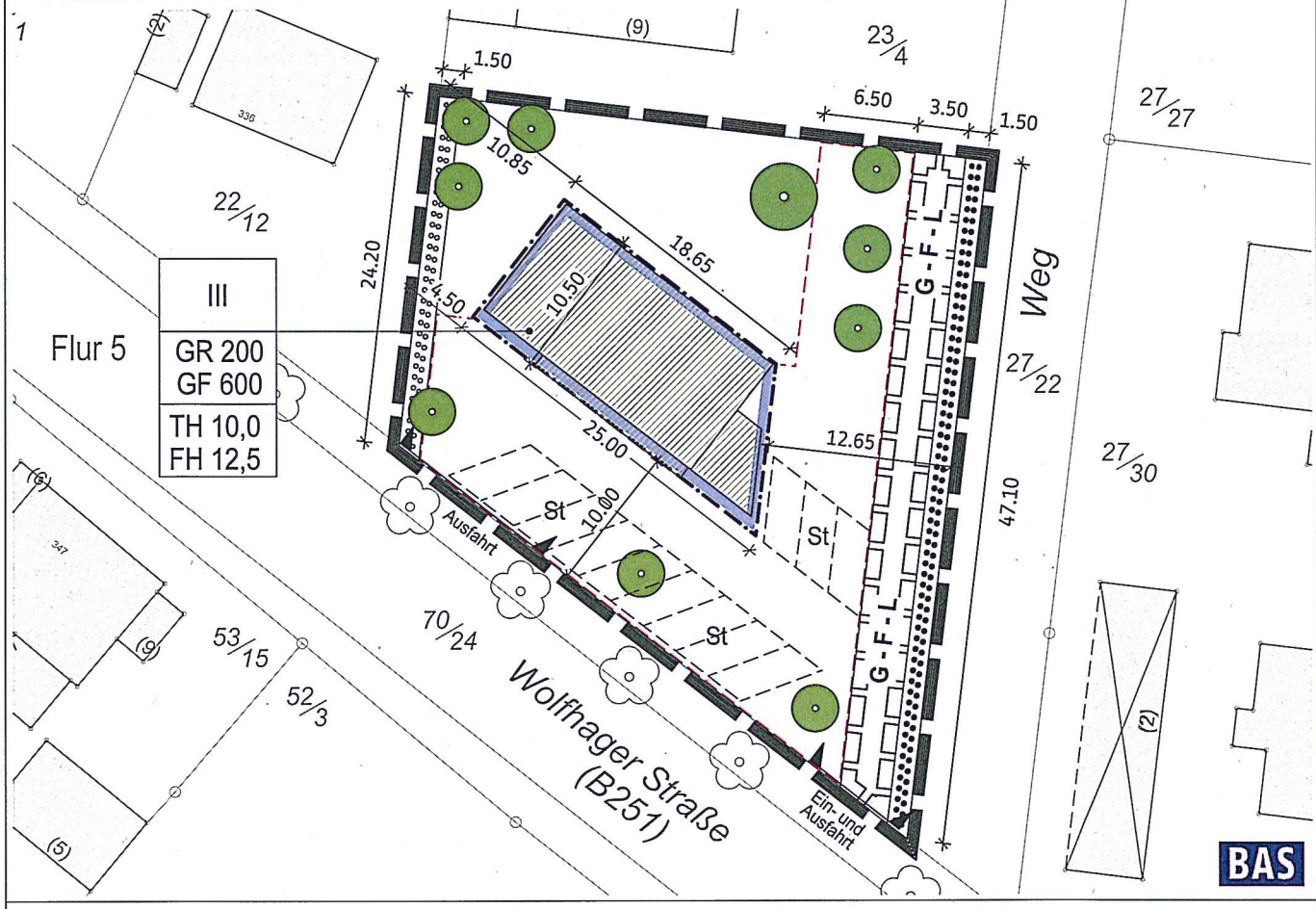
Soweit nicht anders in diesem Bebauungsplan festgesetzt, gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

4. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

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

Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
Stand 11.09.2013

Anlage 4



Gemarkung Harleshausen
 Datengrundlage erstellt durch: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation-
 Stand: Dezember 2012




Zeichnerische Festsetzungen - Legende nach PlanZVO

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

- GR 200 max. Grundfläche in m²
- GF 600 max. Geschossfläche in m²
- TH 10,0 maximale Traufhöhe TH im Mittel in m ü GOK
- FH 12,5 maximale Gebäude-/Firsthöhe FH im Mittel in m ü GOK

überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

 Flächen für Stellplätze




Anschluss an Verkehrsflächen
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

 Bereiche für Grundstückszufahrten
 Einfahrt/Ausfahrt

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

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger





Vorgaben für die Bepflanzung
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

-  zu pflanzende Bäume
-  Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

-  geplanter Neubau (Projektion Umriss)
-  vorhandene Gebäude / Gewächshäuser
-  Flurstücksnummer
-  Flurstücksgrenze

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Kassel Nr. IV/64
„Wolfhager Straße 334“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

zwischen

der Stadt Kassel - vertreten durch den Magistrat -
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Hans-Jochen Weinrich
Wolfhager Straße 334
34128 Kassel

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Vorhaben

Bebauung des Grundstückes Wolfhager Straße 334 mit einem Geschäftsgebäude

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Gemarkung Harleshausen, Flur 5, Flurstück 23/4 ein Geschäftsgebäude mit einem Laden für Gärtnereierzeugnisse und zwei darüber liegenden Etagen für freie Berufe zu errichten. Der Vorhabenträger ist mit allen Vollmachten ausgestatteter Eigentümer des Grundstückes.

Die vorgesehene bauliche Erweiterung soll insbesondere eine zeitgemäße Präsentations- und Verkaufsfläche für die hier ansässige Gärtnerei darstellen. Auf diese Weise soll der Familienbetrieb langfristig stabilisiert und eine zukunftsfähige Basis am Standort gesichert werden.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Er verpflichtet sich binnen 3 Jahren zur Durchführung des Vorhabens, sowie zur Tragung der Planungskosten, sobald der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel ist am 01.07.2013 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen worden.

Das Baugrundstück ist Teil des bestehenden Gärtnereigeländes. Es ist mit einem Foliengewächshaus bestanden und teilweise als Vorgarten-Grünfläche genutzt. Das Neubauvorhaben wird z. T. auf bereits versiegelter Fläche liegen. Das Vorhaben befindet sich in der Flucht der Bebauung an der Wolfhager Straße und berücksichtigt die vorhandene städtebauliche Struktur der Umgebung.

§ 1 Gegenstand dieses Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens und die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet. Die Erschließungseinrichtungen - insbesondere die erforderlichen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungssysteme - sind im Bereich der angrenzenden Wolfhager Straße vorhanden.

Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 „Wolfhager Straße 334“.

2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Vorhabenplan mit Planzeichnungen und Beschreibung (Anlage 2)
- b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel, Nr. IV/64 „Wolfhager Straße 334“ (Anlage 3).

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, ein Gebäude zu errichten, das in Bezug auf Lage, Umfang und Erschließung weitestgehend Rücksicht auf die städtebauliche Struktur der umgebenden Wohnbebauung nimmt. Errichtet werden soll ein dreigeschossiges Gebäude ohne Staffelgeschoss oder ausbaubares Dachgeschoss, in dem erdgeschossig ein Laden für Gärtnereierzeugnisse und in den oberen beiden Etagen Räume für freie Berufe entstehen. Die Gebäudenutzung entspricht damit der im B-Plan festgelegten Nutzung. Die Möglichkeit diese Räume auch als Wohnungen zu nutzen wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Die für das Vorhaben nach Satzung erforderlichen 10 Stellplätze werden auf einer Stellplatzanlage vor dem Gebäude bzw. seitlich erstellt. Die bestehende Grundstückszufahrt bleibt erhalten, eine weitere Ausfahrt von der Stellplatzanlage wird an der westlichen Grundstücksseite zur Wolfhager Straße errichtet.

Die bestehenden Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum werden hierbei berücksichtigt, bzw. in Abstimmung mit der Stadt Kassel, Umwelt und Gartenamt und Straßenverkehrsamt an geeigneter Stelle, in geeigneter Weise durch den Vorhabenträger und auf seine Kosten ersetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 3 Jahre nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Bauabnahme nachzuweisen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.

§ 5

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB, sowie die während des gesamten Planverfahrens des Bebauungsplanes zu fassenden Beschlüsse bei der Stadt verbleiben.

§ 6

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12 (5) BauGB mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 7

Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 (3) BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut § 12 (6) BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 8

Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Die Unwirksamkeit einer Bestimmung berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 9
Wirksamkeit des Vertrages

1. Der Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 „Wolfhager Straße 334“ (Anlage 3) wirksam.
2. § 4 dieses Vertrages wird abweichend von Ziffer 1 mit Unterzeichnung wirksam.

Kassel, den 13.09.13



.....
Hans-Jochen Weinrich

Kassel, den

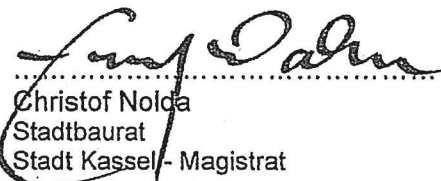
22.9.2013



.....
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den

26.9.13



.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel - Magistrat



Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Vorhabenplan (Planzeichnungen und Beschreibung)
3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel, Nr. IV/64 „Wolfhager Straße 334“

Anlage 1

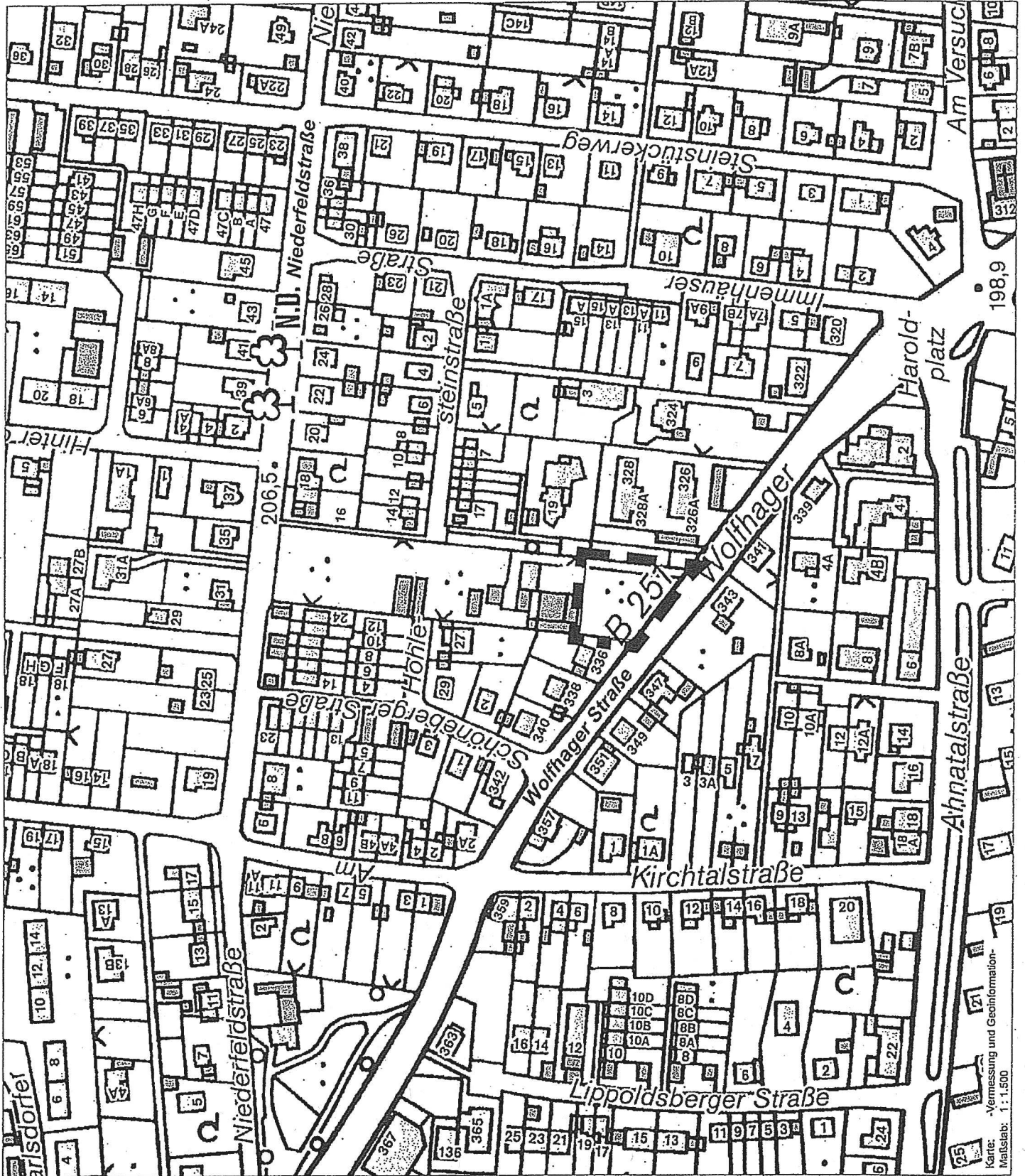
Lageplan
Grenzen des
Vertragsgebietes

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. IV / 64
"Wolfhager Straße 334"

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Kassel, September 2013

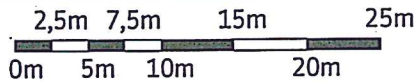
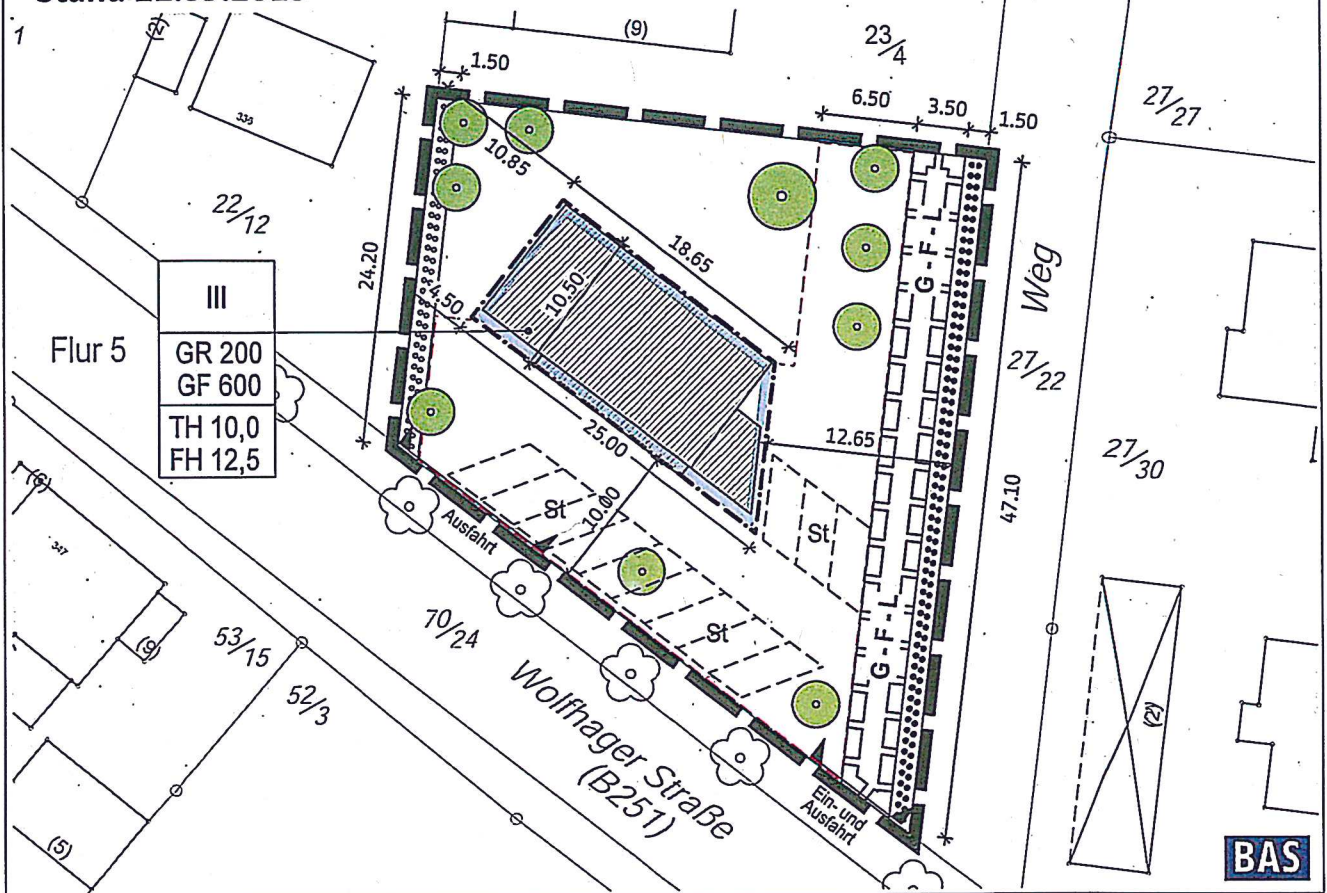


Karte: -Vermessung und Geoinformation-
Maßstab: 1:1.500



Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334'
Stand 11.09.2013

Anlage 4



Gemarkung Harleshausen
 Datengrundlage erstellt durch: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation-
 Stand: Dezember 2012

BAS

Zeichnerische Festsetzungen - Legende nach PlanZVO

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

- GR 200 max. Grundfläche in m²
- GF 600 max. Geschossfläche in m²
- TH 10,0 maximale Traufhöhe TH im Mittel in m ü GOK
- FH 12,5 maximale Gebäude-/Firsthöhe FH im Mittel in m ü GOK

überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze

Anschluss an Verkehrsflächen
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereiche für Grundstückszufahrten
 Einfahrt/Ausfahrt

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger

Vorgaben für die Bepflanzung
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- zu pflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

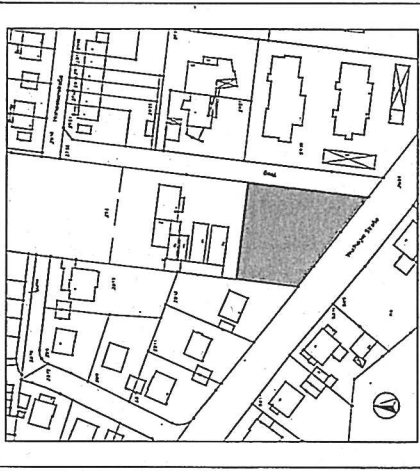
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

- geplanter Neubau (Projektion Umriss)
- vorhandene Gebäude / Gewächshäuser
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

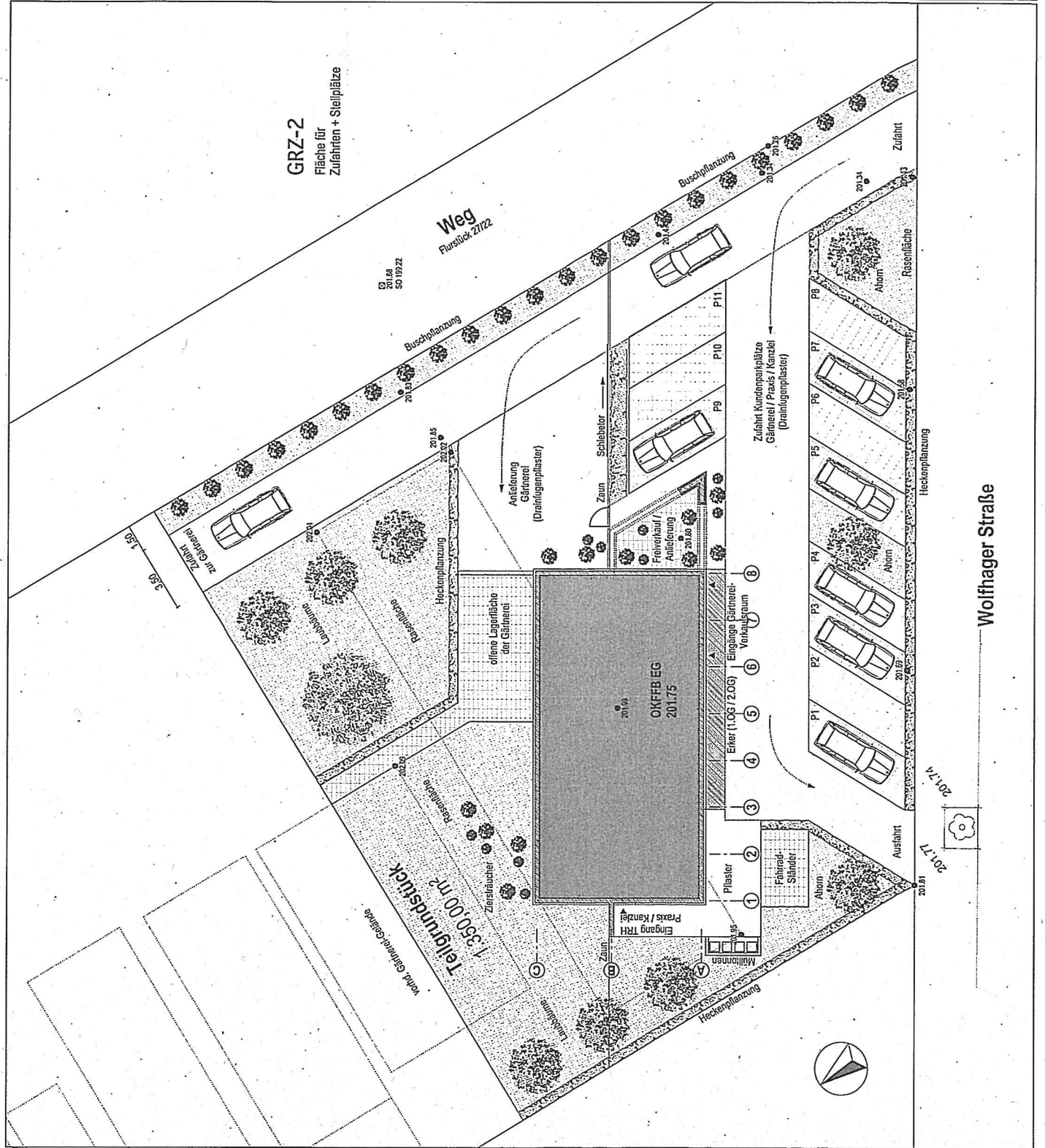


Bauvorhaben: Neubau eines Geschäftshauses		Blatt-Nr.: 270.200.01	Index: - A
Zeichnungsinhalt: Freiflächenplan		Bauherr: Hans-Jochen Weirich Wolfhager Straße 334 34128 Kassel Fon 0561-6011.66 Fax 0561-6011.68	
Bauort: Wolfhager Straße 334 34128 Kassel (Gemarkung Hordhausen Flurstück 232 (Teilstück A))		Planungsphase: Genehmigungsplanung	
Maßstab: 1:200 (m, cm)		Datum: 24. Juni 2013	
Lageplanausschnitt:			



Raum für Prüfvormerke:

Legende / Zeichenklärung: Baustoffe / Maßstabgeber: Röhrluboden Estrich Brüstung (roh/ab) Oberkante / Unterkante Vordachkante Deckeneindebnung Wanddurchbruch Fensterrahmen Unterzug / Oberzug Bodenniveau Grundungslinien Regenwasserleitung Abwasserleitung Mischwasserleitung Durchmesser (Nennweite in mm) Halbkörper	Schraffuren / Farben: Mauerwerk vorhanden Mauerwerk Stahlbeton-Brüstwand (roh/ab) leichte Trennwände Abbruch Dämmung (weich) Dämmung (hart) Holztafeldecken
REB BRST OK / UK VK DD FD VS UZ / OZ BE GA RR / RW AW DN HK	Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik zu bemessen. Mischwasserleitungen sind der Bauart nach zu prüfen. Innentürschwelle: ab OK/FB. HK: alle anderen Personen entsprechend werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)



Bauvorhaben: Neubau eines Geschäftshauses
BV-Nr.: 270
Blatt-Nr.: 270.100.02
Index: -A

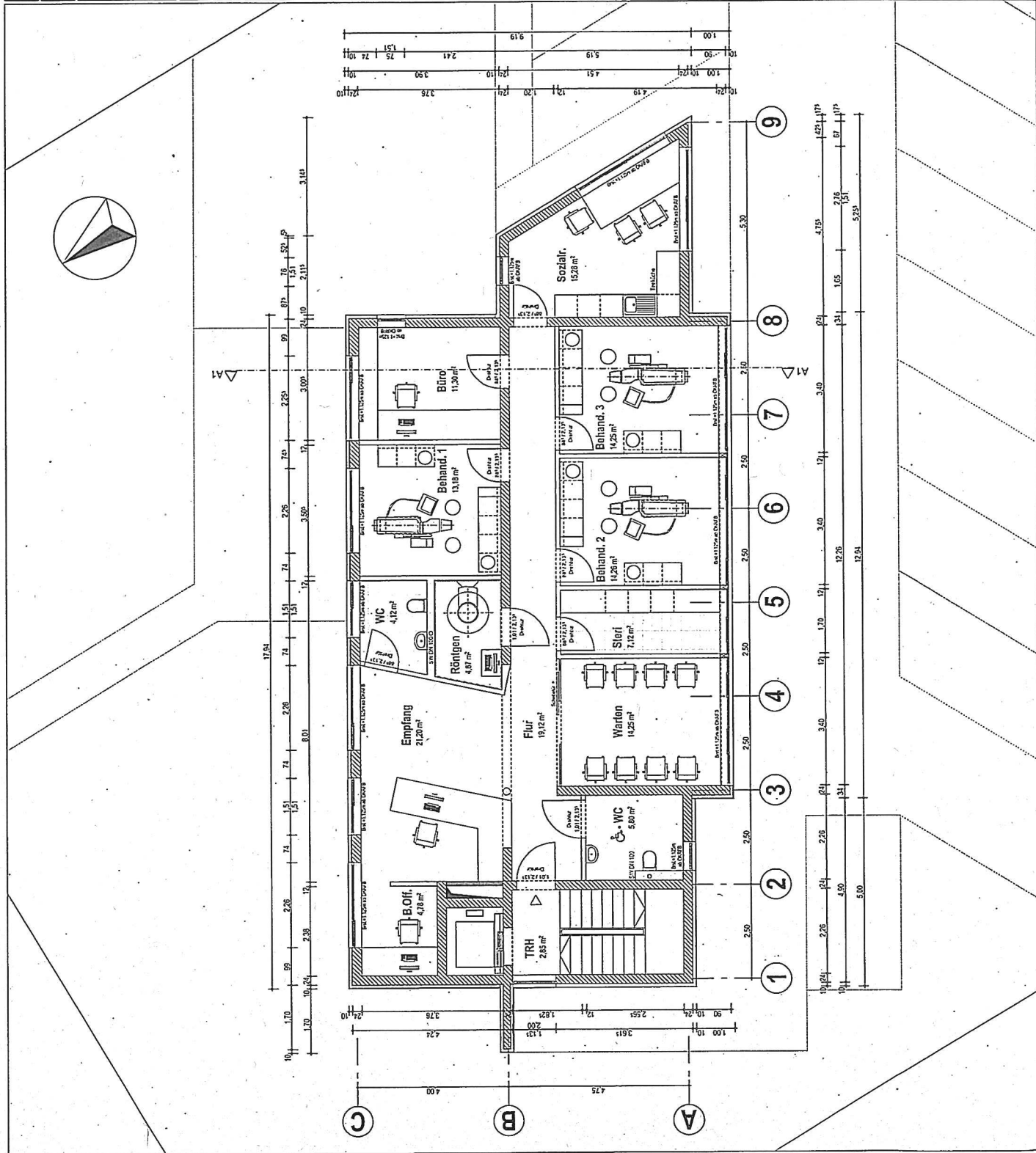
Zeichnungsinhalt: Grundriss 1. Obergeschoss

Bauherr: Hans-Jochen Weidlich
 Wohlhager Straße 334
 34128 Kassel
 Fon 0561-6011.88
 Fax 0561-6011.89

Planungsphase: Maßstab: 1:100 (m, cm)
 Genehmigungsplanung
 Datum: 24. Juni 2013

Lageplanausschnitt:

Raum für Prüfvermerke:



Legende / Zeichnerklärung:

Bauwerke / Maßbezüge:

- Rohfußboden
- Belagboden
- Brüstung
- Obertank / Untertank
- Vorderkante
- Dickendurchbruch
- Fußbodendurchbruch
- Wandanschlag
- Umgang
- Bedarft
- Regenfallanschluss
- Schneewasserleitung
- Abwasserleitung
- Dachablauf
- Nennweite (mm)
- Holztor

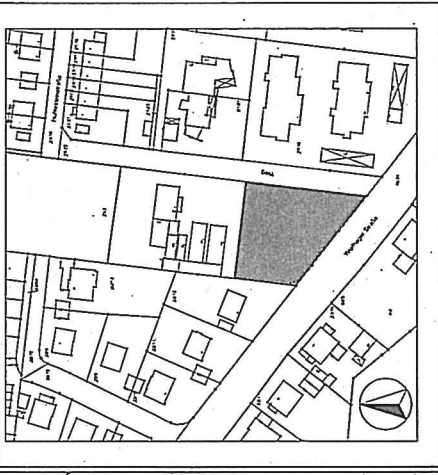
Schraffuren / Farben:

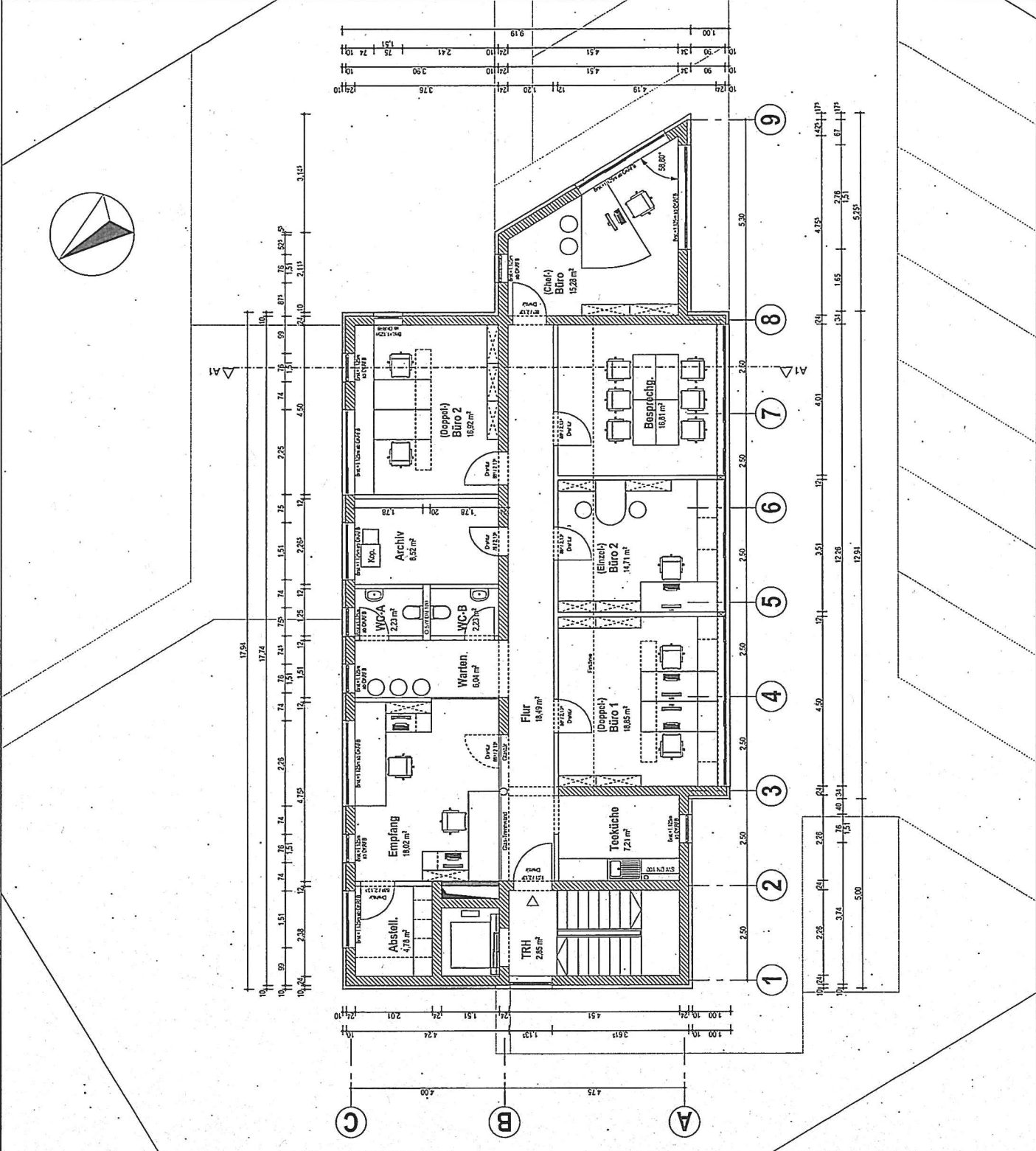
- Massivwand vorhanden
- Massivwand abzutragen
- Stahlbeton-Brandwand (new/alt)
- leichte Trennwände
- Abbruch
- Dämmung (wichtig)
- Dämmung (hart)
- Holzbohlenboden

Materialbezeichnungen:

- RFB
- BR
- ERST
- OK / UK
- VK
- DD
- WS
- UZ / OZ
- BE
- GA
- RR / RW
- SW
- AW
- DN
- HK

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stl. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Stalk. Berechnung, Materialangaben und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich orfl. zu prüfen. Innenräume: ab OKFFB. Diese Zeichnung ist ohne die Genehmigung der Planverfasserin weiter nachgezogen, verändert, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums § 8 23)

Bauvorhaben: Neubau eines Geschäftshauses		BV-Nr.: 270
Zzeichnungsinhalt: Grundriss 2. Obergeschoss		Index: - A
Bauort: Wohlhager Straße 334 34128 Kassel Gemeinde Hainhausen Flurstück 23/2 (Teilstück A)		Planverfasser: ARS Architektenschneider Annabellstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-401186 Fax 0561-401188
Planungsphase: Genehmigungsplanung		Datum: 24. Juni 2013
Maßstab: 1:100 (m, cm)		
Lageplanausschnitt: 		
Raum (für Prüfvermerke):		

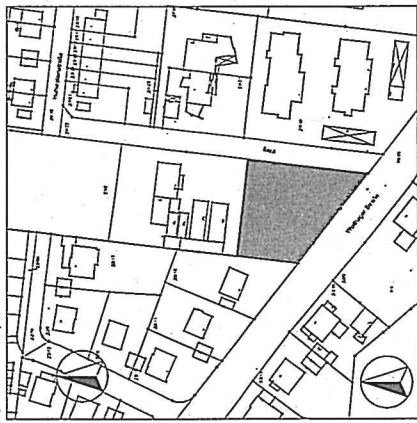


Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge: Festfußboden Breitrüstung Vorkantkante / Unterkante Deckenabschnitt Fußbodenabschnitt Ständer Unterzug / Überzug Bodenbelauf Grundbelaufabschluss Außenwandabschlus Mischwasserleitung Durchmesser (Nennweite in mm) Heizkörper	Schraffuren / Farben: Massivwand vorhanden Massivwand Mauerwerk Stahlbeton-Brickwand (Rohbau) leichte Trennwand Abbruch Dämmung (weich) Dämmung (hohl) Hochleistungsdämmung
RFB FB BRST OK / LUK VK FD FK RA UZ / OZ BE GA AW SW MW DN HK	Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. Zeichnung d. zugehörigen Bauplan. Die Konstruktion ist auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Stimmliche Maße sind eigenverantwortlich ort. zu prüfen. Innenluftdruck: ab OK/RFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgezeichnet, verändert, noch Dritten Personen ausgedruckt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums § 90a § 92a)

Bauvorhaben: Neubau eines Geschäftshauses		BV-Nr.: 270
Zzeichnungsinhalt: Ansicht von Nordwesten		Blatt-Nr.: 270.100.07
Bauort: Bauherrchaft: Hans-Jochen Weinlich Wohlfahrer Straße 334 34123 Kassel Flur 5 Flurstück 232 (Teilstück A)		Index: - A
Planungsphase: Genehmigungsplanung		Planverfasser: ARS Architekten Schröder Wohlfahrer Straße 54 34123 Kassel Fon 0561-601185 Fax 0561-601188
Maßstab: 1 : 100 (m, cm)		Datum: 24. Juni 2013
Lageplanausschnitt:		

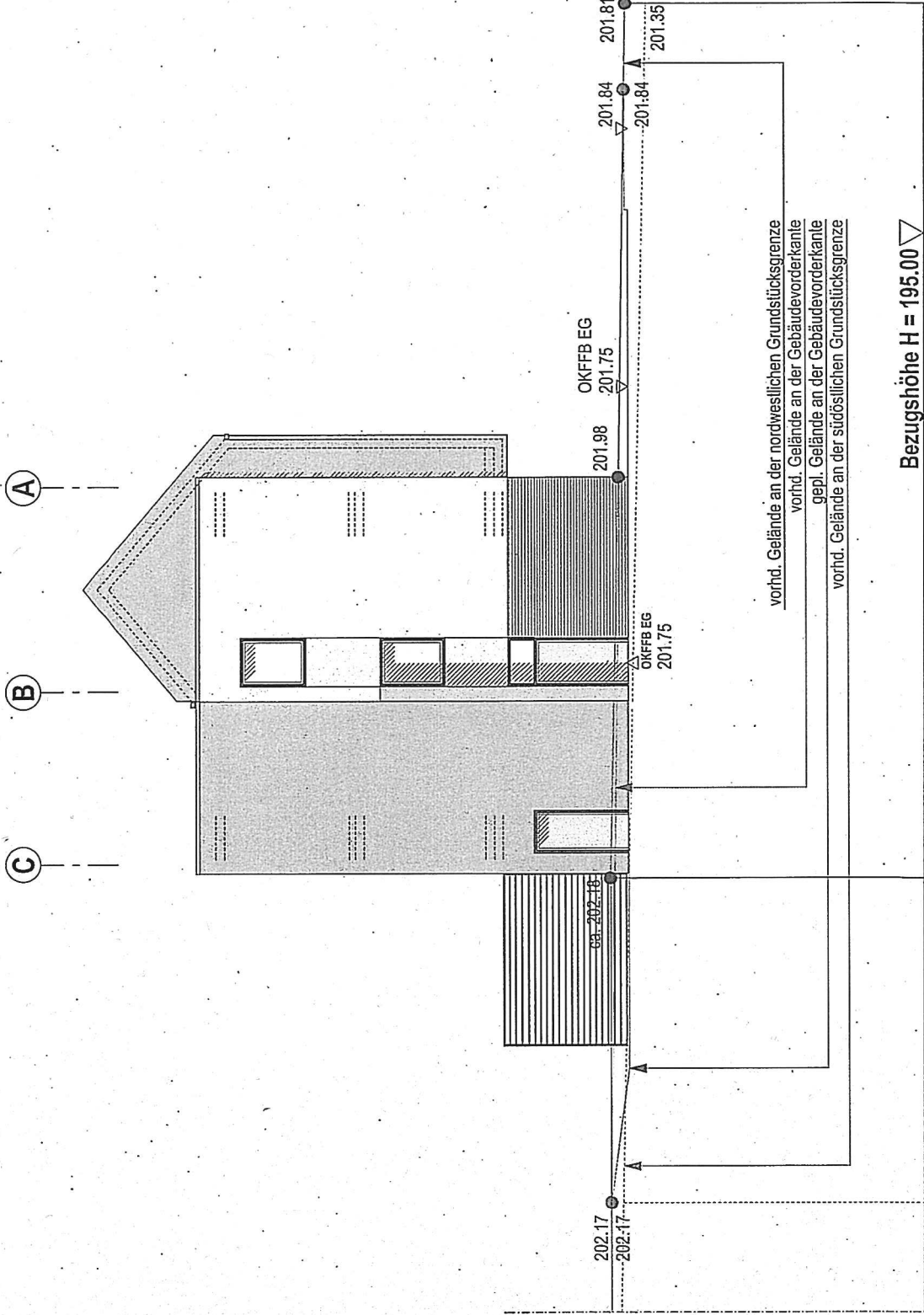


Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Beuth-Symbole / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:
REB	Klassikwand vorhanden
FB	Klassikwand Mauerwerk
BRST	Klassikwand Stahlbeton
OK / UK	Stahlbeton-Brandwand (norm.)
OK	rechte Trennwand
DK	Dämmung (weich)
FD	Dämmung (hart)
WS	Hochstrahlbeton
RA	
UZ / UZ	
BE	
RR / RW	
MW	
DN	
HK	

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gegl. Ausführung der Ausführung. Die Konstruktion ist nach der gegl. Statik. Bewehrung, Materialangaben und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich. Gültig zu prüfen. Instandhaltung: ab OK/FB.

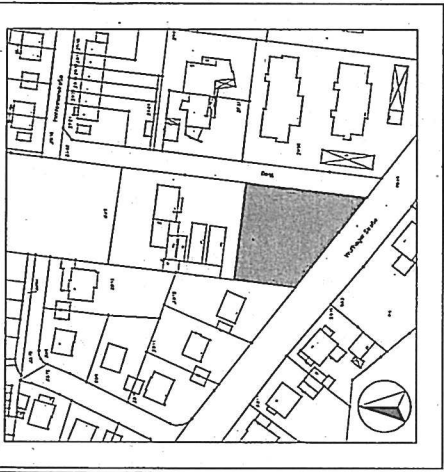


vorhd. Gelände an der nordwestlichen Grundstücksgrenze
 vorhd. Gelände an der Gebäudevorderkante
 gepl. Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhd. Gelände an der südöstlichen Grundstücksgrenze

Bezugshöhe H = 195.00

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgezeichnet, verändert, kopiert, vervielfältigt, publiziert, noch in sonstiger Weise verbreitet werden. (Detailliert zum Schutz geistigen Eigentums, Blatt 9/25)

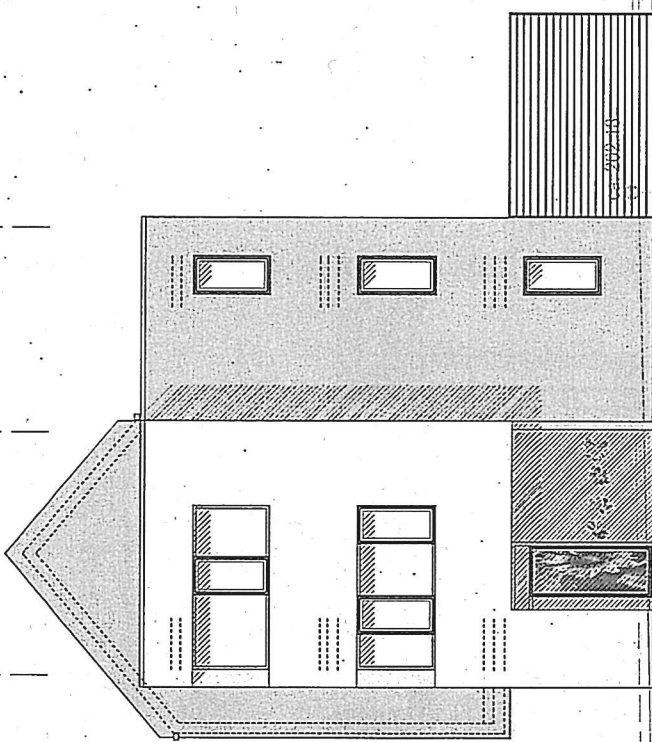
Bauherr: Neubau eines Geschäftshauses		BV-Nr.: 270
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Südosten		Blatt-Nr.: 270_100.09
Index: -A		
Bauer: Wolfgang Strabo 334 34128 Kassel Bauherrung Hausbau Flurstr. 1 Flurstück 232 (Teilstück A)	Planverfasser: ARS Architektonischer Almudena Schneider 34128 Kassel Flurstr. 1 Flurstück 232 (Teilstück A) Fax: 0561-4801188	Datum: 24. Juni 2013
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	
Lageplananschnitt:		



Raum für Privatvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:	
Bautile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:
<ul style="list-style-type: none"> RFK / Obdach FRG / Fassade FRG / Balkon BRST / Brüstung (ob-geh) OK / LUK / Oberkante / Unterkante VK / Vorkante DD / Deckendurchbruch FD / Fußbodendurchbruch NS / Nennschicht UZ / UZ / UZ / UZ / UZ / UZ / UZ / UZ BE / Bodeneinbauelement GA / Grundlagentrennung RR / RW / Regenwasserleitung AW / Abwasserleitung MW / Mischwasserleitung DN / Durchmesser nominal (Nennweite in mm) HK / Heizkörper 	<ul style="list-style-type: none"> Maschinenwand vorhanden Kunstwand Stahlblech Stahlblech-Brennwert leichte Trennwand Abbruch Dämmung (weich) Dämmung (hart) Holztafelwand
<p>Diese Zeichnung ist nur gültig mit der geogr. anal. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Ausführung nach der geogr. anal. Berechnung ist auf der Grundlage der Bewehrung, Materialangaben und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich örtl. zu prüfen. Instandhalter: ab OKFFB.</p> <p>Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgebaut, vervielfältigt, noch Dritten Personen ausgestellt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGBl. S. 833)</p>	

A B C



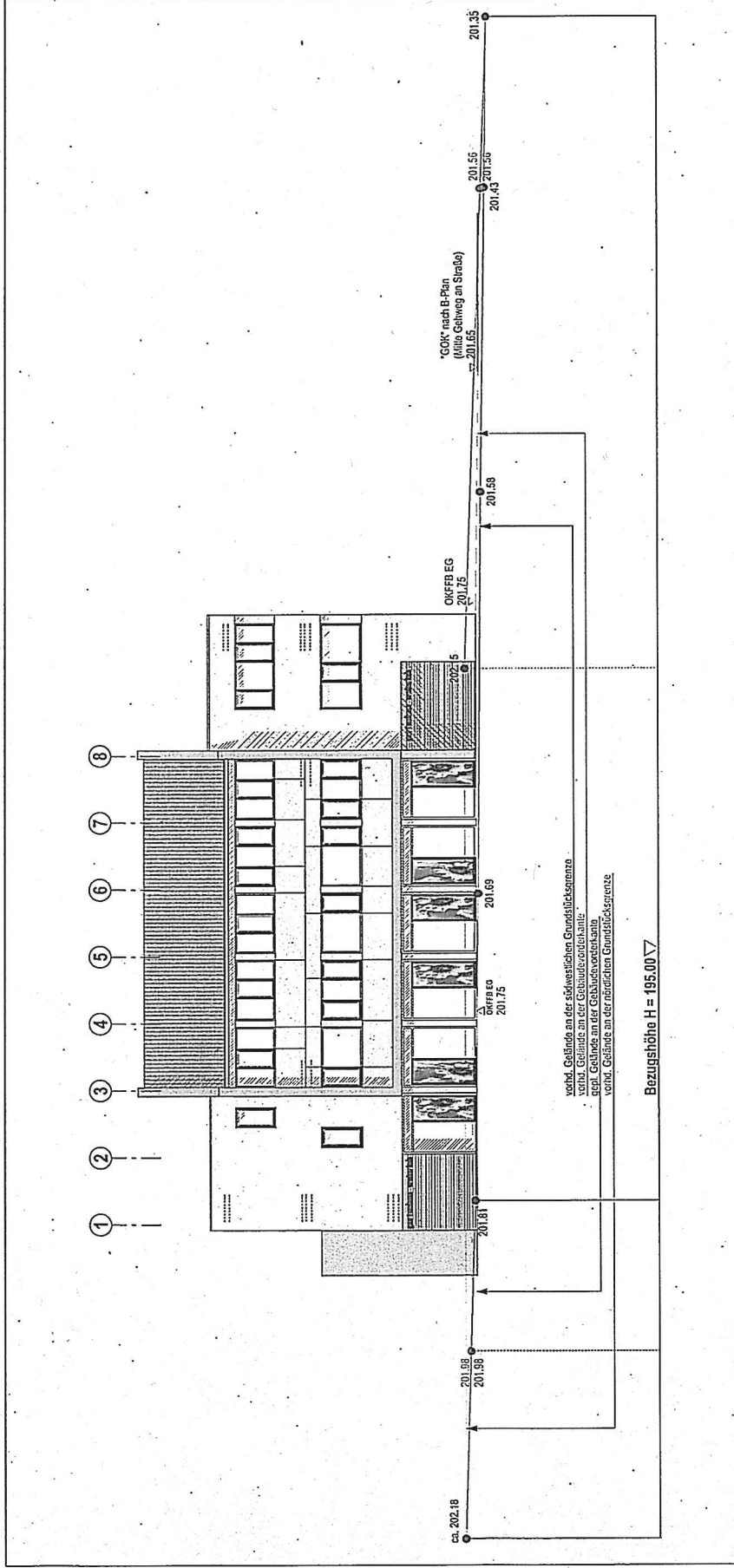
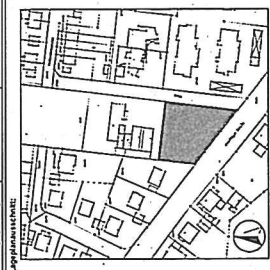
201.81
201.65
201.65
201.35

OKFFB EG
201.75

vorhd. Gelände an der südöstlichen Grundstücksgrenze
vorhd. Gelände an der Gebäudevorderkante
gepl. Gelände an der Gebäudevorderkante
vorhd. Gelände an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Bezugshöhe H = 195.00

Baujahr: 2010		Blatt: 270	
Neubau eines Geschäftsraums			
Projektname: Ansicht von Südwest		Bauhöhe: 270,100,00 -A	
Bauherr: Herr Jürgen Herrich 21173 Zimmern 21173 Zimmern 21173 Zimmern 21173 Zimmern		Architekt: 21173 Zimmern 21173 Zimmern 21173 Zimmern 21173 Zimmern	
Projektphase: 1:1000, DIN		Datum: 11. Juni 2013	
Legende:			
Legende 1: Zeichnerbeleg:			
Legende 2: Zeichnerbeleg:			



Vorlage Nr. 101.17.1156

16. Dezember 2013
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung
,Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ,Frankfurter
Straße/Bosestraße‘ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ,Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ,Frankfurter Straße/Bosestraße‘ wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, das geplante Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu sichern und es verträglich in das städtebauliche Umfeld einzubinden.

Der Geltungsbereich umfasst für den Erweiterungsbau an der Frankfurter Straße 124 – 126 das gesamte Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel sowie zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 für die geplante Tiefgarage.“

Dem Ortsbeirat Südstadt wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 03.12.2013 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 12.12.2013 und 16.12.2013 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 A, 2. Änderung ‚Sozialversicherung LFG‘ und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B ‚Frankfurter Straße/Bosestraße‘
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Erläuterung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) beabsichtigt, ihren Verwaltungsstandort an der Frankfurter Straße durch einen Erweiterungsbau auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Im Gegenzug soll der Standort im Vorderen Westen (Goethestraße / Luisenstraße) aufgelöst und Geschäftsbereiche neu gebündelt werden. Das Vorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe der auf mehrere Standorte verteilten Sozialversicherung. In der Folge könnten qualitativ hochwertige Flächen im Vorderen Westen für neue Nutzungen frei werden. Die Stadt Kassel begrüßt grundsätzlich die Standortentscheidung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) und in der Folge auch die sich eröffnenden Chancen im Vorderen Westen

Die geplante Bebauung ist ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/27 A 'Pomologischer Garten' aus dem Jahr 1991 für die betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht. Zusätzlich werden Flächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße' einbezogen, weil die geplante Tiefgarage mit einem Anschluss an den Gebäudeteil 'Bosestraße' ebenfalls eine Veränderung der Bebaubarkeit erfordert. Auf Antrag der Vorhabenträgerin soll zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/27 A, 2. Änderung 'Sozialversicherung LFG' und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße/Bosestraße'.

Der Geltungsbereich umfasst für den Erweiterungsbau an der Frankfurter Straße 124 – 126 das gesamte Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel (Größe ca. 5.665 m²) sowie zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 für die geplante Tiefgarage. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, das geplante Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu sichern und es verträglich in das städtebauliche Umfeld einzubinden. Dies betrifft insbesondere die Positionierung und die Kubatur des Baukörpers unter Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft zum Kleingartengelände des Naturheilvereins, die Organisation der verkehrlichen Aspekte (Verbindung / Anbindung Tiefgarage, Mitarbeiter-Stellplätze, Kunden- bzw. Publikumsverkehr, Anlieferung-/ Kundenverkehr EDEKA-Markt) sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vor dem Hintergrund des heutigen Baumbestands.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhandene Verwaltungssitz an der Ecke Frankfurter Straße / Bosestraße mit derzeit ca. 650 Arbeitsplätzen und einer Gesamtnutzfläche von rund 22.700 m² soll um einen Neubau erweitert werden, der Raum für bis zu 350 zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Die Konzentration an der Frankfurter Straße ist gleichzeitig als deutliches Signal zur Sicherung des Kasseler Standortes anzusehen. Die geplante Be-

baung sieht eine fünfgeschossige Nachverdichtung auf der straßenabgewandten Rückseite westlich des bestehenden Büroriegels an der Frankfurter Straße vor. Der eher introvertierte Charakter der Liegenschaft bleibt erhalten. Zu den sich weiter westlich anschließenden Kleingartenflächen wird ein den Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechender Abstand eingehalten. Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude und nimmt dessen Höhenlage und Achsmaß im Wesentlichen auf. Der vorhandene und der neue Baukörper werden mit einem Quertrakt als Verbindungsbrücke miteinander verbunden werden. Insgesamt werden eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von rund 3.800 m² (überwiegend Büroflächen) sowie 108 Stellplätze im Tiefgeschoss neu geschaffen. Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden. Auf diese Weise wird eine vergrößerte gemeinsame Tiefgarage ausgebildet, die über die bestehende Ein-/Ausfahrt am Süd-Ende des Bestandsriegels im rückwärtigen Grundstücksinnern sowie über eine zweite Ein-/Ausfahrt an der Bosestraße erschlossen werden soll.

3. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6.300 m² umfasst (die gesamte Liegenschaft der SVLFG umfasst rund 16.250 m²). Der Schwellenwert für die überbaubare Grundfläche von maximal 20.000 m² gem. § 13 a BauGB wird bei weitem nicht erreicht.

Die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, werden erfüllt.

4. Kosten

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

5. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum festgelegt, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, und die genaue Beschreibung des Vorhabens formuliert.

gez.
Flore

Kassel, 19. November 2013

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. I/27 A, 2. Änderung

'Sozialversicherung LFG'

und

1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B

'Frankfurter Straße / Bosestraße'

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Entwurf -

Datum: 15. November 2013

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeberin / Vorhabenträgerin:

Sozialversicherung für
Landwirtschaft,
Forsten und Gartenbau 

Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -
Weißensteinstraße 70 - 72
34131 Kassel
www.svlfg.de

Bearbeitung:

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Weitere Hinweise zum Verfahren	6
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplanung	9
2.3	Landschaftsplanung	10
2.4	Lärmaktionsplan Nordhessen	11
2.5	Luftreinhalteplanung	13
2.6	Bestehendes Planungsrecht	15
2.7	Satzungen	18
3.	Bestand	19
3.1	Städtebauliche Situation	19
3.2	Erschließung und Verkehr	22
3.3	Natur und Umweltschutz	23
3.4	Technische Infrastruktur	29
4.	Vorhaben- und Erschließungsplan	31
4.1	Gebäude	31
4.2	Erschließung und Kfz-Stellplätze	35
4.3	Freiflächen und Bepflanzung	36
4.4	Technische Infrastruktur	38
4.5	Flächenbilanz	39
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	41
5.1	Geltungsbereich	41
5.2	Art der baulichen Nutzung	42
5.3	Maß der baulichen Nutzung	43
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	45
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	46
5.6	Verkehrerschließung	47
5.7	Versorgungsflächen	48
5.8	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	48
5.9	Passiver Schallschutz	50
5.10	Grünordnerische Festsetzungen	51
5.11	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	52
6.	Auswirkungen der Planung	55
6.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	56
7.	Durchführung und Kosten	63
8.	Verfahren	63
9.	Rechtsgrundlagen	63
Anhang:	textliche Festsetzungen	
	Baumbestand, zeichnerische Darstellung	
	Baumliste	

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau als Vorhabenträgerin (SVLFG) beabsichtigt, ihren Verwaltungsstandort an der Frankfurter Straße 124/126 durch einen Erweiterungsbau auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Im Gegenzug soll der Standort im Vorderen Westen (Goethestraße/Luisenstraße) aufgelöst und Geschäftsbereiche neu gebündelt werden. Das Vorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe der auf mehrere Standorte verteilten Sozialversicherung. In der Folge könnten qualitativ hochwertige Flächen im Vorderen Westen für neue Nutzungen frei werden.

Die geplante Bebauung ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, da insbesondere der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/27 A 'Pomologischer Garten' aus dem Jahr 1991 für die betreffende Fläche kein Baufenster vorsieht.

Eine Einbeziehung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße' erfolgt, weil die geplante Tiefgarage mit einem Anschluss an den Gebäudeteil 'Bosestraße' ebenfalls eine Veränderung der Bebaubarkeit erfordert.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich die Standortentscheidung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau als Vorhabenträgerin (SVLFG) und in der Folge auch die sich eröffnenden Chancen im Vorderen Westen begrüßt, soll auf Antrag der Vorhabenträgerin zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erweiterung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich sind darüber hinaus zu unterstützen, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere dem Nachbarschutz sowie den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen.

Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I / 27 A, 2. Änderung 'Sozialversicherung LFG' und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. I / 27 B 'Frankfurter Straße/Bosestraße'.

Der Geltungsbereich umfasst für den Erweiterungsbau das gesamte Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel (Größe ca. 5.665 m²) sowie zusätzlich Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 für die geplante Tiefgarage.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung einer verträglichen Einbindung des geplanten Verwaltungsgebäudes in das städtebauliche Umfeld. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Positionierung und die Kubatur des Baukörpers unter Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft zum Kleingartengelände des Naturheilvereins, die Organisation der verkehrlichen Aspekte (Verbindung / Anbindung Tiefgarage, Mitarbeiter-Stellplätze, Kunden- bzw. Publikumsverkehr, Anlieferung EDEKA) sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vor dem Hintergrund des heutigen Baumbestands.

Die Vorhabenträgerin

Zum 01. Januar 2013 wurde die "Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau", kurz SVLFG errichtet. Sie ist eine bundesunmittelbare Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung als Träger für die landwirtschaftliche Sozialversicherung.

Die SVLFG ist zuständig für die Durchführung der landwirtschaftlichen Unfallversicherung, der Alterssicherung der Landwirte, der landwirtschaftlichen Krankenversicherung und der landwirtschaftlichen Pflegeversicherung.

Die bisherigen landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaften, Alterskassen, Krankenkassen und Pflegekassen sowie der Spitzenverband der landwirtschaftlichen Sozialversicherung wurden am 01. Januar 2013 in den neuen Träger mit der Kurzbezeichnung SVLFG eingegliedert.

(Quelle: www.svlfg.de)

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 6.300 m² aufweist. Die gesamte SVLFG-Liegenschaft umfasst rund 16.250 m².

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) auch Gelegenheit, zum Verfahren Stellung zu nehmen.

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

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und

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

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Behörden und **Träger öffentlicher Belange** wurden im November 2013 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Vorentwurfsfassung (Stand 20.10.2013) erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungstermin am 07. November 2013 eingeladen. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB soll Februar / März 2014 erfolgen.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB erfolgt ein erstes Mal mit den hier vorliegenden Entwurfsunterlagen durch Information des Ortsbeirates.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB ist ebenfalls für das 1. Quartal 2014 vorgesehen. Sie wird durch Aushang der Planunterlagen erfolgen.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

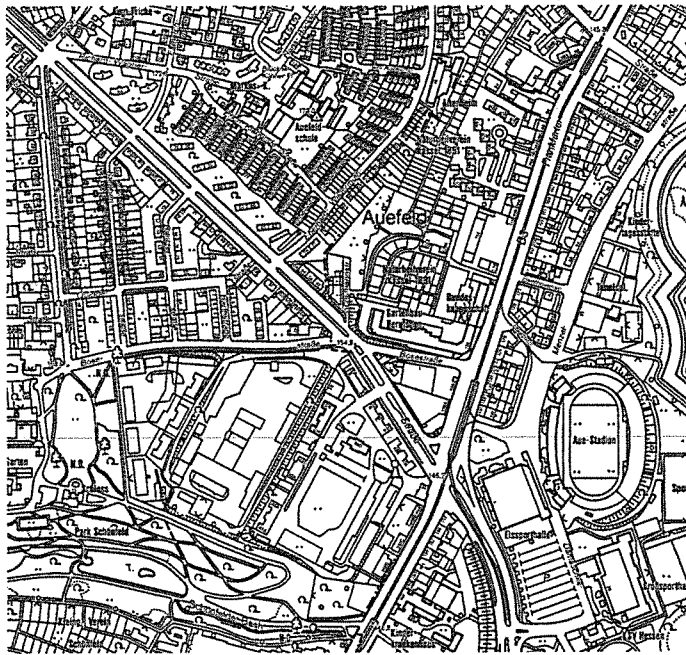
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Süd - unweit von Auestadion und Eissporthalle - zwischen Frankfurter Straße und der sich im rückwärtigen Bereich befindlichen Kleingartenanlage bzw. der Auefeldsiedlung, nahe der Stadionskreuzung.

Die gesamte Liegenschaft umfasst ca. 16.250 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in erster Linie Grundstück 'Frankfurter Straße 124' / das Flurstück 113/11 aus Flur 51 der Gemarkung Kassel (Größe ca. 5.665 m²), welches sich im Eigentum der SVLFG befindet.

Das Grundstück hat eine Tiefe - gemessen von der Gehweghinterkante an der Frankfurter Straße - von rund 75 m. Die Grundstückslänge beträgt entlang der Frankfurter Straße etwa 72 m, an der hinteren (westlichen) Grundstücksgrenze etwa 83 m.

Der Geltungsbereich schließt im Süden an das bereits bebaute Grundstück der SVLFG (Flst. 113/7, 113/8 und 113/9) an und wird im Norden durch eine Wegeparzelle (Flst. 106/23, 106/24) mit angrenzender Stellplatzanlage (Flst. 106/25) begrenzt.



Ausschnitt Stadtgrundkarte, unmaßstäblich
Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Zusätzlich werden von den beiden südlich angrenzenden Flurstücken 113/8 und 113/9 jeweils Teilflächen in den Geltungsbereich aufgenommen, zusammen etwa 620 m². Hieraus ergibt sich eine Geltungsbereichsgröße von insgesamt ca. 6.285 m² bzw. 0,63 ha.



Abgrenzung Geltungsbereich
Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Vorhaben kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

2.1 Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

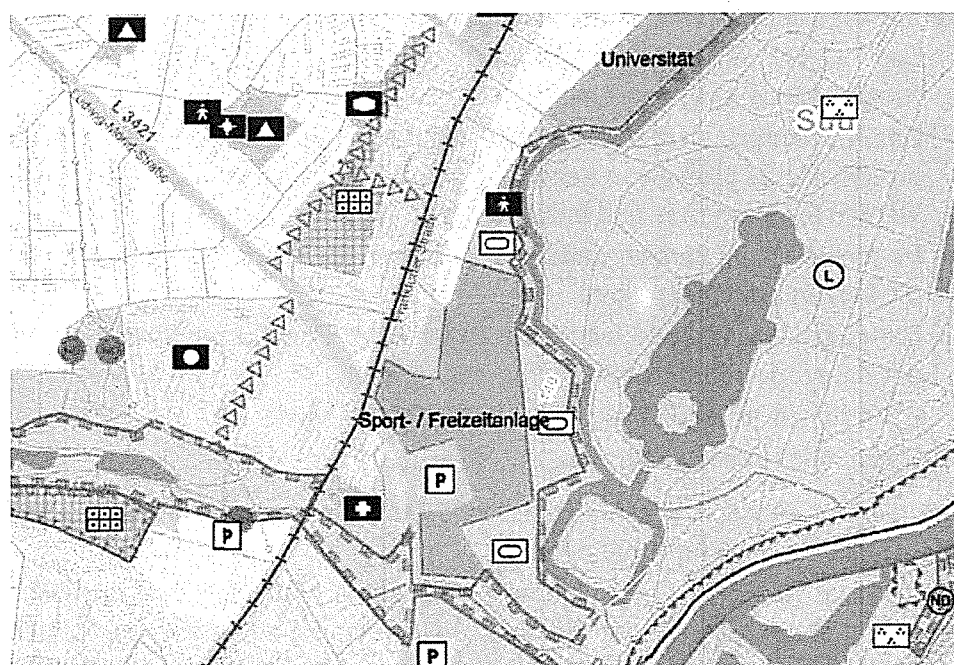
Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche des Stadtteiles Südstadt. Dies gilt auch für die Kleingartenflächen, die sich in westlicher Richtung an das Plangebiet anschließen.

Der Landschaftsraum Karlsaue / Fuldaaue - dargestellt als 'Vorranggebiet Regionaler Grünzug', zusätzlich überlagert durch die Kennzeichnung als 'Vorranggebiet mit besonderen Klimafunktionen' - liegt jenseits der Frankfurter Straße und ist von der Planung nach derzeitigem Ermessen nicht betroffen.

Der Verlauf der Frankfurter Straße ist als 'Bundesfernstraße mindestens vierstreifig - Bestand', die Ludwig-Mond-Straße ist als 'sonstige regional bedeutsame Straße - Bestand' dargestellt. Beide Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Ihre verkehrliche Funktion wird durch die Planung nicht verändert.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche (gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dar.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Das Plangebiet grenzt im Osten an die als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) mit Gleiskörper (für den ÖPNV) dargestellte Frankfurter Straße (B 3). Im Westen schließt sich eine Fläche mit der Zweckbestimmung 'private Dauerkleingärten' an.

Jenseits der Frankfurter Straße ist als Sonderbaufläche die Sport- und Freizeitanlage Auestadion / Eissporthalle dargestellt. Noch weiter östlich befindet sich die als 'Parkanlage' dargestellte öffentliche Grünfläche der Karlsaue.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung aus der derzeitigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden kann.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht zu befürchten. Die grundsätzliche Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen scheint derzeit gegeben und wird durch die geplante Erweiterung der SVLFG nicht grundsätzlich verändert.

'Büro - und Geschäftsgebäude' wie auch 'Anlagen für Verwaltungen' sind den allgemein zulässigen Nutzungen sowohl in Mischgebieten nach § 6 BauNVO wie auch in Kerngebieten nach § 7 BauNVO zuzurechnen.

Eine Berichtigung / Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

2.3 Landschaftsplanung

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen:

Der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

Zum Plangebiet sind entsprechend der Darstellung 'Realnutzung' zu nennen:

- Der Sitz der SVLFG ist als 'öffentliche Gebäude / große private Verwaltungsgebäude' gekennzeichnet.
- Das Nachbargrundstück des EDEKA-Marktes (noch) wie auch die südlich anschließende Fläche von Kegelzentrum, Getränkemarkt und Schuhcenter werden als 'Gewerbe- und Industriefläche' geführt.
- Im rückwärtigen Bereich sind als Grünflächen die Kleingartenanlage sowie die Parkanlage eingetragen.
- Die gegenüberliegende Bebauung entlang der Frankfurter Straße wurde der Kategorie 'Blockrandbebauung' zugeordnet.
- Baumreihen im Straßenzug 'Frankfurter Straße' sowie
- Baumreihe in der Bosestraße.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet folgende Informationen.

Die mit der Nummer 10234 geführte Maßnahme gilt für die Gesamtfläche zwischen der Bosestraße im Süden und Heinrich-Heine-Straße im Norden und schließt sowohl die bebauten Flächen entlang der Frankfurter Straße wie auch die sich anschließenden Kleingärten bis zur Auefeld-Siedlung ein.

Innerhalb der so gekennzeichneten 'Schutz- und Entwicklungsfläche' ist weiterhin eine kleine - an die SVLFG-Liegenschaft angrenzende - Teilfläche als 'Funktionsfläche Klima' gekennzeichnet.

Die Maßnahme 10234 wird so zusammengefasst:

"Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der westlichen Randzone der Frankfurter Straße. (Weiter-)Entwicklung der Wegebeziehungen zwischen Frankfurter Straße und Eberhard-Wilderdmuth-Straße sowie zwischen Heinrich-Heine-Straße und Ludwig-Mond-Straße durch die vorhandenen Gartengebiete und öffentlichen Grünflächen. In stärker verdichteten Bereichen Durchführung kleinflächiger Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen."

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten.

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Mischgebiete 60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts
(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

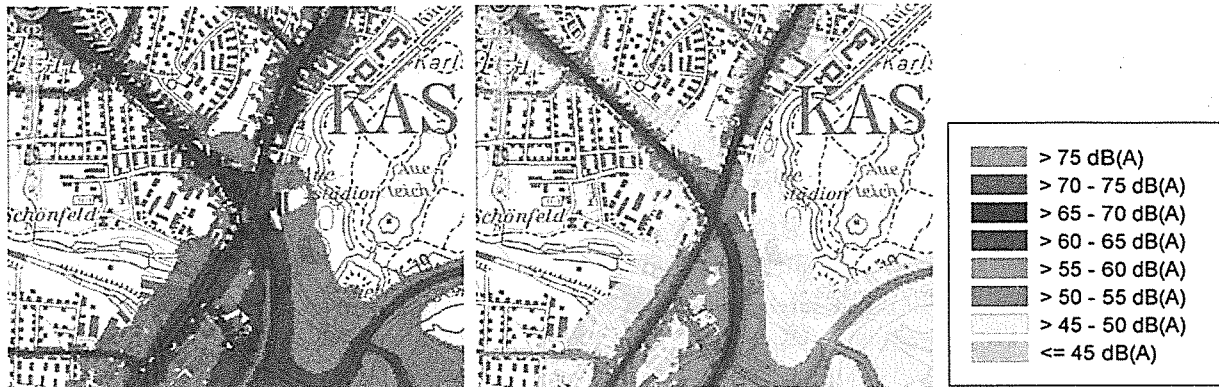
Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der geplanten Nutzung (Verwaltung/Büro > Arbeitsplätze) fast ausschließlich die Tagsituation für die Beurteilung relevant.

Die hessischen Regierungspräsidien haben sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65$ dB (A) und $L_{Night} = 55$ dB (A) für Wohnbevölkerung überschritten sind. Sie werden als Lärmbelastungspunkte bezeichnet. Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenenzahl von mindestens 50 Personen.

Die Frankfurter Straße zählt als Bundesstraße gemäß Umgebungslärmrichtlinie bereits in der 1. Stufe zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen. Hier verkehren täglich zwischen 35.000 - 40.000 Kfz.

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel mit Berücksichtigung aller Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag wurde mit einer Informationsveranstaltung für die Vertreter der betroffenen Kommunen am 5. Februar 2013 begonnen.

Die zu diesem Zweck ausgeweitete Lärmkartierung liefert noch einmal genauere Daten für das Stadtgebiet bzw. auch das hier betroffene Plangebiet:



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUG2012

Verkehrslärm Frankfurter Straße

Von einer Veränderung der verkehrlichen Funktion der Straße im Sinne einer positiven Beeinflussung der Situation (Reduzierung der Emissionspegel) ist nicht auszugehen.

Eine zukünftige bauliche Entwicklung hat daher die auftretenden Lärmimmissionen als bestehende Lärmquelle hinzunehmen. Ansprüche auf Entschädigung können nicht geltend gemacht werden.

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenzahlen für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer sortiert. Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer LKZ von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

Ortsteil	Straße	Betroffenzahl L_{DEN}			Betroffenzahl L_{Night}			LKZ pro 100 m
		65 - 70 dB (A)	70 - 75 dB (A)	> 75 dB (A)	55 - 60 dB (A)	60 - 65 dB (A)	> 65 dB (A)	
Frankfurter Str.	B 3	130	140	510	150	150	5300	540

L_{DEN} Lärm-Tagesmittelwert (24 Stundenwert, L Day, Evening, Night)

L_{Night} Lärm-Nachtwert (22 bis 6 Uhr)

Die Frankfurter Straße gehört damit nicht nur zu den am meisten befahrenen Straßen in Kassel, sondern auch zu den am meisten belasteten.

Die geplante Bebauung (überwiegend Büronutzung, Arbeitsplätze) hat die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit den entsprechenden Orientierungswerten zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bzw. an der östlichen Fassade des Bestandsgebäudes ist nach der Lärmkartierung mit Werten von 60 - 65 db(A) tags und 50 - 55 db(A)

nachts zu rechnen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die zuvor genannten Orientierungswerte der DIN 18005 hier überschritten werden können.

Nach DIN 4109 ist auf Grundlage der Lärmkartierung von einer Einordnung in Lärmpegelbereich III - IV auszugehen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung wird wegen des Maßes der Lärmbelastung jedoch nicht in Frage gestellt.

Auf die Belastung ist aber gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen in der Weise zu reagieren, dass insbesondere im Hinblick auf die dauerhafte Nutzung der Arbeitsplätze eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt wird.

Im hinteren Bereich des Plangebietes - der Fläche des geplanten Erweiterungsbaus - sind aufgrund der abschirmenden Wirkung des Bestandsgebäudes deutlich niedrigere Werte zu erwarten, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass auf zusätzliche Maßnahmen verzichtet werden kann.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (ständig genutzte Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben. Sie sind im weiteren Verfahren zu prüfen und gegebenenfalls angemessen zu berücksichtigen.

2.5 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kassler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und

Verbraucherschutz - in Kraft. Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (angegeben als PM₁₀) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Nach EU-Vorgaben gibt es darüber hinaus einen Zielwert in Höhe von 25 µg/m³ für die Einhaltung von PM_{2,5}, der nach Möglichkeit ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dieser Zielwert wird erst im Jahr 2015 in gleicher Höhe zu einem verbindlichen Grenzwert umgewandelt.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Langzeitwirkung (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitwirkung (1h- bis 24-Mittelwert).

Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll.

Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klimatologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert. Auch für den Standort im Verlauf der Frankfurter Straße zwischen Heinrich-Heine-Straße und Auestadion (Höhe Hausnummer 102) wurden bereits Überschreitungen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwerte von PM 10 und von NO₂ ermittelt.

Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zumeist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen diesbezüglich auf die Gebäudeheizungen.

Regelungsmöglichkeiten sind gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger.

Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM10 sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle ob der Brennstoff regenerativer oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerative Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel ist durch die Erschließung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete stetig auszubauen.

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden.

Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EEWärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

Der hier vorliegende Bebauungsplan überschreibt vorhandenes Planungsrecht. Mit der Abgrenzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird vor allem ein seit 1991 rechtskräftiger - aus 2 Teilplänen bestehender - Bebauungsplan überschrieben:

B-Plan Nr. I/27 A - Pomologischer Garten

Die Teilflächen, die für das hier vorliegende Projekt beansprucht werden, sind in o. g. Plan als 'Mischgebiet' nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0.6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1.2.

Überwiegend straßenbegleitend wurde ein durch Baulinien und Baugrenzen definiertes Baufenster mit einer III-IV-geschossigen Bauweise festgesetzt. Die Teilfläche, die für den Erweiterungsbau vorgesehen ist, ist nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen. Sie überschneidet sich in Teilen mit einer 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen'. Die Planzeichnung enthält zudem einige in Gruppen angeordnete Baumstandorte.

Festgesetzt wurde darüber hinaus eine Dachbegrünung für niedriggeschossigere Gebäude im rückwärtigen Bereich.

Die in diesen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen würden die von der SVLFG geplante Ausdehnung der Tiefgarage ebenfalls nicht zulassen, weil

- a) die Gesamtzahl der Stellplätze den durch die 'Stellplatzsatzung' vorgeschriebenen Nachweisumfang übersteigt (Textfestsetzung 5.1) und
- b) die Abmessungen der Tiefgarage außerhalb des zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten Baufensters liegen.

Nach Textfestsetzung 5.4 (in Verbindung mit dem zugehörige Textbaustein der Begründung auf Seite 5 (Kap. 4.4.2 Ruhender Verkehr, 2. Absatz) wä-

ren Garagen im Mischgebiet jedoch als Tiefgaragen nur unter den Gebäuden zulässig.



Planzeichnungen B-Plan Nr. I/27 A (oben) und Nr. I/27 B (unten)

Der Geltungsbereich überschreibt außerdem eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. I/27 B - Frankfurter Straße / Bosestraße. Dieser Bebauungsplan (ebenfalls rechtskräftig seit 1991) wird ausschließlich durch die geplante Ausdehnung der Tiefgarage tangiert.

Auch für Teilplan 27 B gilt, dass die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen die von der SVLFG geplanten Verbindung aller Tiefgaragen-Teile nicht zulassen würden, weil

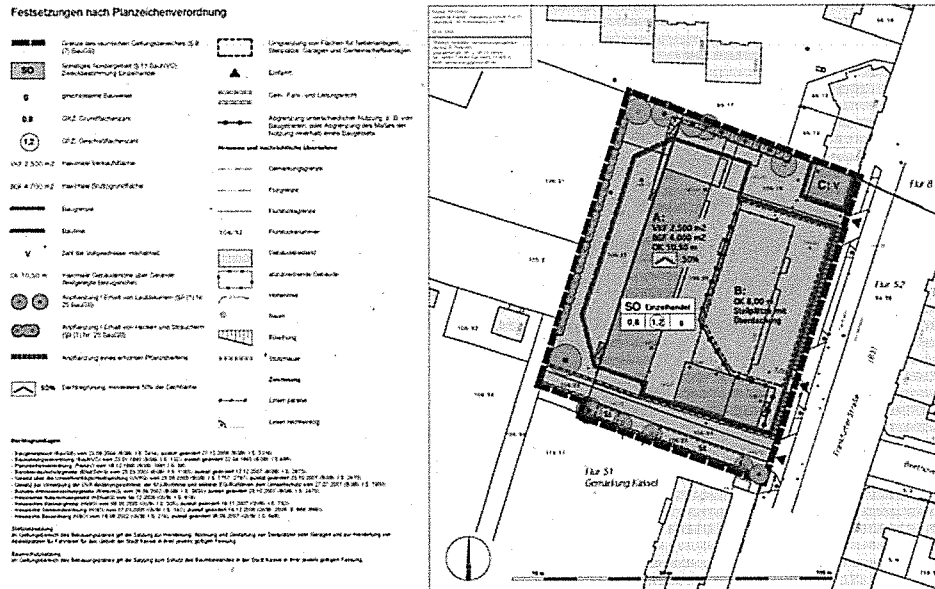
- a) die Gesamtzahl der Stellplätze den durch die 'Stellplatzsatzung' vorgeschriebenen Nachweisumfang übersteigt (Textfestsetzung 5.1) und

b) der vorgesehene Anschluss außerhalb des zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgelegten Baufensters liegt. Nach Textfestsetzung 5.4 (in Verbindung mit dem zugehörige Textbaustein der Begründung auf Seite 5 (Kap. 4.4.2 Ruhender Verkehr, 2. Absatz) wären Garagen im Mischgebiet jedoch als Tiefgaragen nur unter den Gebäuden zulässig.

Wegen der vorgenannten Beschränkungen ist der für die Tiefgaragenverbindung benötigte Flächenbedarf aus den bisher unbebaubaren Teilflächen (außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster) der Flächen MI 2 und MI 3 zu überplanen. Die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze ist anzupassen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in diesem Bereich stehen der geplanten Tiefgaragenlösung ebenfalls entgegen.

Unmittelbar in nördlicher Richtung angrenzend schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. I/27 A - mit der Bezeichnung 'SO Einzelhandel' an, der sich ebenfalls noch in der Aufstellung befindet. Die Beteiligung nach § 3(2) und § (2) BauGB wurde bereits durchgeführt, so dass der noch ausstehende Satzungsbeschluss kurzfristig erfolgen kann.

Dieser Bebauungsplan soll die Ansiedlung des EDEKA-Marktes auf dem ehemals gewerblich genutzten Polyma-Gelände planungsrechtlich absichern.



Planzeichnung B-Plan Nr. I/27 A - 1. Änderung

Zu diesem Zweck wurde die Fläche vollständig als Sondergebiet 'Einzelhandel' mit einer GRZ von 0.8 und einer GFZ von 1.2 ausgewiesen.

Das an der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung für das SVLFG-Grundstück und für die Kleingartenanlage ab. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Stellplatzreihe wurden jeweils flankierende Baumpflanzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

2.7 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ist ein Verhältnis von 1 Stpl. je 35 m² Nutzfläche nachzuweisen. Weiterhin sind für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder eine vorgegebene Anzahl an Abstellplätzen zu schaffen (ergänzende Festsetzungen).

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das ZRK-Gebiet wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Obstbäume fallen generell nicht unter diese Satzung (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel und Esskastanie).

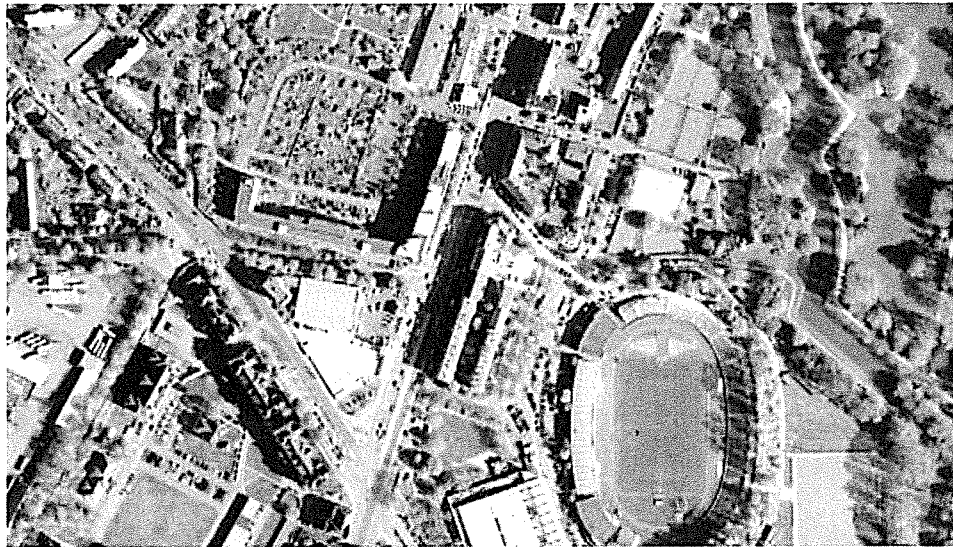
Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte die Pflanzung weiterer Bäume auf Grundstücken im räumlichen Zusammenhang erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Vorhabens ist bereits Standort einer Vertretung der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (Frankfurter Straße 124/126). Zur Liegenschaft gehört ein Kindergarten.

An das Plangebiet grenzt eine Kleingartenanlage des Naturheilvereins an, die sich in westlicher Richtung bis an die Hangkante des Auefelds erstreckt.



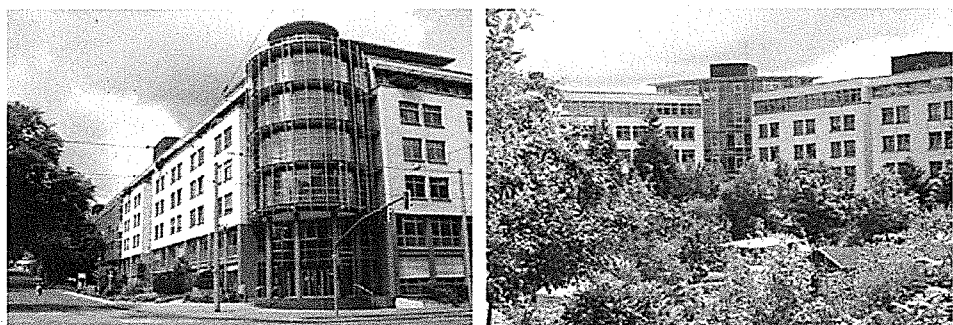
Luftbild (Quelle: google earth, 2013)

Der bestehende Gebäudekomplex an der Frankfurter Straße / Bosestraße wurde in zwei Bauabschnitten ab 1994 errichtet.

Er verfügt über bis zu sechs Geschosse, von denen das obere als Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ausgebildet ist. Die Gebäudelänge beträgt an der Frankfurter Straße etwa 110 m, entlang der Bosestraße etwa 140 m.

Im Bestand sind ca. 19.350 m² Bruttogeschossfläche (in allen Vollgeschossen) und ca. 22.500 m² Nutzfläche vorhanden.

Die beiden unteren Ebenen wurden gestalterisch zusammengefasst. Ansonsten wird das Erscheinungsbild durch eine regelmäßige Fensteranordnung geprägt. Die 'abgerundete Ecksituation' mit dem Haupteingang wird durch einen hohen Glasanteil besonders betont.



Eingangssituation Frankfurter Straße / Bosestraße und Rückansicht

Unter beiden Gebäudeflügeln befinden sich Tiefgaragengeschosse.

Im hinteren Grundstücksbereich (nördlich bzw. westlich der Gebäude) sind jeweils größere Stellplatzanlagen angeordnet, die durch zahlreiche Bäume gegliedert werden. Während hier durchgängig Ahorn gepflanzt wurde, stellt sich der übrige Baumbestand als 'bunte Mischung' dar.



Blick über die Stellplatzanlage (parallel zur Frankfurter Straße); dahinter der Verbrauchermarkt (EDEKA)



Blick über die Stellplatzanlage (parallel zur Bosestraße)

Die ansprechende Gestaltung der Stellplatzflächen und der Fahrgassen (auch die Rampe zur Tiefgarage) wie auch die der Rinnen oder Wegeflächen hängt zusammen mit der Verwendung verschiedener Pflasterarten.



links: Stellplatzanlage mit gegliederter Fahrgasse (parallel zur Frankfurter Straße)
rechts: Pflasterdetails Tiefgaragenrampe

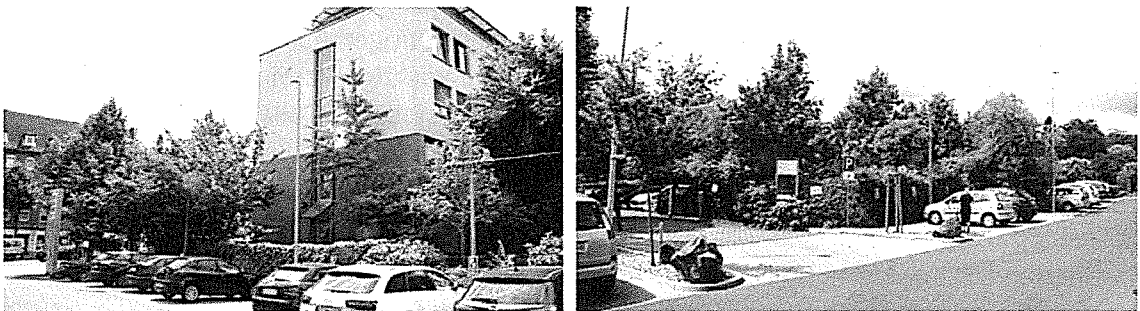
Die auf dem Grundstück verbleibenden Flächen wurden durchgängig gärtnerisch angelegt und vermitteln einen sehr gepflegten Eindruck. Während im Nahbereich der Gebäude ein Herantreten durch einen vollflächigen Bodenbewuchs verhindert wird, weisen die etwas großzügiger wirkenden Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches einen parkähnlichen Charakter auf.



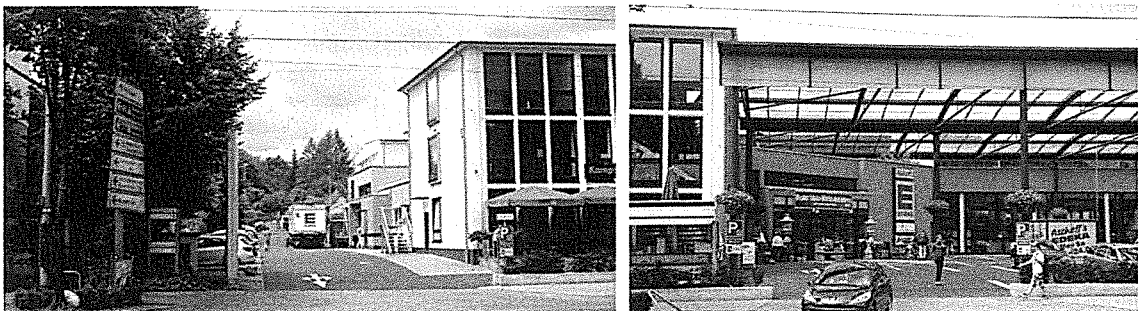
SVLFG-Grünflächen (Rasen) mit gemischtem Gehölzbestand

Die Liegenschaft ist im rückwärtigen Bereich durch eine Zaunanlage vollständig abgeschlossen. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Fahrgasse mit einseitiger Stellplatzreihe, die zum angrenzenden Lebensmittelmarkt gehört. Neben der rückwärtigen Andienung des EDEKA-Marktes, werden hierüber auch das SVLFG-Grundstück und die dahinter liegende Kleingartenanlage (mit Vereinsgebäude) erschlossen. Eine kleine Teilfläche (ca. 15,40m x 4,80m) an der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches mit 6 Stellplätzen gehört - hiervon ausgeklinkt - noch zum SVLFG-Grundstück.

Der überwiegende Teil der Kundenparkplätze ist hiervon unabhängig unter dem Dach vor dem EDEKA-Gebäude angeordnet und wird direkt von der Frankfurter Straße erschlossen.



Stellplatzanlage EDEKA mit SVLFG-Zufahrt



Zufahrt Stellplatzanlage EDEKA mit SVLFG-Zufahrt

EDEKA, Eingangsbereich

Der EDEKA-Markt hat wegen seiner ausgedehnten Öffnungszeiten (7 Uhr bis 24 Uhr) einen Einzugsbereich, der über das unmittelbare Umfeld hinausgeht.



SVLFG-Gebäude, Ansicht Frankfurter Straße mit Lindenreihe im Vordergrund

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Frankfurter Straße befindet sich eine überwiegend gründerzeitlich geprägte Blockrandbebauung, überwiegend mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und mit Läden in der Erdgeschosszone.

3.2 Erschließung und Verkehr

Durch die Nähe zum Kreuzungspunkt von Frankfurter Straße und Ludwig-Mond-Straße ist das Plangebiet gut in das städtische Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Frankfurter Straße ist $v = 50$ km/h. Wegen der verkehrlichen Bedeutung der Straße und der daraus resultierenden mehrspurigen Führung mit separatem Gleiskörper für Straßenbahn bzw. Regiotram stellt sie im betreffenden - relativ geradlinigen - Abschnitt eine städtebauliche Barriere dar.

Ab der Kreuzung am Auestadion wird die B 3 zum mehrspurigen Autobahnzubringer mit Gewerbeansiedlung. Die Strecke ist eine wichtige Verbindung von der Innenstadt über den Autobahnzubringer "Am Auestadion" in alle südlichen Richtungen bzw. in kürzester Zeit auch zur Autobahn BAB 49.

Die nördlich angrenzende Stellplatzanlage (Flst. 106/25) sowie die zur Erschließung dienende Wegeparzelle (Flst. 106/23, 106/24) gehören zum benachbarten EDEKA-Markt (Anlieferung).

Die Fahrgasse ist gleichzeitig auch die Anbindung an die Frankfurter Straße und stellt die Erschließung des SVLFG-Grundstücks und der dahinter liegenden Kleingartenanlage (mit Vereinsgebäude) sicher. Fußläufig gelangt man von hier auch in die das Kleingartengelände in westlicher Richtung umschließende öffentliche Grünfläche und in Richtung Auefeld-Siedlung. Damit hat diese Erschließung auch eine Bedeutung für die nahe wohnende Bevölkerung.

ÖPNV

Das Plangebiet ist hervorragend in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Es befindet sich in fußläufiger Entfernung der Haltestellen "Auestadion" und "Heinrich-Heine-Straße". Hier besteht Anschluss an die lokalen Tram- und Buslinien sowie das überörtliche Regiotram-Netz.

In der Bosestraße befindet sich unmittelbar vor dem Haupteingang ein Bus-
haltepunkt als 'Betriebshaltestelle'.

Die KVG unterhält im Geltungsbereich ein Gleichrichterunterwerk. Das etwa
5,30 m x 2,90 m große Gebäude befindet sich in der nordöstlichen Ecke des
SVLFG-Grundstücks und damit fast unmittelbar angrenzend an die Frankfur-
ter Straße.

Nach Aussage der Kasseler Verkehrsgesellschaft ist der Standort zwar grund-
sätzlich sehr gut geeignet - bei einer Anpassung an den mittelfristigen Bedarf
müsste das Unterwerk jedoch perspektivisch vergrößert werden. Hierfür
würde dann ein Flächenbedarf von ca. 8,00 m x 4,00 m benötigt.

Ruhender Verkehr

Die Mehrzahl der SVLFG-Beschäftigten hat die Möglichkeit, den Pkw auf dem
eigenen Grundstück abzustellen (Bestand: 91 x oberirdisch + 143 x Tga).

Im betreffenden Abschnitt der Frankfurter Straße steht nur eine geringe An-
zahl weiterer Parkplätze am Fahrbahnrand zur Verfügung.

Weil die Arbeitszeiten flexibel geregelt sind, entzerrt sich der Parkplatzverkehr.
Während sich morgens ab ca. 6:00 Uhr bis 8:00 die meisten Parkplätze füllen,
streckt sich das Ende der Nutzung aufgrund verschiedener Arbeitszeitmodelle
auf einen längeren Zeitraum am Mittag / Nachmittag (zw. 12:00 - 18:00 Uhr).

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der ausschließlichen Nutzung als nichtöf-
fentlicher Verwaltungsstandort keine Bedeutung für das Fuß-/Radwegenetz.

Entlang der Frankfurter Straße sind die Bedingungen für den Radverkehr
nicht optimal. Wegen der verkehrlichen Funktion (Verkehrsaufkommen, zu-
lässige Höchstgeschwindigkeit) zählt die Frankfurter Straße nicht zum privi-
legierten Vorrangnetz für den Radverkehr. Das Mitfahren im Kfz-Verkehr ist
nicht besonders attraktiv. Eine separate Radwegführung fehlt in diesem Ab-
schnitt. Insgesamt ist von einer eher untergeordneten Bedeutung auszuge-
hen. An den Standorten Auestadion und Kunsthochschule (Menzelstraße) be-
finden sich allerdings Stationen des Kasseler Leihfahrradsystems 'Konrad'.

Trotz breiter Gehwege ist die Frankfurter Straße auch für Fußgänger ohne
besondere Bedeutung. Zum Überqueren an Haltestellenbereichen können die
nahe gelegenen lichtsignalgesteuerten Überwege benutzt werden.

3.3 Natur und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist annähernd eben und liegt etwa auf 145 m
üNNH. In westlicher Richtung zum Auefeld steigt das Gelände zunächst sanft,
im Kleingartengelände, später im Bereich der Auefeldsiedlung stärker.

Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Be-
deutung.

Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat dies für das benachbarte EDEKA-Grundstück ergeben. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Während im rückwärtigen Bereich des 1. Bauabschnittes aufgrund früherer Nutzungen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist, sind Altstandorte und/oder Altablagerungen im hinteren Grundstücksbereich von Flurstück 113/11 bisher nicht bekannt.

Das Plangebiet ist bereits heute schon in hohem Maße (> 50 %) versiegelt.

Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Um Abflussspitzen im Hinblick auf die nachfolgenden Systeme so weit wie möglich zu minimieren, sollten alle Optionen (max. Versickerungsfähigkeit der Oberflächen, Dachbegrünung o. ä.) zur Reduzierung der Niederschlagswassereintrittung genutzt werden.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmennutzung), genehmigungspflichtig.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben.

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) werden die unmittelbar an die Frankfurter Straße anschließenden vergleichsweise dicht bebauten Flächen der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' - dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf den zumindest für das unmittelbare Standortklima bedeutenden großkronigen Baumbestand im Plangebiet hinzuweisen, der für eine verminderte Erwärmung verantwortlich sein dürfte.

Die angrenzende Kleingartenanlage gehört überwiegend zur Kategorie 4 ('Überwärmungspotenzial'). Somit wirken die Kleingartenflächen als Pufferzone zwischen den umliegenden emissionsreicheren Klimatopen und wird als hochaktives Mischklima mit nachgeordnetem Frisch-/Kaltluftentstehungspotenzial angesehen.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten),
- unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und baulichen Entwicklungen möglich

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Etwas weiter entfernt verlaufen im Bereich der Karlsaue (in südöstlicher Richtung) und des Park Schönfeld (in südwestlicher Richtung) zwei für das Stadtgebiet wichtige Luftleitbahnen. Diese sind von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangrundstück ist zu über 50 % versiegelt. Hierfür verantwortlich sind neben der Gebäudegrundfläche die großflächigen Stellplatzanlagen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Vielzahl von z.T. auch größeren Bäumen verschiedenster Arten.

Entlang der Frankfurter Straße befindet sich eine Lindenreihe (10 x *tilia cordata*) im Gehwegbereich (auf dem Vorhabengrundstück). Für die Gliederung der Stellplatzanlagen wurden Ahorn-Bäume (*acer platanoides*) gepflanzt, innerhalb des Geltungsbereiches 19 Stück. An der nördlichen Grenze des Plangebietes stehen ein paar Obstbäume, z.T. nicht in gutem Zustand. Besonders

auffällig ist weiterhin einer 3er-Gruppe von Sequoia-Bäumen (mit Stammumfängen zwischen 1,80 m - 2,50 m.

Alle übrigen Bäume sind Einzel-Exemplare. Hierunter finden sich Eichen, Linden und Buchen ebenso wie Ginkgos oder auch Tannen und Kiefern.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume mit orange-farbenem Kreis gesondert gekennzeichnet (vgl. nachfolgende Zeichnung wie auch vergrößerte Darstellung und Baumliste im Anhang).



Bestandsplan (Sommer / Herbst 2013)

Im Umfeld der Stellplatzanlage bestimmen verschiedene Ziergehölze das Erscheinungsbild, temporär wurden Blumenbeete angelegt und stellenweise - vor allem im Nahbereich der Gebäude - Bodendecker verwendet.

Im westlichen Drittel des Plangebietes befindet sich eine gepflegte Rasen-/Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen. Die Flächen weisen keine Gebrauchsspuren auf, so dass allenfalls nur eine geringe Nutzung durch die Beschäftigten angenommen werden kann.

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Die zusammenhängenden Grünflächen des näheren Umfelds (im Wesentlichen die Kleingartenanlage sowie die kleinere öffentliche Grünfläche) weisen eine kleinteilig differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität.

Das Plangebiet selbst ist hierbei aufgrund des vergleichsweise hohen Nutzungsdrucks und der intensiven Pflege jedoch eher von unterdurchschnittlicher Bedeutung. Aufgrund der Barrierewirkung der vorhandenen Gebäude kann auch ein Wert als Verbindungsfläche ('Transitraum') z.B. in Richtung Karlsaue/Fuldaaue ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Das Vorhandensein der meisten Arten kann aufgrund der Nutzungsintensität und des Versiegelungsgrades im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dennoch ist es möglich, dass es wegen der räumlichen Nähe zu den Kleingärten in Verbindung mit der nördlich daran anschließenden 'wilden Grünfläche' (mit geringer Pflegeintensität) und dem umfangreichen Baumbestand im Plangebiet selbst von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird.

Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Wegen der Barrierewirkung der Frankfurter Straße sind dagegen Verbindungen in Richtung Karlsaue/Fuldaaue insgesamt eher unwahrscheinlich und können vernachlässigt werden.

Der Maulwurf gilt beispielsweise als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foin*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist eher für andere Kasseler Stadtteile bekannt und konnte bisher für das Plangebiet auch nicht bestätigt werden.

Sehr gut vorstellbar ist, dass Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) aufgrund des Baumbestands das Plangebiet nutzen - doch auch hierfür wurden keine Spuren festgestellt noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Gleiches gilt auch für Fledermäuse. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen trotz des Baumbestands nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen - dies würde eher auf den Bereich der Kleingärten zutreffen, wo evtl. weniger genutzte Nischenräume zu vermuten wären. Auch als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets nur begrenzt geeignet. Dennoch kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wie Treppen und Mauern (evtl. auch im Zusammenhang mit Gartenlauben in der Kleingartenanlage) sowie nur extensiv genutzte Flächen (wie die nahe gelegene öffentliche Grünfläche) sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten (Parkplatz- oder Wege-) Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (Sommer / Herbst 2013) wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Igel als gut zu bezeichnen sind.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diese Fläche und seine vor allem mit dem Baumbestand verbundenen Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird. Für viele Vogelarten kann jedoch angenommen werden, dass

das Plangebiet einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat (eher Baumbrüter, weniger Heckenbrüter), sich aber nur bedingt als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Kasseler Bevölkerung.

3.3.4 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch im betroffenen Abschnitt des angrenzenden Straßenraums der Frankfurter Straße befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Dokumenta 7 -Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur

Die KVG unterhält im Geltungsbereich ein Gleichrichterunterwerk. Das etwa 5,30 m x 2,90 m große Gebäude befindet sich in der nordöstlichen Plangebiets-Ecke und damit fast unmittelbar angrenzend an die Frankfurter Straße.

Nach Aussage der Kasseler Verkehrsgesellschaft ist der Standort zwar grundsätzlich sehr gut geeignet - bei einer Anpassung an den mittelfristigen Bedarf müsste das Unterwerk jedoch perspektivisch vergrößert werden. Hierfür würde dann ein Flächenbedarf von ca. 8,00 m x 4,00 m benötigt.

Die vorhandene Trafostation im Zufahrtsbereich 'Aschoff/SVLFG' (F 1A31 Frankfurter Straße 116) ist von der Planung nicht betroffen, sie liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich Fernwärmenetz) liegen in der Frankfurter Straße im Fahrbahnbereich der stadtauswärts führenden Fahrspuren.

Eine Wasserversorgungsleitung wird von der Frankfurter Straße kommend außerdem in der nördlich am Geltungsbereich (außerhalb) befindlichen EDEKA-Stellplatzanlage (Flst. 106/25) geführt, im weiteren Verlauf innerhalb der Fahrgasse (Flst. 106/23).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass eine Leitungstrasse (Strom) im Grenzbereich zwischen B-Plan 27 A und B-Plan 27 B verläuft und damit die geplante Tiefgaragenverbindung tangiert. Das Kabelpaket ist im weiteren Verfahren - vor allem aber auf der Ebene der Objektplanung - zu berücksichtigen.

Eine oberirdische Telefonleitung (Versorgung Frankfurter Straße 120 A) verläuft im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Von Seiten des Eigenbetriebs KasselWasser wurde bei der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass bisher nur ein Liegenschaftsanschluss an das Kanalnetz besteht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Fernwärme
- Gas
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

Im Zuge der Realisierung sind diese bestehenden Netze auf Kosten der Vorhabenträgerin auf dem Grundstück zu erweitern.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihre Geschäftsstelle im Stadtteil Vorderer Westen aufzugeben und den Verwaltungssitz am Standort Kassel-Südstadt auszubauen. Zu diesem Zweck soll das vorhandene Bürogebäude an der Ecke Frankfurter Straße / Bosestraße mit derzeit ca. 650 Arbeitsplätzen und einer Gesamtnutzfläche von rund 22.700 m² um einen Neubau erweitert werden, der Raum für bis zu 350 zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Die Konzentration an der Frankfurter Straße ist gleichzeitig als deutliches Signal zur Sicherung des Kasseler Standortes anzusehen.

Die geplante Bebauung sieht eine fünfgeschossige Nachverdichtung auf der straßenabgewandten Rückseite westlich des bestehenden Büoriegels an der Frankfurter Straße vor. Der eher introvertierte Charakter der Liegenschaft bleibt erhalten. Zu den sich weiter westlich anschließenden Kleingartenflächen wird ein den Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechender Abstand eingehalten. Zu diesem Zweck tritt die oberste Ebene des Gebäudes auf der westlichen Fassadenseite um 1,50 m zurück.

Die Gebäudestellung des Neubaus orientiert sich am Bestandsgebäude und nimmt dessen Höhenlage und Achsmaß im Wesentlichen auf.

Die Obergeschosse beider Baukörper sollen auf Höhe der Erschließungskerne mit einem Quertrakt als Verbindungsbrücke miteinander verbunden werden.

Insgesamt werden eine zusätzliche Nutzfläche (NF) von rund 3.800 m² (überwiegend Büroflächen) sowie 108 Stellplätze im Tiefgeschoss neu geschaffen.

Die vorhandene Tiefgarage an der Frankfurter Straße soll nach Westen hin erweitert und mit der Tiefgarage an der Bosestraße verbunden werden.

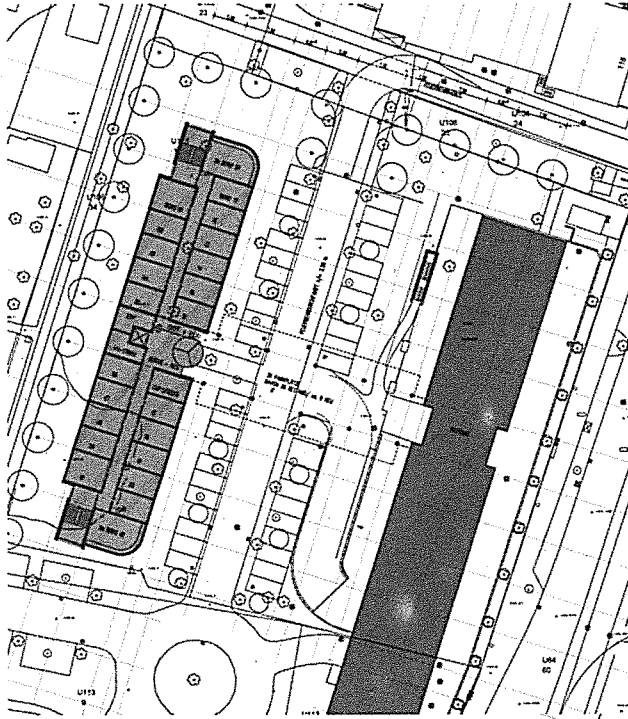
Auf diese Weise wird eine vergrößerte gemeinsame Tiefgarage ausgebildet, die über die bestehende Ein-/Ausfahrt am Süd-Ende des Bestandsriegels im rückwärtigen Grundstücksinnern sowie eine zweite Ein-/Ausfahrt an der Bosestraße erschlossen werden soll.

4.1 Gebäude

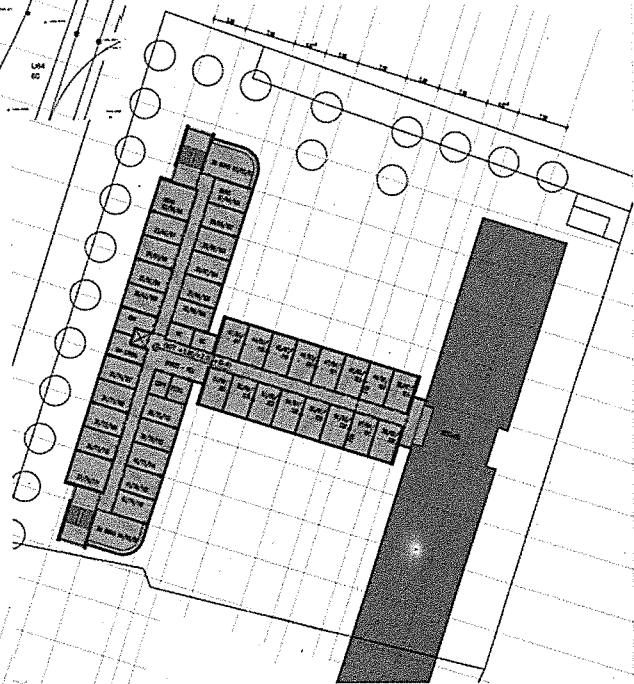
Das Erweiterungsgebäude ist als fünfgeschossiger Büoriegel (= 5 Vollgeschosse) parallel zum vorhandenen Gebäude an der Frankfurter Straße konzipiert. Der hierzu seitlich angeordnete viergeschossige Verbindungsbaukörper ruht im Erdgeschossbereich auf Stützen und ermöglicht eine durchgängige Erschließung (Anbindung Tiefgarage / Stellplätze, Feuerwehr, Anlieferung). Vorgesehen ist eine flächensparende Mittelflur-Erschließung. Die beiden Kopfenden des Neubaus sollen jeweils durch Rundung architektonisch betont werden.

Auf einer Grundfläche von ca. 870 m² (Riegel) und 460 m² (Brücke) werden in den oberirdischen Geschossebenen insgesamt ca. 6.000 m² Bruttogeschossfläche bzw. 5.400 m² Nettogrundfläche entstehen (ca. 71 % Nutzfläche, 5 % technische Funktionsfläche und 24 % Verkehrsfläche).

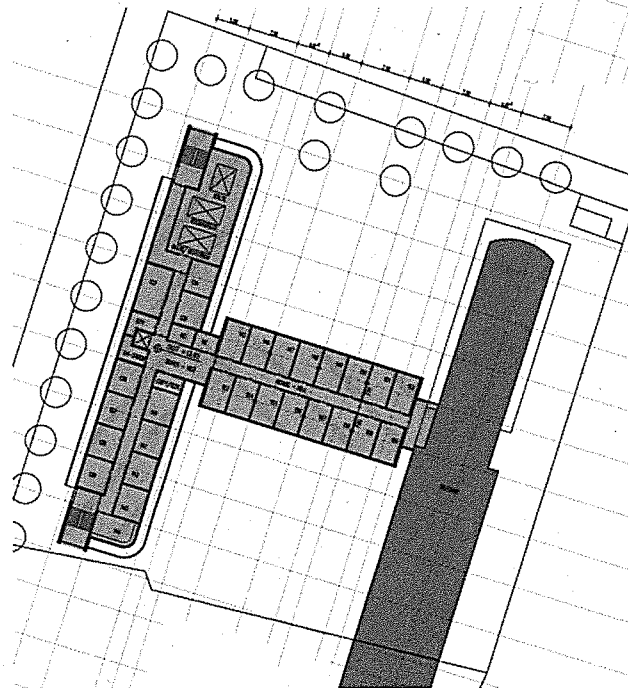
Das Untergeschoss beinhaltet vor allem Tiefgaragen-Stellplätze und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3.150 m².



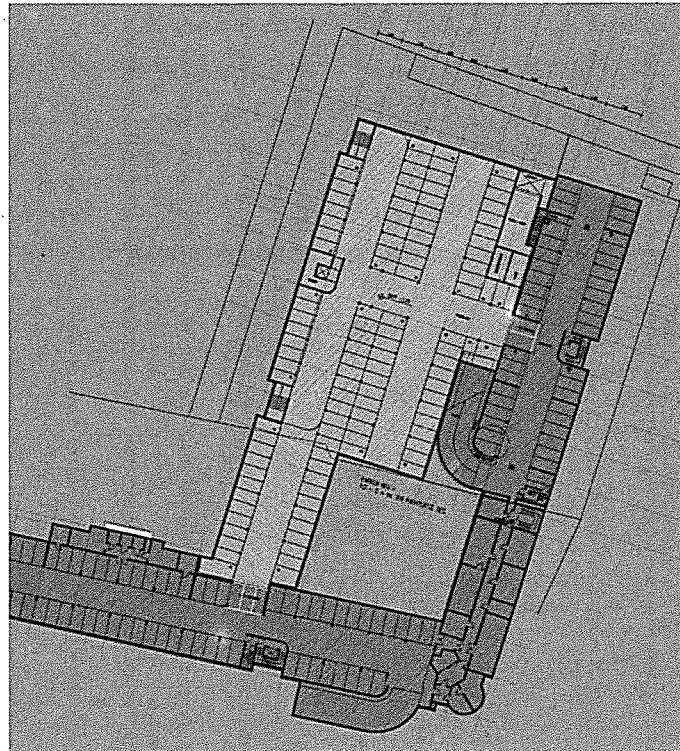
Erdgeschoss, Grundriss
(Stand Okt. 2013)



Obergeschosse, Grundriss
(Stand Okt. 2013)



Dachgeschoss, Grundriss
(Stand Okt. 2013)



Untergeschoss
Grundriss
(Stand Okt. 2013)

Ein zentrales Treppenhaus (mit Aufzug) soll in Verbindung mit dem Anschluss an das Bestandsgebäude entstehen und auch die barrierefreie Erschließung der Tiefgarage sicherstellen. Am nördlichen und südlichen Ende ist zusätzlich jeweils ein Erschließungs- / Fluchttreppenhaus angeordnet.

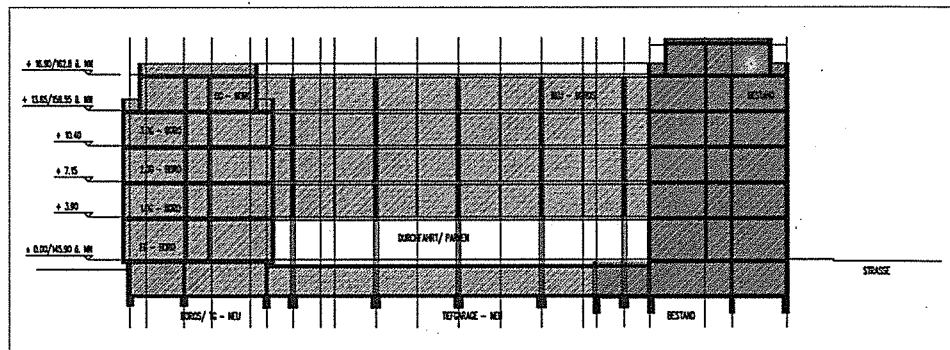


Abb. Systemschnitt (Planungsstand September 2013)

Auf den großen Dachflächen ist eine Begrünung vorgesehen. In Teilabschnitten sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie installiert werden (Fotovoltaik).

Anmerkung:

Die zeichnerischen Darstellungen zum Gebäude wie auch die nebenstehende Nutzflächenberechnung wurden vom Architekturbüro Kleine + Potthoff Architekten BDA aus Korbach angefertigt.

vorläufige Nutzflächenberechnung (NF - DIN 277)

Ebene/ Raum	Nutzfläche (NF)	Techn. Funktionsfläche (TF)	Verkehrsfläche (VF)	Flächen (CAD gemessen)
<u>UG - Tiefgarage</u> (Zufahrten 1.112 m ² VF)	1.464,0 m ²		1.308,0 m ²	
UG - Technik		150,0 m ²		
UG - Lager	20,0 m ²			
UG - TH/ AZ			77,0 m ²	
Ges.-Summe - UG:	1.484,0 m ²	150,0 m ²	1.385,0 m ²	3.019,0 m ²
<u>EG - Bürofläche</u>	523,0 m ²			
EG - Copy/ WC	20,0 m ²			
EG - Flurbereich			135,0 m ²	
EG - Technik		32,0 m ²		
EG - TH/ AZ			67,0 m ²	
Ges.-Summe - EG:	543,0 m ²	32,0 m ²	202,0 m ²	777,0 m ²
<u>OG 1 - Bürofläche</u>	851,0 m ²			
OG 1 - Copy/ WC	38,0 m ²			
OG 1 - Flurbereich			207,5 m ²	
EG - Technik		32,0 m ²		
OG 1 - TH/ AZ			67,0 m ²	
Ges.-Summe - OG 1:	889,0 m ²	32,0 m ²	274,5 m ²	1.195,5 m ²
<u>OG 2 - Bürofläche</u>	851,0 m ²			
OG 2 - Copy/ WC	38,0 m ²			
OG 2 - Flurbereich			207,5 m ²	
EG - Technik		32,0 m ²		
OG 2 - TH/ AZ			67,0 m ²	
Ges.-Summe - OG 2:	889,0 m ²	32,0 m ²	274,5 m ²	1.195,5 m ²
<u>OG 3 - Bürofläche</u>	851,0 m ²			
OG 3 - Copy/ WC	38,0 m ²			
OG 3 - Flurbereich			207,5 m ²	
EG - Technik		32,0 m ²		
OG 3 - TH/ AZ			67,0 m ²	
Ges.-Summe - OG 3:	889,0 m ²	32,0 m ²	274,5 m ²	1.195,5 m ²
<u>DG - Bürofläche</u>	584,0 m ²			
DG - Copy/ WC	28,5 m ²			
DG - Flurbereich			212,5 m ²	
EG - Technik		144,0 m ²		
DG - TH/ AZ			67,0 m ²	
Ges.-Summe - DG:	612,5 m ²	144,0 m ²	279,5 m ²	1.036,0 m ²
Gesamtsumme	5.306,5 m ²	422,0 m ²	2.690,0 m ²	8.418,5 m ²
Gesamtsumme ohne Tga	3.822,5 m ²	272,0 m ²	1.305,0 m ²	5.399,5 m ²

Anmerkungen zur Nutzflächenberechnung

Planung Büros:

max. 160 Büroräume entstehen. Belegung mit 2 Personen

⇒ 320 neue Mitarbeiter

max. 8 weitere große Büroräume entstehen. Belegung mit 3 Personen

⇒ 24 neue Mitarbeiter

gesamt:

⇒ max. 344 neue Mitarbeiter

Planung TG: ca. 108 neue Stellplätze entstehen.

Planung EG - Parkplätze:

ca. 35 Stellplätze - 26 (2. BA - Bestand): ca. 9 neue Stellplätze entstehen.

117 neue Stellplätze sind möglich,

110 Stpl. sind lt. Satzung nachzuweisen (3.822 m² Büro inkl. Copy/35 = 109,2) !

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die äußere Kfz-Anbindung ändert sich durch die Planung nicht.

Neben den weiterhin fortbestehenden Anbindungen in der Bosestraße (als oberirdische Umfahrung bzw. Tga-Zufahrt) soll die Kfz-Erschließung unverändert von der Frankfurter Straße über den vorhandenen Zufahrtsweg (über das Grundstück des Lebensmittelmarktes) erfolgen. Dies gilt auch für den Lieferverkehr.

Durch die rund 100 zusätzlichen Stellplätze werden etwa doppelt so viele Fahrbewegungen erzeugt. Der SVLFG-Verkehr verteilt sich dabei auf einen relativ konzentrierten Zeitkorridor morgens (zw. 6:00 - 8:00) und einen sehr viel längeren Zeitraum mittags/nachmittags (zw. 12:00 - 18:00). Die resultierenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Frankfurter Straße mit ihrer Spitze zwischen 16 - 17 Uhr erscheinen gering.

Die interne Erschließungssituation der Liegenschaft wird sich durch das Bauvorhaben verändern. Mit der vorgesehenen Verbindung aller Tiefgaragenabschnitte entsteht neu eine Flexibilität für den Verkehrsablauf insbesondere in Bezug auf die Ein-/Ausfahrtsituation. Gegebenenfalls könnten zu einem späteren Zeitpunkt in Abhängigkeit von der Situation auf der Frankfurter Straße die Verkehrsflüsse auf dem SVLFG-Grundstück gesteuert werden.

Darüber hinaus verspricht man sich durch die Verknüpfung auf der Seite der Vorhabenträgerin eine deutlich verbesserte Auslastung der Tiefgaragen-Stellplätze, denn der häufig erforderliche 'Tiefgaragenwechsel' entfällt zukünftig bei der Parkplatzsuche.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu den beiden vorangegangenen Bauabschnitten wurde ein der jeweils gültigen Stellplatzsatzung entsprechender Stellplatz-Nachweis erbracht. Derzeit stehen insgesamt 234 Stellplätze zur Verfügung.

Auf Grundlage der aktuellen 'Stellplatzsatzung' (1 Stpl. je 35 m² Bürofläche) sind für den geplanten Neubau bei einem Nutzflächenzuwachs von ca. 3.820 m² insgesamt 110 weitere Kfz-Stellplatz und 22 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen (20% der notwendigen Pkw-Stellplätze, vgl. Kap. 2.7).

Auf Wunsch der Vorhabenträgerin sollen zusätzliche Stellplätze errichtet werden, da mit einem steigenden 'Gäste'-Bedarf (z. B. durch Fortbildungsveranstaltungen) gerechnet wird.

Die nachzuweisenden Stellplätze sollen vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Tiefgaragenkapazität (aktuell 143 Stellplätze) soll auf dann 251 Stellplätze erhöht werden.

Anordnung und Anzahl der oberirdischen Stellplätze sollen auf der abgedeckten neuen Tiefgarage vergleichbar dem Bestand wieder hergestellt werden. Durch Optimierungen können hier zusätzlich 9 Stellplätze geschaffen werden. Statt jetzt 91 Stellplätze werden zukünftig 100 Stellplätze vorhanden sein.

Die für die Gliederung der Stellplatzanlage gepflanzten Ahorn-Bäume können jedoch nicht gleichwertig ersetzt werden.

Den ergänzenden Festsetzungen der Satzung folgend werden außerdem zwei neue Stellplätze rollstuhlgerecht mit den erforderlichen Abmessungen erstellt.

Belange der Feuerwehr

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Zufahrt von der Frankfurter Straße über den Fahrweg auf dem EDEKA-Grundstück bis in die hinteren Bereiche der SVLFG-Liegenschaft den Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 genügt.

Dies betrifft neben der Breite und dem einzuhaltenden Lichtraumprofil (unter dem Verbindungsbauwerk hindurch, mindestens 3,50 m) auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belastbarkeit der Fläche (in dem Fall die Tiefgaragenüberdeckung).

Nach DIN 14090 sind Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, sie müssen dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizuhalten. Aus diesem Grund ist ihre Positionierung sinnvollerweise mit der Bepflanzung abzustimmen.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Hausnummern von der Frankfurter Straße dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine neue Außenanlagengestaltung verbunden, die sich zwar an die bestehende Situation anlehnt (z.B. in Bezug auf die Organisation der oberirdischen Stellplatzanlage), die aber in Bezug auf

Freiflächen und Bepflanzung neue Akzente setzen wird, wo die vorhandenen Qualitäten kaum Berücksichtigung finden (vgl. Kap. 3.3 'Natur und Umweltschutz').

Der überwiegende Teil des heutigen Baumbestands im Innern der Liegenschaft wird dem Bauvorhaben zum Opfer fallen, darunter auch einige Bäume, die mittlerweile die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung erfüllen.

Lediglich die an der östlichen Grenze im Gehwegbereich stehende Lindenreihe ist von der Planung mit Sicherheit nicht betroffen. Im Zuge der Umsetzung entscheidet sich, ob gegebenenfalls zusätzlich der eine oder andere Baum an der westlichen und/oder an der nördlichen Grundstücksgrenze erhalten bleiben kann (vgl. Tabelle 'Baumliste' im Anhang). Im Falle des Erhalts wären für die entsprechenden Bäume geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangssituation können die geplanten Maßnahmen nur als Teilkompensation angesehen werden.

Die Flächen, die zukünftig durch eine Tiefgarage unterbaut sein werden, sollen in vergleichbarer Gestaltung wieder hergestellt werden. Das bedeutet, dass möglichst große Flächenanteile der oberirdischen Stellplatzanlage auch wieder wasserdurchlässig gestaltet werden (Drainfugenpflaster). Großkronige Bäume sind dann nicht mehr möglich. Eine neue - die Stellplatzanlage gliedernde - Bepflanzung (kleinkronige Bäume, Heister) soll auf die eingeschränkten Wuchsbedingungen abgestimmt werden.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere auch die Gestaltung der verbleibenden unbebauten Freiflächen - befestigt und unbefestigt - auch als 'Visitenkarte' der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau zu sehen.

Im westlichen und im nördlichen Grundstücksbereich verbleibt eine zusammenhängende Fläche, die sowohl für neue Baumpflanzungen wie auch für eine zusammenhängende Hecken-/Gebüschpflanzung als Einfriedung genutzt werden soll.

Insbesondere vor der Westfassade des Neubaus ist eine Abstimmung der Baumpflanzung mit der Architektur des Bauwerks vorgesehen. Neben der schmalen Wuchsform der Bäume soll mit einer regelmäßigen Anordnung auf die Fassadengestaltung reagiert werden.

Grundsätzlich sollte heimischen standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Empfehlungsliste) der Vorzug gegeben werden:

Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* 'Paarl')
 Baumhasel (*Corylus colurna*)
 Chin. Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
 Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigata')
 Robinie (*Robinia* 'Monophylla')
 Robinie (*Robinia pseudoacacia* 'Pyramidalis')
 Rotahorn (*Acer rubrum* 'Scanlon')
 Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigata')
 Säulenzierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa')
 Schnurbaum (*Sophora japonica* 'Princeton upright')
 Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus* 'Lobel')

Sträucher

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*)
 Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera* 'Fastigata')

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Weißbirke (*Betula pendula*)

Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

sowie Obstgehölze

Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Die geplante Gestaltung der Außenanlagen widerspricht den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich nicht und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Das mit den ersten Bauabschnitten umgesetzte Konzept der Dachbegrünung soll auch bei dem neuen Erweiterungsbau fortgeführt werden. Abhängig von der endgültigen Fassadengestaltung werden als Element - ebenfalls in Anlehnung an die vorhandenen Bauabschnitte - auch Optionen von Fassadenbegrünung im weiteren Entwurfsprozess geprüft.

Grundsätzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

4.4 Technische Infrastruktur

Beim geplanten Neubauvorhaben ist im Hinblick auf eine effiziente Energieversorgung der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes (Gas als Energieträger) mit Unterstützung durch Fotovoltaik vorgesehen.

Im weiteren Verfahren werden seitens der Vorhabenträgerin die Möglichkeiten eines Fernwärmeanschlusses für die gesamte Liegenschaft geprüft. In diesem Zusammenhang könnten auch der Betrieb der beiden vorhandenen Ölheizkessel eingestellt werden.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Das gilt für sämtliche Gebäudeanschlüsse zur Stromversorgung, zur Gasversorgung, zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Durch das Vorhaben bedingte Kapazitätsengpässe in den weiterführenden Systemen werden nicht erwartet.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser (Kasseler Entwässerungsbetrieb) abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich sind.

Im Zusammenhang mit dem Neubau wird die perspektivisch erforderliche Erneuerung und Vergrößerung des KVG-Gleichrichterunterwerks berücksichtigt. Hierfür ist ein geeigneter Standort mit den erforderlichen Abmessungen im Bereich der heutigen Stellplatzanlage an der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

4.5 Flächenbilanz

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage der bisherigen Entwurfsplanung (Kleine + Potthoff, September 2013) ermittelt.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine relativen Bezugsgrößen (GRZ / GFZ), sondern absolute Flächenangaben festgesetzt (überbaubare Grundfläche GR 1 und GR 2, Geschossfläche GF).

Städtebauliche Kennziffern

Geltungsbereich gesamt, ca.	6.290 m ²
geplante Grundfläche nur Hauptgebäude, ca.	2.170 m ²
davon Bestand, ca.	840 m ²
davon Planung, ca.	1.330 m ² *)
GRZ 1 resultierend	
bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11	0.38
bezogen auf den gesamten Geltungsbereich	0.34
> B-Plan: GR 1, max.	2.600 m ²
(bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11)	
> B-Plan: GRZ	0.6
(bezogen auf die Flächen MI 2 und MI3 aus B-Plan 27 B)	
geplante Grundfläche Nebenanlagen, ca.	2.010 m ²
davon Nebenanlagen	
untergeordnete bauliche Anlagen (Technik, Mauern etc.), ca.	90 m ²
Fahrbahn-/Gehwegflächen, ca.	1.080 m ²
Stellplätze oberirdisch, ca.	840 m ²
GRZ 2 resultierend	
bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11	0.73
bezogen auf den gesamten Geltungsbereich	0.66
> B-Plan: GR 2, mit Nebenflächen (Stellpl., Zufahrten), max.	4.500
(bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11)	
> B-Plan: GRZ	0.6
(bezogen auf die Flächen MI 2 und MI3 aus B-Plan 27 B)	
darüber hinaus Fläche über Tga, ca.	920 m ²
Summe Nebenflächen im Bestand, ca.	2.450 m ²
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche SVLFG 1	III - V
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche SVLFG 2	II - IV
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche MI 2 (ohne Baufenster)	III - V **)
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche MI 3 (ohne Baufenster)	III - IV **)
geplante Geschossfläche, ca.	10.200 m ²
davon Bestand, ca.	4.200 m ²
davon Planung, ca.	6.000 m ²
GFZ resultierend	
bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11	1.80

bezogen auf den gesamten Geltungsbereich	1.62
> B-Plan: GF (nur Vollgeschosse), max. (bezogen auf die SVLFG-Flächen 1 und 2, Flst. 113/11)	10.600
> B-Plan: GFZ (bezogen auf die Fläche MI 2 aus B-Plan 27 B)	2.2
B-Plan: GFZ (bezogen auf die Fläche MI 3 aus B-Plan 27 B)	1.2
Höhenfestlegungen Teilfläche SVLFG 1	
Traufhöhe über NHN max.	164,50 m
Gebäudehöhe über NHN max.	167,50 m
Höhenfestlegungen Teilfläche SVLFG 2	
Traufhöhe über NHN max.	161,50 m
Gebäudehöhe über NHN max.	164,50 m

*) Der Verbindungsbaukörper ('Brücke') zwischen Bestand und Planung wurde eingerechnet.

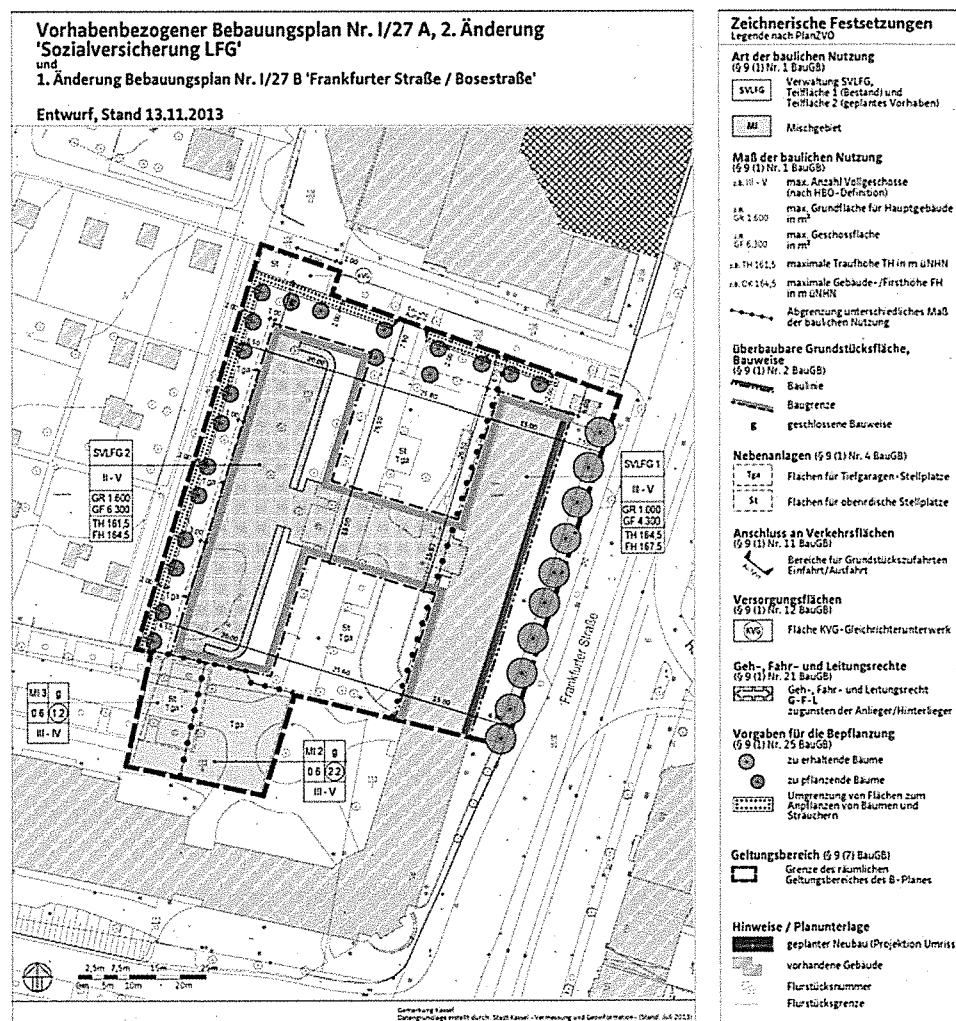
***) Die Anzahl der Vollgeschosse wird aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Die betreffenden Flächen liegen jedoch außerhalb der zeichnerisch durch Baugrenzen/Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen, so dass diese Festlegung keine materiell-rechtliche Bedeutung hat.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die geplante bauliche Erweiterung (Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage) zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin die Entwurfszeichnungen (vgl. auch Kap. 4.1) sowie weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblich verkleinerter Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich, Entwurf Stand 11/2013

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst aus Flur 51 der Gemarkung

Kassel neben dem Flurstück 113/11 (für das neue Bürogebäude) daher auch Teile der Flurstücke 113/8 und 113/9 (für die untergeschossige Anbindung an die vorhandene Tiefgarage unter dem Gebäudeflügel an der Bosestraße.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die verkehrliche Anbindung und die Erschließung sind durch die Frankfurter Straße und die Bosestraße gesichert. Durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 27 A - 1. Änderung 'SO Einzelhandel' wird die Nutzung der bestehenden Zufahrt für die SVLFG geregelt.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden angrenzenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig bauliche Veränderungen mit Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Festlegung der Nutzungen ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird jedoch auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden.

Der geplante Erweiterungsbau mit der darunter angeordneten Tiefgarage steht damit in engem funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden an diesem SVLFG-Standort. Der Neubau soll als reines Büro- oder Verwaltungsgebäude für die Sozialversicherung Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau errichtet werden.

Diese Nutzung wird in einem abschließenden durch Festsetzung 1.1 definierten Katalog der zulässigen Nutzungen - ohne BauNVO-Kategorie - festgesetzt. Wegen der unterschiedlichen Gebäudehöhe (Bestand/Planung) enthält der Bebauungsplan eine Differenzierung in 'Teilfläche SVLFG 1' und 'Teilfläche SVLFG 2'.

Beim Überschreiben des Bebauungsplanes Nr. I/27 B wird für diese Teilfläche die ursprüngliche Festlegung als Mischgebiet MI mit der Differenzierung MI 2 und MI 3 übernommen.

Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Flächennutzungsplan-Darstellung als 'M-Fläche' ist gegeben und wird durch den in § 6 (2) Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO (für Mischgebiete) und § 7 (2) Nr. 1 BauNVO (für Kerngebiete) aufgeführten Katalog der zulässigen Nutzungen gestützt.

Eine FNP-Änderung bzw. -Anpassung erscheint daher nicht erforderlich.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Einrichtung von Arbeitsplätzen wird trotz des Maßes der Lärmbelastung nicht in Frage gestellt. Auf die Belastung ist aber durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren. Die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße sind im Rahmen der Fachplanung (Haus-

technik) zu ermitteln und bei der Ausführung im Interesse der Investoren und der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen. Sie müssen hierzu nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung und ermöglicht die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Herstellung von bis zu 350 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Die Festsetzungen orientieren sich an der Gebäudekubatur der bisherigen Bauabschnitte und nehmen die städtebaulichen Grundzüge der Umgebung auf. Sie berücksichtigen insbesondere auch die Verträglichkeit gegenüber der in westlicher Richtung angrenzenden Kleingartenanlage.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Ober- und Untergrenze)
- die Grundfläche GR (für die Teilflächen SVLFG 1 und SVLFG 2) und die Grundflächenzahl GRZ (für die Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3),
- die Geschossfläche GF (für die Teilflächen SVLFG 1 und SVLFG 2) und die Geschossflächenzahl GFZ (für die Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3), sowie
- die Höhenfestsetzungen als Traufhöhenbegrenzung (TH) und als Begrenzung der First- bzw. Gebäudehöhe (FH), jeweils bezogen auf Normalhöhennull bzw. die Geländeoberkante.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze von fünf Vollgeschossen gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Entlang der Frankfurter Straße überwiegt auch ansonsten eine fünfgeschossige Straßenrandbebauung und prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Gebäudehöhe steht in einem angemessenen Verhältnis zur Straßenraumbreite und korrespondiert mit den für diesen Städtebautyp charakteristischen Proportionen.

Die festgesetzte Mehrgeschossigkeit ermöglicht darüber hinaus auch eine flächensparende Anordnung des insgesamt mit dem konkreten Bauvorhaben verbundenen Flächenbedarfs. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Um das Prinzip der 'straßenbegleitenden Blockrandbebauung' auch zukünftig zu gewährleisten, wird entlang der Frankfurter Straße auch eine Mindestangabe für die Vollgeschosse festgesetzt. Im hinteren Grundstücksbereich führt dies zudem zu einem verminderten Lärmeintrag.

Der Neubaukörper muss mit mindestens zwei Vollgeschossen errichtet werden, um ein Mindestmaß an Ausnutzungseffizienz zu gewährleisten.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche innerhalb der beiden Teilflächen SVLFG 1 und SVLFG 2 (Flurstück 113/11) maximal überbaut werden darf. Hierbei ist gemäß Festsetzung zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1, Textfestsetzung 1.2 Satz 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die festgesetzte Gebäudegrundfläche von 2.500 m² berücksichtigt sowohl das Bestandsgebäude (innerhalb des Geltungsbereiches) wie auch den beabsichtigten Umfang des Neubaus. In der Summe entspricht dies einer Ausnutzung von ca. 44 % der Bezugsfläche (Flurstück 113/11).

Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 (Textfestsetzung 1.2 Satz 2 und 3) sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

mitzurechnen.

Die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche des Grundstücks ist dagegen nicht mitzurechnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche GR 2 von insgesamt 4.500 m² überschritten werden. Dies entspricht einem Anteil von annähernd 80 % der Fläche des Flurstücks 113/11 und somit der in § 19 (4) Satz 2 BauNVO verankerten 'Kappungsgrenze'.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt ebenfalls als absoluter Wert an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf. Aus der festgesetzten Geschossfläche (max. 10.600 m²) ergibt sich ein Verhältnis von ca. 1,87 in Bezug zur Fläche des Flurstücks 113/11 und ca. 1,68 in Bezug zur Fläche des gesamten Geltungsbereiches.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche gibt als relativer Wert an, wie viel Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal überbaut werden darf. Hierbei ist ebenfalls zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1, Textfestsetzung 1.2 Satz 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die Teilflächen MI 2 und MI 3, für die eine Grundflächenzahl festgelegt wird, sind unverändert den entsprechenden Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes zuzuordnen. Die Grundflächenzahl beträgt für MI 2 und MI 3 unverändert jeweils 0,6.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist keine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan im Hinblick auf das konkrete Vorhaben erforderlich. Dies gilt auch für die Geschossflächenzahl.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Die Grundflächenzahl beträgt für MI 2 unverändert 2.2, für MI 3 unverändert 1.2.

Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (FH = Firsthöhe)

Die festgesetzten Höhen berücksichtigen das im Geltungsbereich stehende Bestandebäude. Sie gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Sowohl die Traufhöhe wie auch die Firsthöhe (Gebäudeoberkante) werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben.

Traufhöhe und Firsthöhe korrespondieren dabei mit der ebenfalls festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse.

Als Traufhöhe gilt für Gebäude mit Satteldach das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und der Oberkante Gelände. Die Traufhöhenbegrenzung gilt darüber hinaus bei Gebäuden mit flachem oder flach geneigtem Dach für die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Dies gilt auch für kleinere Aufbauten, beispielsweise zur Unterbringung von gebäudetechnischen Anlagen bis zu einem festgelegten Umfang (max. 25 m²).

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird oberhalb der Geländeoberfläche durch die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Die Ausdehnung der Tiefgarage ist für das städtebauliche Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung - hierfür kann folgerichtig ein größerer Spielraum gewährt werden.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche werden einerseits das vorhandene Gebäude (Teilfläche SVLFG 1) und andererseits die geplante Erweiterung (Teilfläche SVLFG 2) berücksichtigt. Das Baufenster unterstreicht das Grundprinzip der straßenbegleitenden Randbebauung und ermöglicht im hinteren Grundstücksbereich einen flächensparenden Ergänzungsbaukörper, der ebengleich an das Bestandsgebäude 'andockt' wird.

Die Baulinie entlang der Frankfurter Straße nimmt die vorhandene Bauflucht auf. Das Baufenster schließt an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches im Abschnitt des Bestandsgebäudes an das Baufenster des Bebauungsplanes Nr. I/27B an.

Die überbaubare Fläche hält 6,50 m Abstand von der westlichen Geltungsreichsgrenze. Hier verbleibt eine unbebaubare Fläche, die für jegliche Formen von Bebauung zugunsten einer Gehölz-Bepflanzung freigehalten werden soll. Durch textliche Festsetzung (Nr. 2.3) wird zudem ein weiterer Rücksprung von dieser Baugrenze für die oberste Geschossebene fixiert, um den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstand für die oberste Geschossebene gegenüber dem angrenzenden Kleingartengelände sicherzustellen.

Eine Abweichung von den festgelegten Baulinien / Baugrenzen ist in einem definierten Umfang in bestimmten Fällen möglich (Bezug zu der jeweiligen Fassadenlänge), um eine aus städtebaulicher Sicht durchaus erwünschte Gliederung im Gebäudekörper zu ermöglichen.

Zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlage wird diese Überschreitungsmöglichkeit für die westliche Baugrenze der Teilfläche SVLFG 2 ausgeschlossen.

Die Festlegung 'geschlossene Bauweise' wird für die beiden Teilflächen MI 2 und MI 3 analog zum ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, damit sich an dieser Stelle keine Veränderung zum bisherigen Planungsrecht ergibt.

Die Planzeichnung enthält darüber hinaus als zusätzliche Information die Gebäudeumrisse, die sich aus den Entwurfszeichnungen des konkreten Vorhabens ergeben.

5.5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die die ansonsten anzuwendende allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit der baulichen Nutzung gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken.

Neben der hochbaulichen Erweiterung ist für die Vorhabenträgerin eine deutliche Vergrößerung der Tiefgaragenkapazität von wesentlicher Bedeutung. Durch entsprechende Festsetzungen sollen hierbei die Ziele des Bebauungsplans - Sicherung einer insgesamt verträglichen Dimensionierung und einer aus verkehrlicher Sicht funktionierende Lösung - gewährleistet werden.

Den Grundzügen der ursprünglichen Planung folgend, sind Tiefgaragen wie auch oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der gesondert zu diesem Zweck festgesetzten Flächen (Zusatz 'Tga' und/oder 'St') zulässig. Da die Ausdehnung unterirdischer Bauwerke nicht in dem gleichen Maß raumwirksame Folgen für das städtebauliche Erscheinungsbild nach sich zieht wie der Hochbau, wird für die Ausdehnung der Tiefgarage(n) und der Stellplätze ein größerer Rahmen zugebilligt.

Die einzuhaltenden Abstände der Tiefgarage zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ergeben sich aus dem Wunsch, hier jeweils Flächen für eine Bepflanzung vorzuhalten, die nicht durch unterirdische Bauwerke eingeschränkt sind.

Durch Überschreiben von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. I/27 B wird die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, dass entsprechend den vorliegenden Plänen eine Verbindung aller Tiefgaragenteile realisiert werden kann. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit dem Zusatz 'Tga' schließt zu diesem Zweck an das zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster des Bebauungsplanes Nr. I/27 B im betreffenden Bereich an.

Weil die städtebauliche Integration von Garagen regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, wird deren Errichtung im Plangebiet ausgeschlossen. Die Aufstellung von Garagen bedingt einen größeren Flächenbedarf und erfordert u. U. zusätzliche Aufstellflächen. Dadurch würden sie eine attraktive Freiflächengestaltung stark einschränken.

In der Kontinuität der ursprünglichen Bebauungspläne 27A und 27B wird die zulässige Anzahl von Stellplätzen, insbesondere von Stellplätzen in der Tiefgeschossenebene begrenzt.

Die für die Teilfläche SVLFG 1 festgesetzte Stellplatzzahl entspricht etwa der vorhandenen Tiefgaragenkapazität. Die festgesetzte Anzahl für die Teilflächen SVLFG 2 und die beiden Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3 berücksichtigt die aktuelle Gebäudeplanung.

Die Planung ermöglicht hiermit über die nach Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl nachzuweisender weitere zusätzliche Stellplätze und weicht damit von der Begrenzung in den beiden ursprünglichen Bebauungsplänen ab (hier jeweils Festsetzungen 5.1 und 5.2).

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

5.6 Verkehrserschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Das Grundstück ist wegen seiner Lage in das Straßensystem eingebunden und aufgrund der bestehenden Situation mit Erschließung über das EDEKA-Grundstück verkehrlich in ausreichender Form angebunden.

Auch für die Realisierung des geplanten Erweiterungsbaus muss keine neue öffentliche verkehrliche Erschließung hergestellt werden. Eine nennenswerte Veränderung von Verkehrsabläufen ist nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück einzuschränken. Insbesondere soll vermieden werden, dass Zufahrtsmöglichkeiten direkt von der Frankfurter Straße entstehen, da davon ausgegangen wird, dass dies aufgrund der verkehrli-

chen Bedeutung der Frankfurter Straße nicht ohne Störungen des Verkehrsflusses möglich wäre.

Neben der o.g. Ein-/Ausfahrt bleibt die Zufahrtsmöglichkeit von und zur Bosestraße bestehen. An diesem Punkt ergeben sich keine Änderungen durch die hier vorliegende Planung.

Aus der festgelegten Gebäudekörperposition ergibt sich eine flächensparende Möglichkeit für die Organisation der notwendigen Stellplätze. Ausgehend von der derzeitigen Zufahrt soll analog zur bestehenden Situation eine zweihüftige Anlage (Senkrechtaufstellung) erschlossen werden. Die zeichnerisch definierten Flächen schließen weiterhin auch die Flächen ein, die im weiteren Verlauf hinter dem Gebäudeflügel an der Bosestraße liegen. Hier wird nach dem Bau der Tiefgarage eine Wiederherstellung des heutigen Zustands angestrebt.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.10) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.7) zu beachten.

5.7 Versorgungsflächen

Als Ersatz für den Standort des vorhandenen KVG-Gleichrichterunterwerks wird der perspektivisch benötigte Flächenbedarf in Abstimmung mit der Kasseler Verkehrsgesellschaft KVG an anderer Stelle im Plangebiet festgesetzt. Damit kann der Standort 'Frankfurter Straße/Auestadion' langfristig über das Planungsrecht in den erforderlichen Abmessungen (mind. 8,00 m x 4,00 m) im unmittelbaren Umfeld der derzeitigen Station gesichert werden.

Eine ebenfalls denkbare Lösung im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgaragenvergrößerung wird im weiteren Verfahren von den Beteiligten noch geprüft.

5.8 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als 'Vorranggebiet Luftreinhaltung' aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in

Kraft getreten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Die Europäische Kommission hat die beantragte Fristverlängerung für die Einhaltung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) für den Ballungsraum Kassel mit Entscheidung vom 20. Februar 2013 nicht akzeptiert. Die Kommission hat darauf verwiesen, dass strengere Minderungsmaßnahmen in die entsprechenden Luftqualitätspläne aufzunehmen sind. Für die deshalb notwendige 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel in 2014 ist die Stadt Kassel bereits jetzt vom Land Hessen aufgefordert „alle verhältnismäßigen Maßnahmen aufzunehmen, die zu einer Verringerung der Luftschadstoffbelastung beitragen“.

Vor diesem Hintergrund wird die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe genutzt. Die meisten der in § 3 der 1. BImSchV aufgeführten Festbrennstoffe werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV vor allem durch die resultierende Feinstaub-Belastung zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten damit uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie andere Brennstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

Der Vorhabenträger plant für das neue Gebäude mit einer Energieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk (mit Gas als Energieträger). Alternativ werden derzeit auch noch die Möglichkeiten eines Fernwärmeanschlusses für die gesamte Liegenschaft geprüft.

5.9 Passiver Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die durch die Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung der baulichen Nutzung bewertet. Die im Ergebnis anzunehmende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen für die durch die Planung ermöglichte Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude. Die dauerhaft hier arbeitenden Menschen sind vor dem Verkehrslärm entsprechend zu schützen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der betroffenen Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an dieser Stelle grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser Stelle jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, kommen weiterhin ausschließlich bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude in Betracht, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Dies können neben der Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung) auch die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' sein. Ziel sollte es sein, eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.

Die Anordnung der sensibleren Dauerarbeitsplätze an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der Mitarbeiter/innen Rechnung. Die anderen Räume/Flächen (Versammlungs- und Besprechungsräume, Sanitärräume, Erschließungs- und Verkehrsflächen) sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden könnte.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann zusätzlich die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch würde die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig aussetzen hat.

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im hier vorliegenden Fall überwiegend nachgewiesen werden kann. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Unabhängig hiervon ist nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Eingriff in den Baumbestand zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die geplante Nachverdichtung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen eine der Umgebung in Art und Maß angepasste Bebaubarkeit.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt. Es ist vorgesehen, entsprechende Regelungen - ergänzt durch eine zeichnerische Darstellung zur Außenanlagenplanung - auch in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Die 10 zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume gehören zu der im Gehwegbereich stehenden Lindenreihe, die sich in südlicher Richtung noch weiter fortsetzt. Die Bäume weisen eine gute Wuchsentwicklung auf und sind in dem insgesamt sehr städtischen Straßenraum von wesentlicher Bedeutung für das Erscheinungsbild.

Als Ersatz für die im Zuge der Baumaßnahme (Baukörper + Tiefgarage) im hinteren Grundstücksbereich abgängigen rund 20 Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind im Geltungsbereich entsprechend § 7 (3) der Satzung neue Bäume in gleicher Anzahl zu pflanzen.

Wenn die Umsetzung der festgesetzten Baumpflanzungen zu nicht vertretbaren Beschränkungen für die bauliche Nutzung führt oder im Hinblick auf die Wuchsbedingungen bzw. die zu erwartende Wuchsentwicklung nicht sinnvoll erscheint, ist pro Baum eine Ersatzgeldzahlung zu leisten. Dies wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag festgehalten.

Die zeichnerische Festlegung der 20 Standorte berücksichtigt die geplanten Abmessungen des Gebäudekörpers. Die Möglichkeiten, diese im Plangebiet anzuordnen, beschränken sich ohnehin wegen der Ausdehnung der Tiefgarage auf die West- und die Nordseite des Plangebiets.

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte (Planung) wird durch textliche Festsetzung (Nr. 5.1; Satz 3) auch noch die Möglichkeit eröffnet, Standorte im Zuge der weiteren Planung räumlich anzupassen. Damit sollen Verschiebungen ermöglicht werden, die sich aus der Konkretisierung der Planung bzw. anderen fachlichen oder technischen Anforderungen ergeben. Ziel ist es auf der Westseite eine die Architektur des Bauwerkes unterstützende lineare Kulisse vor der Fassade zu erhalten. Diese Grundstruktur ist bei Abweichungen zu berücksichtigen.

Entlang der West- und die Nordseite des Plangebiets sind zusätzlich - entsprechend zeichnerisch mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt - für eine dichte

te auch dem Sichtschutz dienende Eingrünung mindestens 250 Sträucher als Hecken- und Gebüschpflanzung zu pflanzen.

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste (Empfehlung) in Kap. 4.3 verwiesen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen. Mit der empfohlenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume und Sträucher zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung von Dächern und Dachbegrünungen (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 5 HBO), die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Behandlung des Niederschlagswassers (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO) und von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Gestaltung Dächer, Dachterrassen

Im insgesamt kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige **Begrünung von Dächern** können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Das geplante Gebäude soll aus diesem Grund mindestens auf der Hälfte der Fläche ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitäts-

standards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Sie werden daher explizit ausgeschlossen.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Werbeanlagen

Im Interesse der Vorhabenträgerin liegt es, durch geeignete Werbeanlagen auf den Sitz der Sozialversicherung Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau aufmerksam zu machen. Es erscheint jedoch geboten, aus Rücksichtnahme zu angrenzenden Nutzungen (Kleingartenanlage, Wohnnutzung in den Obergeschossen der gegenüberliegenden Bebauung) wie auch aus Gründen der Verkehrssicherheit die Ausmaße von Lichtwerbung bzw. Leuchtreklame einzugrenzen.

Lichtemissionen werden darüber hinaus zunehmend auch als Belastung empfunden; dies gilt insbesondere auch für bewegte Leuchtreklame. Daher wird die Ausrichtung von Lichtwerbung bzw. Leuchtreklame grundsätzlich auf die der Frankfurter Straße zugewandte Fassadenseite bzw. die von der Frankfurter Straße aus sichtbaren Fassadenabschnitte beschränkt.

Leuchtreklame mit bewegtem Licht wird zum Schutz der Umgebung grundsätzlich ausgeschlossen.

Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche sowie die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt und im vorliegenden Fall repräsentativ für die Vorhabenträgerin. Dieser erhöhte Anspruch an die Gestaltung der Außenanlagen lässt sich am Bestand gut erkennen. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft wird neben dem Ensemble der Gebäude geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den verschiedenen Grünstrukturen, die sowohl in

ihrer Flächenhaftigkeit (Wiesenflächen, Blumenbeete) wie auch als einzelne Elemente (Bäume, Hecken) verschiedene Akzente setzen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, diesen Qualitätsmaßstab auch an die zukünftige Freiflächengestaltung anzulegen.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksfreiflächen tragen unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Nutzungsbeschränkungen dazu bei, einen Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf Durchgrünung zu sichern.

Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades mit einer im zentralen Bereich fehlenden tatsächlich offenen Fläche kann eine durchweg gärtnerische Gestaltung nicht großflächig realisiert werden. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung - insbesondere einer kompakten Eingrünung an den Rändern - zu kommen. Der vorgesehene Gebäudeentwurf und die im Innenbereich konzentrierte Anordnung von Stellplätzen (ober- und unterirdisch) lassen Raum für eine gärtnerische Gestaltung vor allem auf der West- und Nordseite des Plangebiets.

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Anforderungen der Feuerwehr, Rollstuhlgerichtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken und/oder breitfugig verlegtem Pflaster passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Wertstoffsammlung

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind im Allgemeinen größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht bisher mehrere - von den öffentlichen Straßenräumen unabhängige - Müllsammelstellen im Bereich des Plangebietes vor, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszuschließen ist. Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Der geplante Erweiterungsbau der SVLFG soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan wird den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz integrieren.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern. Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer

rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz befindet sich in Kap. 4.5.

Die stark verkleinerte zeichnerische Darstellung in Kap. 3.3 dient der Veranschaulichung der Ist-Situation. Auch auf eine zeichnerische Darstellung des Planungszustands soll an dieser Stelle verzichtet werden. Hierzu wird auf den Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' verwiesen. Die möglichen Darstellungsinhalte - lassen sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Bezug auf den Bestand ebenso gut textlich wiedergeben.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Umsetzung des Neubauvorhabens wirkt sich für das öffentlich wahrnehmbare Stadtbild kaum aus, weil der Erweiterungsbau in der rückwärtigen Situation entstehen soll.

Der den Straßenraum der Frankfurter Straße in diesem Abschnitt stark prägende großvolumige Baukörper der SVLFG bleibt nach Osten unverändert.

Im hinteren Grundstücksbereich wird in das vorhandene Erscheinungsbild massiv eingegriffen - das Verhältnis der Bebauung zu den Freiflächen wird durch den Neubau deutlich verändert, nicht zuletzt auch, weil der vorhandene Baumbestand fast vollständig für das Vorhabens weichen muss.

Die bauliche Veränderung wird nur von einem sehr kleinen Teil der Bevölkerung wahrgenommen werden. Es sind in erster Linie viele Beschäftigte der SVLFG betroffen, die statt eines 'Blickes ins Grüne' zukünftig gegen eine Gebäudefassade gucken werden. Darüber hinaus wirkt sich der neue Baukörper natürlich auch auf die entgegen gesetzte Blickrichtung aus. Für die Kleingartennutzer rückt die Bebauung mit einer auf dieser Seite mit einer wiederum mehrgeschossigen Fassade nahe an die Grundstücksgrenze heran.

Durch die geplante Höhe des Gebäudes wird die Maßstäblichkeit der vorhandenen SVLFG-Baukörper zwar grundsätzlich aufgenommen, aber - aus Rücksichtnahme gegenüber der Kleingartennutzung - in um ein Geschoss reduzierter Form fortgeführt. Es ist vorgesehen, den Wegfall der Bäume durch Neuanpflanzungen im Grundstücksrandbereich zu ersetzen. Damit soll zumindest langfristig und in veränderter Ausprägung eine neue attraktive Kulisse auf der Westseite entstehen.

Die ergänzende Bebauung ist als Nachverdichtung anzusehen einer auch zuvor schon als Verwaltungsstandort verinnerlichten Baufläche und damit Bestandteil eines 'normalen Stadtwachstums'. Der Verlust von unbebauten Flächen ist im Allgemeinen oft auch (nur) ein Bruch in der gewohnten Wahrnehmung. Häufig ändert sich dann auch die Nutzung. Mit dem neuen Gebäude

geht aber im vorliegenden Fall die bisherige Nutzung nicht verloren, im Gegenteil das Vorhaben trägt zur Kontinuität bei.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz des Eingriffes in das gewohnte Erscheinungsbild vor allem deswegen vertretbar, weil hiervon nur ein kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und zudem mit der abgestuften Höhenentwicklung die Beeinträchtigung der Kleingartenqualität Berücksichtigung findet.

Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Eine Beeinträchtigung von Wohnverhältnissen kann ausgeschlossen werden, da sich in der unmittelbaren Umgebung keine Wohngebäude befinden, die von der Planung betroffen sein könnten. Auswirkungen des in Hinterlieger-Situation entstehenden Neubaus auf die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Frankfurter Straße können ausgeschlossen werden.

Die ergänzende Bebauung in der direkten Nachbarschaft zur Kleingartenanlage beeinflusst ausschließlich die hiermit verbundene Freizeitnutzung. Das vorgesehene Gebäude führt in der geplanten Position aufgrund der Ausdehnung und der Höhe und Gebäudegröße zu einer deutlich zunehmenden Verschattung zumindest der angrenzenden Gärten.

Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck - dies betrifft vor allem die SVLFG-Beschäftigten. Ansonsten sind durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Verwaltung der SVLFG ist auch heute schon am Standort vorhanden, so dass auch die mit dem laufenden Betrieb verbundenen Störfaktoren für umgebende Nutzungen - hier sind vor allem der morgendliche und der abendliche Verkehr zu nennen - vom Grundsatz her bereits bestehen. In Folge der Aufstockung der Arbeitsplatzzahlen sind eine Vergrößerung der Stellplatzzahl und somit auch eine Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung im Verhältnis zum Verkehrsaufkommen auf der Frankfurter Straße nicht spürbar sein wird.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der Frankfurter Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende Lärmsituation aufgelöst werden. Hieraus leitet sich eventuell - zu prüfen im weiteren Verfahren - ein Erfordernis für Maßnahmen zum passiven Schallschutz ab.

Die Beschränkungen zu Möglichkeiten von Lichtwerbung erfolgen vor allem aus Rücksichtnahme zu den Kleingärtnern bzw. auch zum Schutz der in nordwestlicher Richtung lebenden Bewohner der Auefeldsiedlung.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

Der angrenzende Lebensmittelmarkt funktioniert weitgehend unabhängig von der separaten - zusammen mit SVLFG und Kleingartenverein genutzten - Zufahrt. Die meisten Anlieferungsvorgänge konzentrieren sich auf solche Tages-/Nachtzeiten, die nicht mit den An- und Abfahrtszeiten der SVLFG-Beschäftigten kollidieren. Die wenigen hier untergebrachten Kfz-Stellplätze sind für den laufenden Betrieb des Lebensmittelmarktes nur von untergeordneter Bedeutung, der überwiegende Teil der Stellplätze befindet sich auf der Fläche vor dem Haupteingang unter dem Dach.

Das Vorhaben soll zu einer langfristigen Sicherung des Verwaltungssitzes hier und damit auch grundsätzlich am Standort Kassel beitragen. Dies ist als positive Perspektive für die Beschäftigten der SVLFG zu werten. Außerdem ist anzunehmen, dass sich für die im neuen Verwaltungsgebäude arbeitenden Menschen die Arbeitsplatzbedingungen verbessern werden.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher - trotz der Beeinträchtigungen für die nahe gelegenen Kleingärten und trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen - insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Das Heranrücken der Bebauung an die Kleingartenanlage des Naturheilvereins wird insbesondere wegen des geplanten Volumens des Vorhabens zu Lasten der Kleingartenqualität gehen. Als negative Aspekte sind die zunehmende Verschattung sowie eine zunehmende Einsehbarkeit (Verringerung der Privatheit) zu nennen.

Unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstands sind die Auswirkungen vertretbar, die Nutzung wird nicht grundsätzlich eingeschränkt.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seinem für einen Verwaltungssitz typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche - abgesehen von den vielen großkronigen Bäumen - nur einen geringen Wert für Fauna und Flora hat.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären. Folglich werden durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst. Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnah-

mezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich. Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade in den anthropogen geprägten Siedlungsgebieten heimisch sind. Tiere, die den offenen Landschaftsraum suchen, finden hier keine geeigneten Bedingungen.

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering eingestuft.

Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der sich westlich und vor allem in nördlicher Richtung anschließenden Flächen (Kleingärten und kleine öffentliche Grünfläche) sind diese Bereiche für die betreffenden Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignete Ergänzungsräume und gegebenenfalls als Ausweichflächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung des neuen Verwaltungsbauwerks und der Tiefgarage nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Insbesondere dann nicht, wenn der weiterhin verbleibende - nach Nordwesten orientierte - Grundstücksteil mit Anschluss an die Kleingartenflächen wieder einen gemischten Gehölzbestand mit großkronigen Bäumen erhält.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Inhalte des Bebauungsplanes ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust zahlreicher Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle

Tiervorkommen und das Standortklima einen herben Verlust. Mittel- bis langfristig kann durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen im Randbereich des Vorhabengrundstücks in Ansätzen ein Ausgleich - zumindest für die unter die Baumschutzsatzung fallenden größeren Bäume - geschaffen werden.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6.300 m², davon sind im Bestand ca. 3.000 m² als unversiegelte Fläche zu werten. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine versiegelte Fläche von insgesamt ca. 4.500 m² (bei Einrechnung der Tiefgarage ca. 5.400 m² (vgl. Kap. 4.5 zu GRZ 2) erreicht. Der Versiegelungsgrad wird sich somit deutlich erhöhen.

Neben der Gebäudegrundfläche für den Erweiterungsbau sind vor allem die darüber hinausgehenden Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze sowie die zusätzlich durch die Tiefgarage unterbauten Flächen (denn auch hier gehen die natürlichen Bodenfunktionen fast vollständig verloren) als Verschlechterung des Status quo zu bewerten.

Mit der steigenden Bodenversiegelung sind nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- die mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche (durch Festlegen einer absoluten Grundfläche GR) haben eine flächensparende Anordnung zur Folge
- die Organisation der Verkehrsflächen auf dem Grundstück durch Konzentration der kompakten Stellplatzanlage (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei
- mit der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für die Grundstücksfreiflächen können Teilfunktionen des Bodens mit einem Mindestmaß erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einer Zustandsverschlechterung in nicht nur geringem Umfang auszugehen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima.

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad eine Verschlechterung zum status quo darstellen. Das geplante Bauvorhaben wird die 'Riegelwirkung' des vorhandenen Baukörpers weiter festigen, wird aber durch die Positionierung 'im Schatten' der vorhandenen Gebäude diese nicht verstärken.

Das Vorhaben hat wegen des geringen Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder die nahe gelegenen Frischluftleitbahnen 'Karlsaue' und 'Park Schönfeld' betroffen, noch die Klimaschutzfunktionen der angrenzenden Kleingartenflächen.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame negative Auswirkungen jedoch nicht auszuschließen.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus gehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen.

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Intensivierung der Nutzung (Verwaltung) sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung von der Frankfurter Straße kaum wahrnehmbar und fast ausschließlich für die rückwärtige Situation von Bedeutung. Für die Kleingartenanlage ist die heranrückende mehrgeschossige Bebauung mit negativen Folgen verbunden - hier vor allem eine zunehmende Verschattung.

Auch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation zu erwarten. Vielmehr soll das geplante Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Verwaltungsstandorts leisten und trägt damit zur Arbeitsplatzsicherheit der hier Beschäftigten bei.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen einerseits mit der zusätzlichen Versiegelung zusammen. Dies betrifft vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft und Klima. Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nicht möglich.

Andererseits wirkt sich der Verlust zahlreicher Bäume negativ auf das Erscheinungsbild, das Klima und die Fauna aus. Durch die geplante Herstellung eines dichten Hecken- und Gebüschaums (mit Bäumen) kann in geringem Umfang eine angemessene Eingrünung - vor allem zur Kleingartenanlage - erzielt werden.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen können

kurz- bis mittelfristig entstehende nachteilige Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form überwunden werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Sträucher werden langfristig ein für die Tiere annähernd gleichwertiges Vegetationsangebot darstellen.

Fazit:

Grundsätzlich sind die geplanten baulichen Veränderungen am schon bestehenden Standort der Sozialversicherung in der Frankfurter Straße mit den positiven Effekten für die hier Beschäftigten und den Auswirkungen auf die Stabilität des Arbeitsmarktes der Stadt Kassel insgesamt zu begrüßen. Dies gilt insbesondere, weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist und grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen ist.

Gleichzeitig eröffnet die damit zusammenhängende Verlagerung von Arbeitsplätzen eine mögliche Aufwertungsperspektive für den bisherigen Standort im Vorderen Westen.

Die mit der steigenden Versiegelung verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' sind gering und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Weiterentwicklung vertretbar.

Der Verlust zahlreicher Bäume lässt sich kurzfristig nicht ausgleichen. Mit den festgesetzten Neuanpflanzungen kann aber mittel- bis langfristig eine annähernd vergleichbare Qualität geschaffen werden.

7. Durchführung und Kosten

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die Vorhabenträgerin plant Mitte 2015 mit der baulichen Realisierung zu beginnen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin.

8. Verfahren

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

07.11.2013	frühzeitige Beteiligung (Scoping-Termin)
-----	Information Ortsbeirat
-----	Aufstellungsbeschluss
-----	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
----- bis -----	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
-----	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I, S. 734).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I, S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

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

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

aufgestellt

Kassel, den 19.11.2013

Kassel, den 18.11.2013

gez. Flore
(Stadt Kassel)

gez. Möller
(Planverfasser)

Anhang

Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.2 Eine Grundfläche GR-1 für die Hauptgebäude von maximal 2.600 m² darf in der Summe nicht überschritten werden.
Die insgesamt befestigten Flächen dürfen in der Summe eine Grundfläche GR-2 von maximal 4.500 m² nicht überschreiten. Den in Satz 1 bezeichneten Flächen sind bei der Ermittlung der GR-2 hierbei auch die sonstigen befestigten Flächen (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO anzurechnen.
Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen.
- 1.3 Eine Geschossfläche von maximal 10.600 m² für alle Vollgeschosse entsprechend HBO darf in der Summe nicht überschritten werden.
- 1.4 Die Traufhöhe bzw. die Brüstungshöhe des obersten Geschosses darf
- in der Teilfläche SVLFG 1 maximal 164,50 m über NHN und
- in der Teilfläche SVLFG 2 maximal 161,50 m über NHN nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt bei (nicht nur flach) geneigten Dächern die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Als Traufhöhe gilt auch bei flachen oder flachgeneigten Dächern die Oberkante der Brüstung des obersten Geschosses.
- 1.5 Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf
- in der Teilfläche SVLFG 1 maximal 167,50 m und
- in der Teilfläche SVLFG 2 maximal 164,50 m über NHN nicht überschreiten.
Als Firsthöhe / Gebäudehöhe gilt bei (nicht nur flach) geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
Als Firsthöhe / Gebäudehöhe gilt auch bei flachen oder flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika über dem obersten Geschoss.
- 1.6 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 1.4 und 1.5 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a..
Bei raumbildenden/raumwirksamen Aufbauten (z.B. für die Lüftungstechnik) darf dabei eine Grundfläche von jeweils 25 m² nicht überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.

- 2.2 Vorsprünge von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie entlang der Frankfurter Straße (Teilfläche SVLFG 1) sind oberirdisch ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Bauteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.
- Rücksprünge von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie entlang der Frankfurter Straße (Teilfläche SVLFG 1) sind oberirdisch ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Bauteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis max. 3.00 m Tiefe zulässig.
- Die Länge der in Satz 1 und 2 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge oder 1/10 der gesamten Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.
- Von den Sätzen 1 - 3 abweichend sind Rücksprünge von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie in der obersten Geschossebene unbegrenzt zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Teilfläche SVLFG 2 muss das Gebäude ab einer Gesamthöhe von mehr als 161,50 m üNNH (oberhalb des 4. Vollgeschosses) einen Abstand von mindestens 8,00 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches einhalten.
- 2.4 Ausnahmsweise dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und auskragenden Bauteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis maximal 1,50 m überschritten werden.
- Hiervon ausgenommen ist die westliche Baugrenze der Teilfläche SVLFG 2. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge oder 1/10 der gesamten Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzten Baufenster und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'Tga' zulässig.
- Im Tiefgeschoss sind
- in der Teilfläche SVLFG 1 maximal 45 Pkw-Stellplätze
 - in der Teilfläche SVLFG 2 maximal 95 Pkw-Stellplätze und
 - in den Mischgebietsflächen MI 2 und MI 3 zusammen maximal 20 Pkw-Stellplätze zulässig.
- 3.2 Ebenerdige Garagen sind unzulässig.
- 3.3 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzten Baufenster und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'St' zulässig.
- 3.4 Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig in dem mit 6,50 m vermaßten westlichen Grundstücksrandbereich der Teilfläche SVLFG 2.
- Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ansonsten außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzten Baufenster nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschritten wird. Für die in Satz 2 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Zufahrten und Ausfahrten von Tiefgaragen dürfen nicht direkt von der Frankfurter Straße erfolgen. Sie sind ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Flurstücke 106/24 und 106/25 sowie im Bereich der Bosestraße (Flst. 114/5) zulässig.
- 4.2 Die maximal zulässige Breite des Zu- und Ausfahrtsbereiches in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Flurstücke 106/24 und 106/25 beträgt 7,50 m.

5. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Im Geltungsbereich sind mindestens 20 standortgerechte einheimische Laubbäume - vorzugsweise entsprechend der Artenliste (Empfehlung) - zu pflanzen.
Als Pflanzmaterial sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wenn Anzahl und Grundstruktur der Festsetzung entsprechen.
- 5.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzugsweise entsprechend der Artenliste (Empfehlung) zu pflanzen. Es sind insgesamt mindestens 250 Pflanzen zu verwenden.
Als Pflanzmaterial sind mindestens Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.
- 5.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 5.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 5.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB

- 6.1 Die Verwendung fester Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 5 und 6 bis 7 (Kohle, Koks, Torf, Stückholz, Holzwerkstoffe) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 7.1 Baulicher Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

8. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 8.1 Flache oder flach geneigte Dächer - auch Dachterrassen - sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Bei der Herstellung von Dachterrassen muss die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

- 8.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

9. Werbeanlagen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 9.1 Lichtwerbung ist nur in der Teilfläche SVLFG 1 und nur an der zur Frankfurter Straße ausgerichteten Gebäudefassade sowie an der nördlichen Gebäudeseite zulässig.

Leuchtreklame mit bewegtem Licht ist unzulässig.

10. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

- 10.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen (ober- und unterirdisch) sind als gärtnerisch gestaltete Freifläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend 5.1 und 5.2 zu erfolgen.

- 10.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig. Die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

- 10.3 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen erforderlich.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

3. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

4. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Frankfurter Straße (B 3) als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland wie auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

5. Stellplatzsatzung

Soweit nicht anders in diesem Bebauungsplan festgesetzt, gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

6. Gehölze-Artenliste

Für alle Pflanzungen sind vorzugsweise die Arten der folgenden Liste zu verwenden (Empfehlung):

Bäume

Amberbaum (Liquidambar styraciflua 'Paarl')
 Baumhasel (Corylus colurna)
 Chin. Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
 Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigata')
 Robinie (Robinia 'Monophylla')
 Robinie (Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis')
 Rotahorn (Acer rubrum 'Scanlon')
 Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigata')
 Säulenzierkirsche (Prunus serrulata 'Amanogawa')
 Schnurbaum (Sophora japonica 'Princeton upright')
 Schmalkronige Stadtulme (Ulmus 'Lobel')

Sträucher

Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hasel (Corylus avellana)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Hundsrose (Rosa canina)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europäus)
 Schneeball (Viburnum opulus)
 Schlehe (Prunus spinosa)

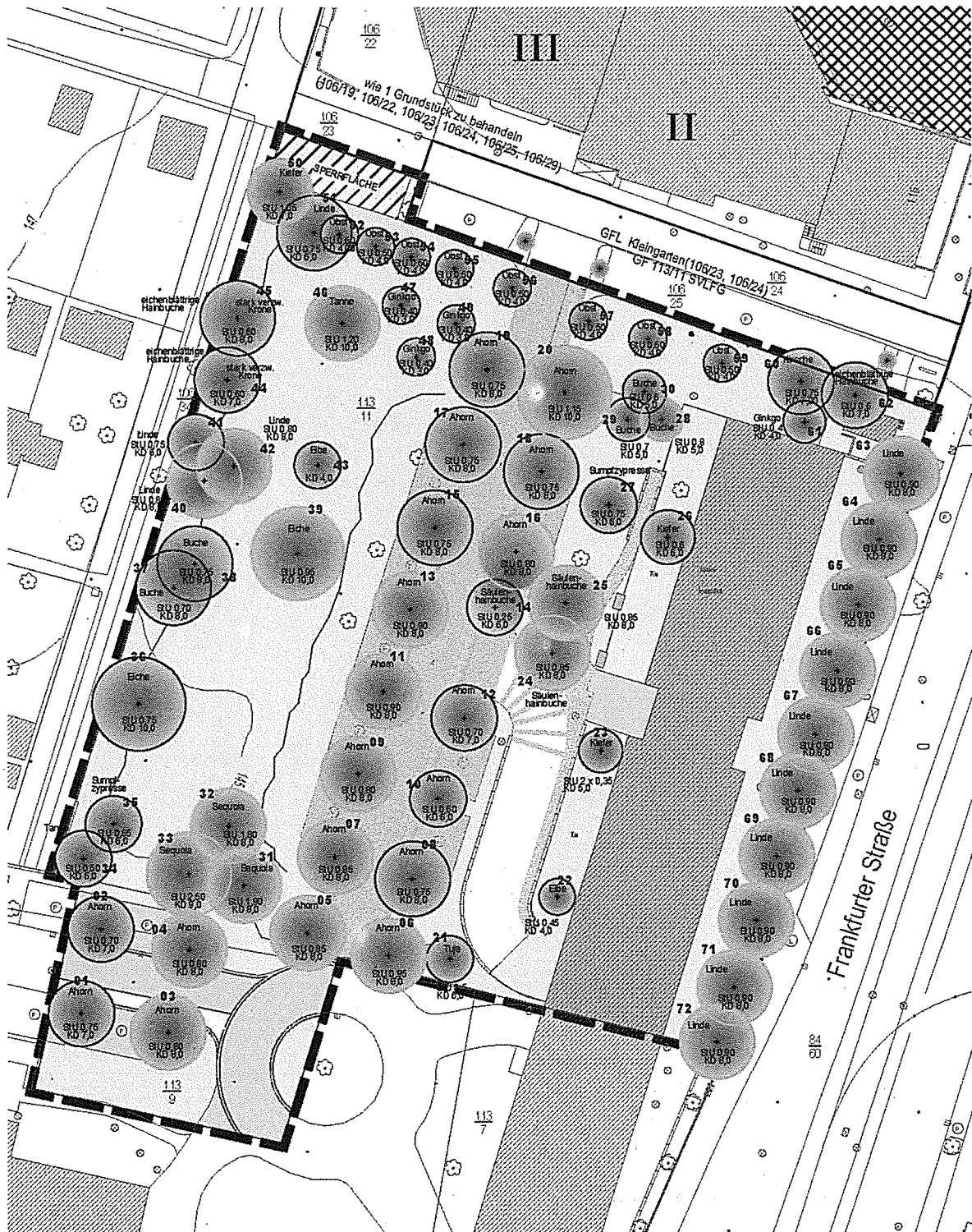
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera* 'Fastigata')
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Weißbirke (*Betula pendula*)
Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')
sowie Obstgehölze

Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

7. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

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

Baumbestand Geltungsbereich



Bestandsplan (Sommer / Herbst 2013)

Baumliste Geltungsbereich

Stammumfang, Kronendurchmesser, Vitalität - Stand Sommer/Herbst 2013
Die zeichnerische Darstellung hierzu ist in Kap. 3.3 (Seite 26) eingefügt.

lfd. Nr. siehe Plan	Art	Stamm- umfang, in m	Schutz- status gemäß Satzung	Kronen- durch- messer, in m	Zustand, Vitalitäts- stufe *)	Erscheinungs- bild	Einstufung Bemerkungen
01	Ahorn	0,75		7,0	Vit. 2	Baumgruppe über Stellplatz- anlage, bei mehreren Bäumen auffälli- ge Risse im Stammbereich	bedingt erhaltenswert
02	Ahorn	0,75		7,0	Vit. 3		nicht erhaltenswert
03	Ahorn	0,8	ja	8,0	Vit. 2		bedingt erhaltenswert
04	Ahorn	0,8	ja	8,0	Vit. 2		bedingt erhaltenswert
05	Ahorn	0,85	ja	8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
06	Ahorn	0,95	ja	8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
07	Ahorn	0,85	ja	8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
08	Ahorn	0,75		8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
09	Ahorn	0,8	ja	8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
10	Ahorn	0,6		6,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
11	Ahorn	0,9	ja	8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
12	Ahorn	0,7		7,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
13	Ahorn	0,9	ja	8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
14	Säulen- Hainbuche	0,25		7,0	Vit. 1		erhaltenswert
15	Ahorn	0,75		8,0	Vit. 1-2	Baumgruppe über Stellplatz- anlage, bei mehreren Bäumen auffälli- ge Risse im Stammbereich	erhaltenswert
16	Ahorn	0,8	ja	8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
17	Ahorn	0,75		8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
18	Ahorn	0,75		8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
19	Ahorn	0,75		8,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
20	Ahorn	1,15	ja	10,0	Vit. 1		erhaltenswert
21	Tuja	0,5		6,0	Vit. 1		nicht erhaltenswert
22	Eibe	0,45		4,0	Vit. 1		nicht erhaltenswert
23	Kiefer	2 x 0,35		5,0	Vit. 2		nicht erhaltenswert
24	Säulen- Hainbuche	0,85	ja	8,0	Vit. 1	Baumpaar	erhaltenswert
25	Säulen- Hainbuche	0,85	ja	8,0	Vit. 1		erhaltenswert
26	Kiefer	0,6		6,0	Vit. 1		erhaltenswert
27	Sumpf- zypresse	0,75		6,0	Vit. 1		erhaltenswert
28	Buche	0,8	ja	5,0	Vit. 1	3er-Gruppe	erhaltenswert
29	Buche	0,7		5,0	Vit. 1		erhaltenswert
30	Buche	0,6		5,0	Vit. 1		erhaltenswert

31	Sequoia	1,9	ja	8,0	Vit. 1	dominante 3er-Gruppe	erhaltenswert
32	Sequoia	1,8	ja	8,0	Vit. 1		erhaltenswert
33	Sequoia	2,5	ja	9,0	Vit. 1		erhaltenswert
34	Tanne	0,5		6,0	1		bedingt erhaltenswert
35	Sumpfyzypresse	0,65		6,0	Vit. 1		erhaltenswert
36	Eiche	0,75		10,0	Vit. 1		erhaltenswert
37	Buche	0,7		8,0	Vit. 1		erhaltenswert
38	Buche	0,75		8,0	Vit. 1		erhaltenswert
39	Eiche	0,95	ja	10,0	Vit. 1	schöner Solitärbaum	besonders erhaltenswert
40	Linde	0,85	ja	8,0	Vit. 1	3er-Gruppe, bei Nr. 39 ungleiche Kronenentwicklung	erhaltenswert
41	Linde	0,75		6,0	Vit. 1-2		erhaltenswert
42	Linde	0,8	ja	8,0	Vit. 1		erhaltenswert
43	Eibe	?		4,0	Vit. 1	Solitärbaum h nur < 1,50 m	nicht erhaltenswert
44	eichenblättrige Hainbuche	0,6		8,0	Vit. 1	beide: tiefer Kronenan-satz mit stark verzweigter Krone	erhaltenswert
45	eichenblättrige Hainbuche	0,6		7,0	Vit. 1		erhaltenswert
46	Tanne	1,2	ja	10,0	Vit. 1	Solitärbaum	erhaltenswert
47	Ginkgo	0,4		3,0	Vit. 1	3er Gruppe	nicht erhaltenswert
48	Ginkgo	0,4		3,0	Vit. 1		nicht erhaltenswert
49	Ginkgo	0,4		3,0	Vit. 1		nicht erhaltenswert
50	Kiefer	1,05	ja	7,0	Vit. 1		erhaltenswert
51	Linde	0,75		6,0	Vit. 1		erhaltenswert
52	Obst	0,6		4,0	Vit. 1	Baumreihe	bedingt erhaltenswert
53	Obst	0,6		4,0	Vit. 1		bedingt erhaltenswert
54	Obst	0,6		4,0	Vit. 1		bedingt erhaltenswert
55	Obst	0,6		4,0	Vit. 1		bedingt erhaltenswert
56	Obst	0,6		4,0	Vit. 1		bedingt erhaltenswert
57	Obst	0,6		4,0	Vit. 1		bedingt erhaltenswert
58	Obst	0,6		4,0	Vit. 1		bedingt erhaltenswert
59	Obst	0,5		4,0	Vit. 3		Krone beschädigt, nicht erhaltenswert
60	Kirsche	0,75		7,0	Vit. 1	mehrstämmig	bedingt erhaltenswert

61	Ginkgo	0,4		4,0	Vit. 1	Abstand zum Gebäude nur < 1,50 m	nicht erhaltenswert
62	eichenblättrige Hainbuche	0,6		7,0	Vit. 1	tiefer Kronenan-satz mit stark verzweigter Krone	bedingt erhaltenswert
63	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1	Baumreihe entlang Frankfurter Straße	erhaltenswert vom Vorhaben nicht betroffen
64	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
65	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
66	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
67	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
68	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
69	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
70	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
71	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		
72	Linde	0,9	ja	8,0	Vit. 1		

Anmerkung

*) von 1 (vitaler Baum, normale Kronenentwicklung) bis 3 (stark beeinträchtigtes Wachstum, erhebliche Schäden in der Krone)

In der Baumliste wurden nur die Bäume 1. Ordnung erfasst und die Bäume 2. Ordnung, die als freistehende Gehölze Solitärcharakter entwickeln.

Zwischen dem Gebäude 'Frankfurter Straße' und der Stellplatzanlage, in den Randbereichen der Stellplätze wie auch entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine gemischte Strauchvegetation vorhanden, ergänzt mit Laubbäumen 2. Ordnung (wie Felsenbirne, Zierkirsche, u. a) oder immergrünen Gehölzen (wie Eibe, Kirschlorbeer u. a.). Ergänzend sind Großteile dieser Flächen mit Bodendeckern bepflanzt.

Der 'Vorgartenbereich' entlang der Frankfurter Straße wurde nicht aufgenommen. Die Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

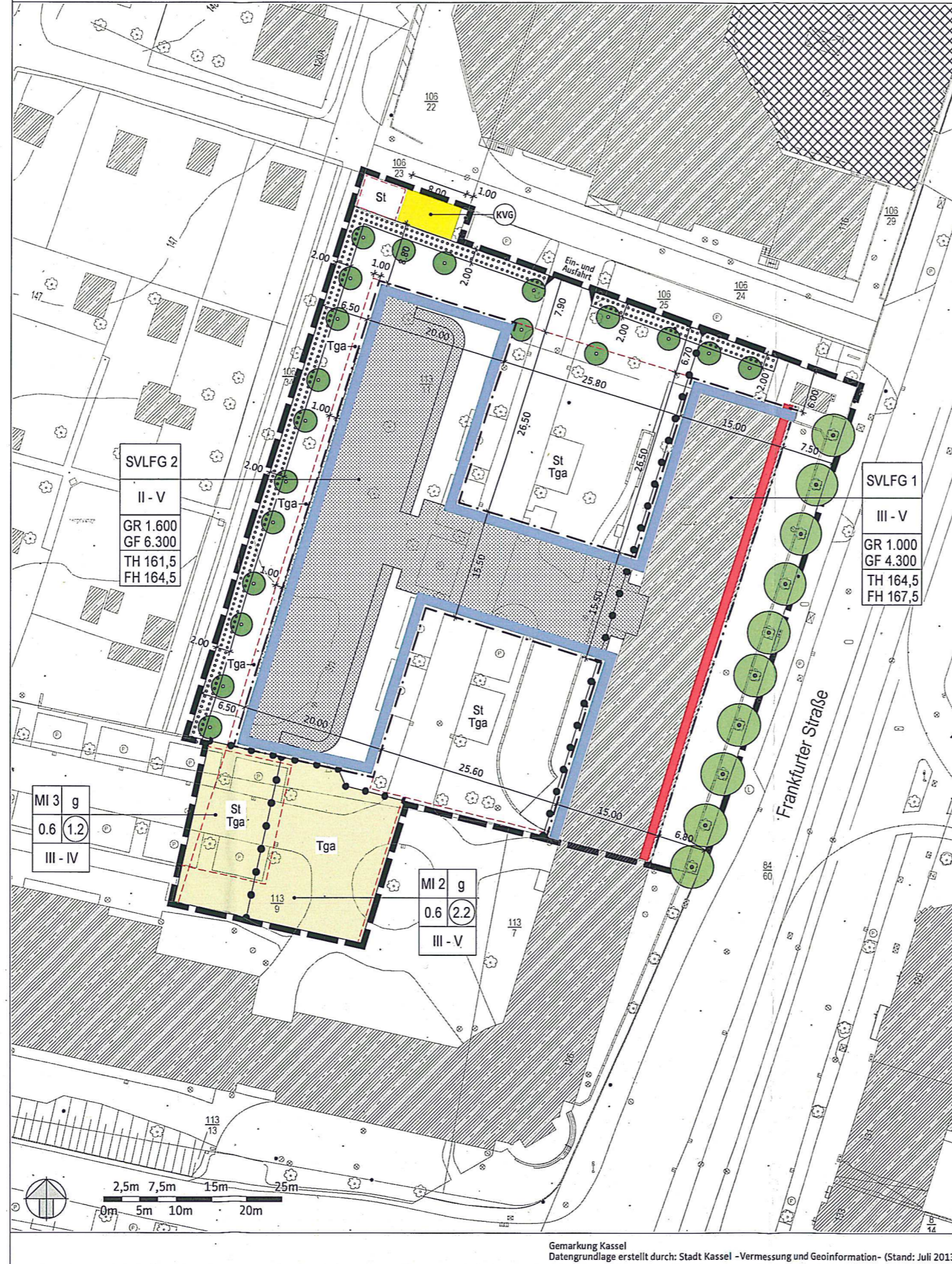
Es ist davon auszugehen, dass die in Spalte 1 dunkelgrau markierten Bäume dem Bauvorhaben entgegenstehen und gefällt werden müssen. Ob die hellgrau markierten Bäume erhalten werden können, muss im Zuge der weiteren Planung geprüft werden. Im Falle des Erhalts sind gegebenenfalls geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/27 A, 2. Änderung 'Sozialversicherung LFG'

Anlage 4

und
1. Änderung Bebauungsplan Nr. I/27 B 'Frankfurter Straße / Bosestraße'

Entwurf, Stand 15.11.2013



Zeichnerische Festsetzungen Legende nach PlanZVO

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

SVLFG Verwaltung SVLFG, Teilfläche 1 (Bestand) und Teilfläche 2 (geplantes Vorhaben)

MI Mischgebiet

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

- z.B. III - V max. Anzahl Vollgeschosse (nach HBO-Definition)
- z.B. GR 1.600 max. Grundfläche für Hauptgebäude in m²
- z.B. GF 6.300 max. Geschossfläche in m²
- z.B. TH 161,5 maximale Traufhöhe TH in m üNN
- z.B. OK 164,5 maximale Gebäude-/Firsthöhe FH in m üNN
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

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

- Baulinie
- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Tga Flächen für Tiefgaragen-Stellplätze
- St Flächen für oberirdische Stellplätze

Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Bereiche für Grundstückszufahrten Einfahrt/Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- KVG Fläche KVG-Gleichrichterunterwerk

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger/Hinterlieger

Vorgaben für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise / Planunterlage

- geplanter Neubau (Projektion Umriss)
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Vorlage Nr. 101.17.1157

16. Dezember 2013
1 von 1

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" (Offenlegungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- „1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/15 ‚Unterstadtbahnhof‘ wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, für den nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Güterbahnhof sowie die unmittelbar angrenzenden Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit gewerblichen und gemischten Nutzungen zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Holländischen Straße, dem Westring, der Wolfhager Straße und der Mombachstraße.

2. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. V/15 ‚Unterstadtbahnhof‘ zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße wird erneut der Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1), § 16 und § 17 (3) Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. S. 218), zugestimmt.“

Dem Ortsbeirat Nord-Holland wurde die Vorlage zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 12. Dezember 2013 und 16. Dezember 2013 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung mit Anlagen (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3), eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sowie die Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“
(Offenlegungsbeschluss)**

Erläuterung

Anlass der Planung

Auf dem ca. 10 ha großen Areal des seit Jahren untergenutzten und für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigten Unterstadtbahnhofs zwischen Wolfhager Straße und Mombachstraße werden seitens der Eigentümergesellschaft umfangreiche Veräußerungen der gewidmeten Bahnflächen durchgeführt und es sind weitere geplant. Mit der Veräußerung an Private und den einher gehenden Nutzungsänderungen ist ein förmliches Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich, das durch die DB AG in Gang gesetzt wurde. Die vorgeschaltete Entbehrlichkeitsprüfung der Bahnflächen und Bahnbetriebseinrichtungen wurde abgeschlossen und das Freistellungsverfahren läuft.

Im Moment der Entwidmung der Fläche entsteht Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da nicht auszuschließen ist, dass die Zielvorstellungen der Stadt nicht mit den auf wirtschaftlich optimale Verwertung gerichteten Zielen der Eigentümer vereinbar sind, beschloss die Stadt auf Grundlage ihrer städtebaulichen Ziele einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, um damit ungewollte Entwicklungen zu verhindern.

Die Sicherung der gemeindlichen Planung durch Bebauungsplan und Veränderungssperre hat den Vorteil, dass innerhalb der auf die Entwidmung folgenden 7 Jahre entschädigungsrechtliche Folgen, die durch eine Wertminderung des Grundstücks in Folge einer Bauleitplanung, die hinter den nach der Entwidmung gemäß § 34 BauGB zulässigen Vorhaben zurückbleibt, nicht entstehen können.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs und das Verfahren zur Durchführung sind in der von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2001 beschlossenen Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ definiert.

Anpassung der Ziele der Masterplanung an die heutige Situation

Mittlerweile sind seit dem Beschluss der Masterplanung 12 Jahre vergangen und es haben sich Veränderungen ergeben, so dass einige Ziele anzupassen waren.

Zum einen ist die Planung der Moschee bereits fortgeschritten, der Standort liegt weiter östlich als in der Masterplanung angenommen. Somit ist im Bebauungsplan der jetzige Moschee-Standort planungsrechtlich zu sichern. Auch die in Verbindung mit dem westlicheren Standort der Moschee als Ziel formulierte Verbindungsstraße zwischen Westring und Mombachstraße ist aufgrund des nicht hinreichend konkretisierten Verkehrsbedürfnisses kein Ziel der Bauleitplanung mehr, so dass die Lage der Moschee weiter östlich möglich ist.

Die zentrale, durch das Gebiet führende, Erschließungsstraße war als Teil der zukünftigen Ortskernumgehung Rothenditmold geplant und deshalb als Ziel im Masterplan formuliert. Mittlerweile besteht die Möglichkeit einer alternativen Trassenführung ab Wolfhager Straße in Höhe Mombachbrücke, so dass das Ziel einer durchgehenden Erschließungsstraße auf dem Gelände des Unterstadtbahnhofs zugunsten einer flächen- und kostensparenden Stichstraße von der Wolfhager Straße mit Fuß- und Radwegeverbindung zur Mombachstraße aufgegeben wurde.

Das eisenbahnrechtliche Freistellungsverfahren ist mittlerweile in der Umsetzung. Der Flächennutzungsplan wird, soweit erforderlich, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst. Dem Ziel, aus dem Masterplan einen Bebauungsplan aufzustellen, wird mit diesem Bebauungsplanverfahren gefolgt.

Räumlicher Geltungsbereich

Insgesamt ist der räumliche Geltungsbereich rund 11,5 ha groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mombachstraße,
- im Osten durch die Holländische Straße,
- im Südosten durch die Straße „Westring“,
- im Süden durch die Wolfhager Straße,
- im Westen durch die Wolfhager Straße (Brücke über die Mombachstraße).

Ziel und Zweck der Planung

Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel,
- gemischt genutztes Stadtquartier im östlichen Bereich (Holländische Straße, Mombachstraße und Westring),
- städtebauliche Einfügung der geplanten Moschee am Westring,
- Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen weniger als 70.000 m² als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf die Erstellung eines Umweltberichts soll verzichtet werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung angepasst. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist hingegen nicht verzichtet worden, um frühzeitig weitere Informationen sammeln und berücksichtigen zu können.

Nach § 13a Abs.1, Nummer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m² und wenn aufgrund einer überschlüssigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erhebli-

chen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m² sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung wurde durchgeführt und ist im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor, die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hatte am 07.02.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Unterstadtbahnhof“ sowie eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Eigentümerinteressen und spezifischen Fachplanungsanforderungen zeitlich innerhalb der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht abgeschlossen werden konnte und somit die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen, ist der erneute Beschluss über eine Veränderungssperre notwendig.

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet worden, um die Planung in einem frühen Stadium mit allen Betroffenen und Beteiligten abstimmen zu können und Belange frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können.

Zum Thema Altlasten und Altablagerungen wurden die zuständigen Behörden im Februar/ März 2011 beteiligt. Eine allgemeine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist im Oktober 2012 erfolgt.

Die schriftlichen sowie die bei Abstimmungsterminen eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und – soweit relevant – in der Planung berücksichtigt.

gez.
Flore

Kassel, 2. Dezember 2013

Kassel documenta Stadt

Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“

mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stand: 26. November 2013

A. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

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

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis 2) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden folgende weitere Nutzungen allgemein zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.1.3 In Anwendung von § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, Ausnahme siehe Textfestsetzung A 1.1.4
- Transport- und Speditions-Betriebe

1.1.4 In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

- Im Gebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen auf einem der Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10% Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterbearbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind und ohne zentrenrelevante Sortimente. Maßgeblich für die Bestimmung der Zentrenrelevanz ist die Liste auf der Seite 15 des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren 2007 (KEP Zentren) vom Zweckverband Kassel.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten i.S.d. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten i.S.d. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

1.2.3 In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 m²
- Transport- und Speditions-Betriebe

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise in den Gewerbegebieten (GE 1 und 2)

In der abweichenden Bauweise im GE 1 und 2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Länge dieser Hausformen ist nicht begrenzt.

2.2 Abweichende Bauweise im Mischgebiet (MI 2)

In der abweichenden Bauweise im MI 2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand an der Grenze zum GE 2 und ansonsten ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, die Länge dieser Hausformen ist nicht begrenzt.

3. Flächen für Versickerung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

3.1 Befestigung des Fuß- und Radweges

Der öffentliche Fuß- und Radweg ist im Bereich des Gewerbegebiets wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke mit wasserdurchlässigem Unterbau).

3.2 Maßnahmenfläche M 1

3.2.1 Auf der zeichnerisch mit M1 bezeichneten Fläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sind auf einer Fläche von 3000 m² Nistplätze und Nahrungsflächen für Stechimmen anzulegen und dauerhaft zu sichern bzw. erhalten.

3.2.2 Die Fläche M1 ist rundum einzuzäunen. Des Weiteren sind Hinweisschilder mit Informationen über das hier befindliche Wildbienenbiotop aufzustellen.

3.2.3 Folgende Vorgaben und Ziele sind auf der Fläche M1 umzusetzen und deren Erhalt und Schutz dauerhaft sicherzustellen:

- Anlage und Erhalt von Nahrungsflächen für Wildbienen mit Blütenpflanzen (Ruderalvegetation)
- Aufstellen und Erhalt von stehendem Totholz (Biotopholz) für oberirdisch nistende Wildbienen-Arten
- Anlage und Erhalt von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m²)

3.3 Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen

Der Niederschlagsabfluss von öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem natürlichen Abfluss, der sich im unversiegelten Zustand ergibt, zu begrenzen.

Auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung in die Gewässerverrohrung des „Mombachs“ nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

3.4 Niederschlagswasser von privaten Flächen

3.4.1 Private Grundstücksflächen

Der Niederschlagsabfluss von privaten Grundstücksflächen ist entsprechend dem natürlichen

Abfluss, der sich im unversiegelten Zustand ergibt, zu begrenzen.

Bei befahrbaren Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) ist auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

3.4.2 Dachflächen

Das Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen ist durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wie zum Beispiel Mulden, Mulden-Rigolen, Gründächer oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, zu verwerten und/oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Wird der Niederschlagsabfluss von privaten Dachflächen versickert, ist die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nach Merkblatt DWA-M 153 nachzuweisen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

4.1 Dachbegrünung

4.1.1 Bei Neubauten in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) und Mischgebieten (MI 1 bis MI 3) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu maximal 10 Grad Neigung zu mindestens 60% ihrer Dachfläche dauerhaft und flächenhaft zu begrünen.

4.1.2 Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

4.1.3 Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mindestens 5 cm).

4.2 Grundstücksfreiflächen

4.2.1 20 % der Grundstücksfläche in den GE- und MI-Gebieten sind dauerhaft zu begrünen und unversiegelt zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung in Form von Rasen, Wiese, Bodendeckern.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind stadtklimafeste, orts- und landschaftstypische Arten zu verwenden und dauerhaft zu pflegen.

4.3 Bäume an Straßen und Wegen

4.3.1 Entlang der Wolfhager Straße ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen jeweils ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

4.3.2 Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann dabei um jeweils bis zu 2m abweichen.

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

5.1 Auf der zeichnerisch mit E1 bezeichneten Fläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (Bereich Mombachstraße) sind die vorhandenen Busch- und Baumstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Im südlichen Bereich der mit E1 bezeichneten Fläche ist auf ihrer gesamten Länge die Anlage eines Fußwegs zulässig. Dieser Weg ist zu den Nahrungs- und Nistflächen für Wildbienen einzuzäunen (vgl. A 3.2.2). Eine Asphaltierung oder eine andere Art der Versiegelung des Weges ist nicht zulässig.

In den Einmündungsbereichen des Weges innerhalb der mit E1 bezeichneten Fläche (Einmündung in die Mombachstraße, Einmündung in den Fuß- und Radweg) ist dieser Weg auf der gesamten Breite der E1-Fläche zulässig. Außerdem ist die Anlage von (weiteren) Böschungen zulässig.

6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Böschung und Verkehrsbegleitgrün, sind die vorhandenen Böschungen und Büsche und Bäume zu erhalten.

- 6.2 Entlang der Wolfhager Straße sind Zuwege zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Fußweg, Treppe) zulässig. Im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radwegs sind Leitungstrassen zulässig.

7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007 des Landes NRW (im folgenden „Abstandserlass NRW“ genannt).

Die Grenzen der Abstandszonen A, B und C sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

7.1 Ausschluss von Betrieben in der Abstandszone A

In der Abstandszone A sind unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis 221) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In der Abstandszone A sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

7.2 Ausschluss von Betrieben in der Abstandszone B

In der Abstandszone B sind unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In der Abstandszone B sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VII entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

7.3 Ausschluss von Betrieben in der Abstandszone C

In der Abstandszone C sind unzulässig:

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In der Abstandszone C sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VI entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

7.4 Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen

In den Gewerbegebieten GE 1 und 2 sind geruchsemitterende Betriebe und Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise können geruchsemitterende Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

7.5 Ausschluss von Störfallanlagen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

8 **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 8.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.
- 8.2 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.
- 8.3 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.
- 8.4 Die Grenzen der Lärmpegelbereiche sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

B. **Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015

1. **Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 und 7 HBO)**

- 1.1 Als Werbeanlagen gelten die in §2 Abs. 1 Nr. 7 HBO aufgeführten Werbeanlagen.
- 1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 1.3 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.4 Werbemasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9 m zulässig.

C. **Hinweise**

1. **Bodendenkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. (§20 HDSchG)

2. **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen wird daher eine Sondierung auf Kampfmittel empfohlen.

3. Altlasten

- 3.1 Es sind zwei Bereiche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet (siehe zeichnerische Festsetzungen). Bezüglich dieser Flächen ist eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel vorzunehmen.

Bei Baumaßnahmen, bzw. Eingriffen in den Untergrund ist der anfallende Boden als belastet, bzw. verunreinigt einzustufen und nach abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Auch bei Nutzungsänderungen empfehlen sich ggfs. weitere Untersuchungen.

Das weitere Vorgehen ist in beiden Fällen mit dem Regierungspräsidium Kassel / Staatliches Umweltamt, Dezernat 31.5. abzustimmen.

- 3.2 Ehemaliges Esso-Tanklager

Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde / Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, da je nach Tiefenlage des Bauwerks belasteter Bodenaushub anfällt oder Vorkehrungen wegen möglicher Bodenluftbelastungen – z.B. in tiefer gelegenen Kellerräumen – zu treffen sind.

Die bestehenden Grundwassermessstellen auf dem Gelände sind zu erhalten bzw. in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde / Unteren Bodenschutzbehörde zu verlegen

- 3.3 Bei jeglichen Bodeneingriffen sind die geltenden abfallrechtlichen und –fachlichen Regelungen zu beachten. Die zuständige Abfall- und/oder Altlasten-Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

4. Verkehrslärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärm-pegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderliche Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
		Erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

5. Brandschutz

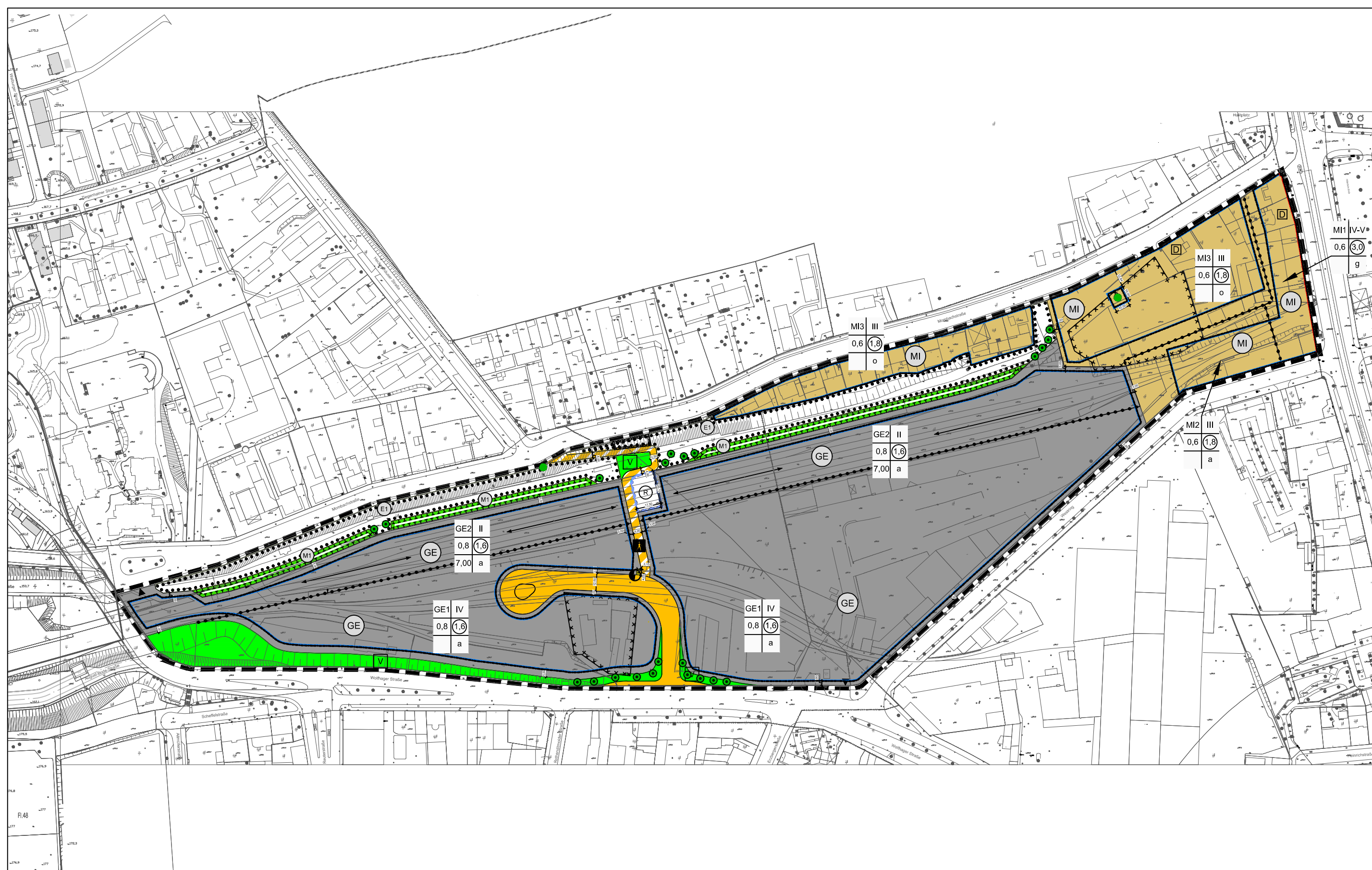
- 5.1 Sind im Plangebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
- 5.2 Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.
- 5.3 Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3 2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- 5.4 Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- 5.5 Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

6. Baumschutzsatzung

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

7. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom für das Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.



Planzeichen

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

- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- | | | |
|--------|---------------------------|----------------------------------|
| GE III | Art der baulichen Nutzung | Vollgeschoss |
| 0,8 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 6,00 | Gebäudehöhe (in Meter) | Bauweise |
| | | (offen, geschlossen, abweichend) |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Böschung und Verkehrsbegleitgrün

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB) (Erläuterung siehe textliche Festsetzungen)
- Baum, zu erhalten
- Baum, anzupflanzen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

-

10. Nachrichtliche Übernahme

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 (3) und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB) (Erläuterung siehe textliche Festsetzungen)

Bebauungsplan Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"

Entwurfsplanung

Entwurf
Zeichnerische Festsetzungen

Stand 26.11.2013
Maßstab 2:500

Kassel documenta Stadt



Auf der Weide 1
35037 Marburg
Tel.: 06421 59072-81
Fax: 06421 59072-82
www.viaplan-ingenieure.de
mail@viaplan-ingenieure.de

Abbildung 1: Immissionsorte und Abstandsflächen

(Quelle: Lärmgutachten)

Arno Flörke Ingenieurbüro
für Akustik und Umwelttechnik
Kolpingstr. 6
45721 Haltern am See

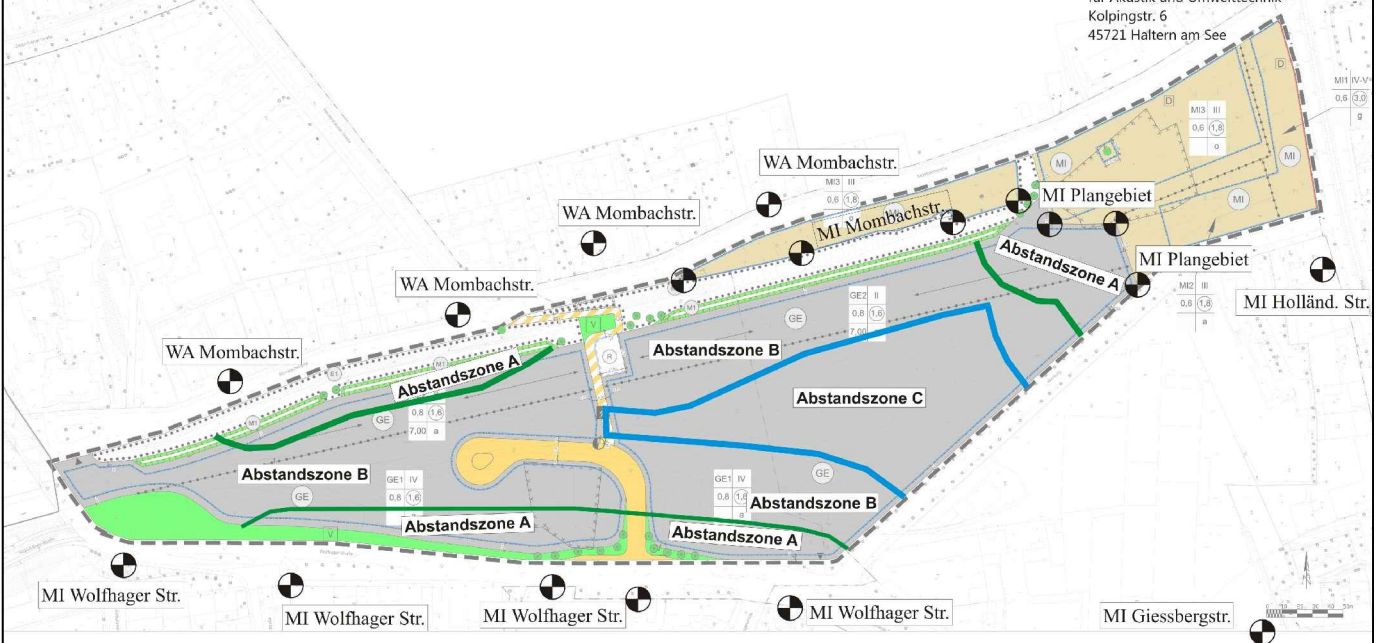
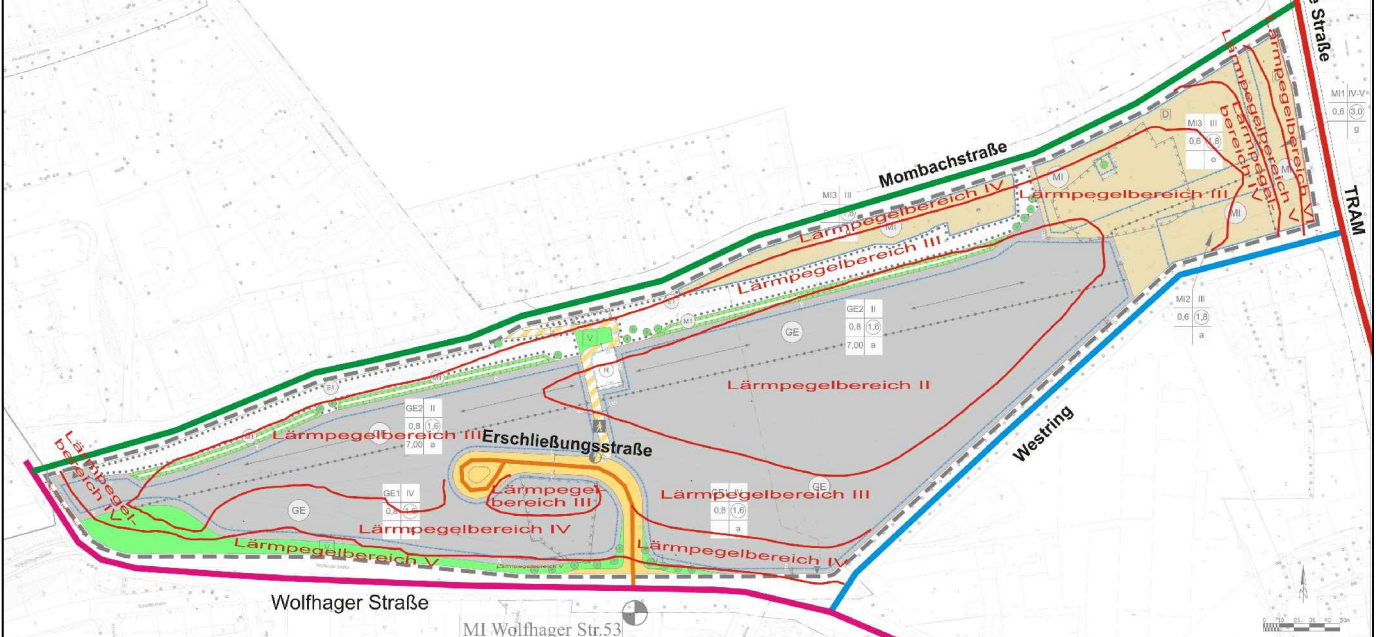


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche

(Quelle: Lärmgutachten)



Aufgestellt:	Freigegeben:	bearbeitet	UA	Datum	11/2013
		gezeichnet	UA	Datum	11/2013
		geprüft		Datum	

Bebauungsplan Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"

Entwurfsplanung

Entwurf

Zeichnerische Festsetzungen, Abbildung 1 und 2

Stand 26.11.2013
unmaßstäblich

Kassel documenta Stadt



Auf der Weide 1
35037 Marburg
Tel.: 06421 59072-81
Fax: 06421 59072-82

www.viaplan-ingenieure.de
mail@viaplan-ingenieure.de

Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs vom 00.00.2014 (in Kraft getreten: 00.00.2014)

Aufgrund des § 14 (1), § 16 und § 17 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. S. 218), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 00.00.2014 folgende Satzung erneut beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 07.02.2011 beschlossen, für das in § 2 näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für dieses Gebiet hiermit erneut eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird begrenzt von der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße und ist in dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, näher dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Kassel, Flur 15 die Flurstücke

1/3, 1/8, 11/3, 119/42, 119/43, 13, 17/10, 17/12, 17/13, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/5, 17/6, 18/1, 18/2, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 20, 23/1, 23/5, 23/7, 296/22, 297/22, 298/21, 363/6, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/2, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 457/2, 504/2, 506/2, 507/2, 508/2, 510/2, 540/17, 541/17, 557/1, 640/11 653/2 und 7/1,

sowie in der Gemarkung Kassel, Flur 48 die Flurstücke

119/22, 119/23, 119/28, 119/29, 119/30, 119/33, 119/34, 119/35, 119/36, 119/37, 119/38, 119/39, 119/40, 119/41 und 406/119.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind
 - a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit ein Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Lageplan zur Veränderungssperre

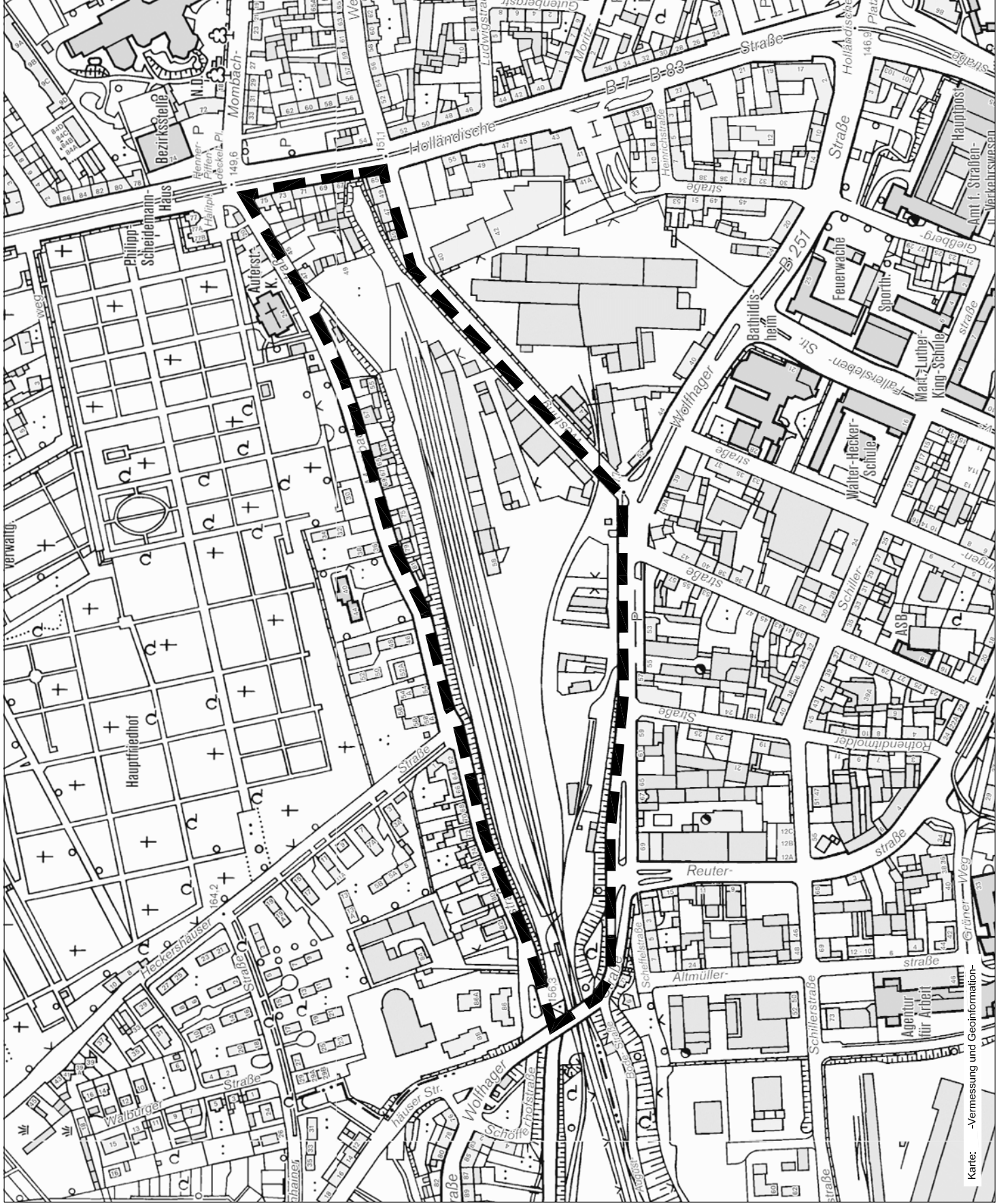
Bebauungsplan Nr. V / 15 "Unterstadtbahnhof"

Maßstab: 1 : 5.000

Magistrat der Stadt Kassel

Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, Dezember 2013



Kassel documenta Stadt

Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“

Begründung

Planstand:

26. November 2013

Auftraggeber:

Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftragnehmer:

ViaPlan Ingenieure
Auf der Weide 1
35037 Marburg
Tel.: 06421 – 590 72 - 81

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bau-Ass. Anja Mann
Dipl.-Ing. Ulrike Alles

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
<i>Planungsanlass.....</i>	<i>5</i>
<i>Planerfordernis.....</i>	<i>5</i>
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3 VERFAHREN.....	6
3.1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
3.2 VERFAHRENSART.....	6
3.3 VERFAHRENSABLAUF.....	7
4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	8
5 MASTERPLANUNG „ROTHENDITMOLD/HAUPTBAHNHOF“.....	8
5.1 ZIELE DER MASTERPLANUNG.....	8
5.2 ANPASSUNG DER ZIELE AN DIE HEUTIGE SITUATION.....	9
6 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	9
6.1 REGIONALPLAN NORDHESSEN.....	9
6.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN.....	10
6.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
6.4 LANDSCHAFTSPLAN.....	10
6.5 KLIMAFUNKTIONSKARTE.....	11
6.6 SCHUTZGEBIETE.....	11
6.6.1 <i>Innerhalb des Gebiets.....</i>	<i>11</i>
6.6.2 <i>Im Anschluss an das Gebiet.....</i>	<i>12</i>
6.7 FREISTELLUNGSVERFAHREN.....	12
6.8 DENKMALSCHUTZ.....	13
6.9 RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE.....	13
7 BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG.....	14
7.1 LAGE DES PLANGEBIETS.....	14
7.2 TOPOGRAPHIE.....	14
7.3 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	15
7.3.1 <i>Das Gebietsinnere.....</i>	<i>15</i>
7.3.2 <i>Süden und Westen: Wolfhager Straße.....</i>	<i>16</i>
7.3.3 <i>Norden: Mombachstraße.....</i>	<i>16</i>
7.3.4 <i>Osten: Holländische Straße.....</i>	<i>17</i>
7.3.5 <i>Südosten: Westring.....</i>	<i>17</i>
7.4 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG.....	18
7.4.1 <i>Motorisierter Individualverkehr (MIV).....</i>	<i>18</i>
7.4.2 <i>Ortskernumfahrung Rothenditmold.....</i>	<i>18</i>
7.4.3 <i>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....</i>	<i>20</i>
7.4.4 <i>Gewerblicher Schienen-Verkehr.....</i>	<i>21</i>
7.4.5 <i>Rad- und Fußgängerverkehr.....</i>	<i>21</i>
7.4.6 <i>Ruhender Verkehr.....</i>	<i>22</i>
7.4.7 <i>Technische Infrastruktur.....</i>	<i>22</i>
7.5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME.....	22
7.5.1 <i>Naturraum.....</i>	<i>22</i>
7.5.2 <i>Vorhandene Grün-Strukturen und Nutzungen.....</i>	<i>22</i>
7.5.3 <i>Tiere.....</i>	<i>23</i>
7.5.4 <i>Boden.....</i>	<i>24</i>
7.5.5 <i>Wasser.....</i>	<i>24</i>
7.5.6 <i>Grün- und Freiflächen.....</i>	<i>24</i>

7.6	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL.....	25
7.6.1	<i>Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen.....</i>	25
7.6.2	<i>Altlasten auf der Bahnfläche - Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Kassel.....</i>	25
7.6.3	<i>Esso-Tanklager Stellungnahme des Amtes 6723 der Stadt Kassel.....</i>	27
7.6.4	<i>Gutachten Auswertung umweltspezifischer Unterlagen.....</i>	28
7.7	LANDSCHAFTPFLEGERISCHER FACHBEITRAG ZUM GLEISRÜCKBAU.....	30
8	STÄDTEBAULICHE LÖSUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	32
8.1	GESAMTKONZEPT.....	32
8.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	32
8.2.1	<i>Gewerbegebiet.....</i>	32
8.2.2	<i>Mischgebiet.....</i>	33
8.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	34
8.3.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....</i>	34
8.3.2	<i>Zahl der Vollgeschosse.....</i>	34
8.4	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN.....	35
8.4.1	<i>Bauweise.....</i>	35
8.4.2	<i>Überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	35
8.4.3	<i>Stellung baulicher Anlagen.....</i>	35
8.5	FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT.....	36
8.5.1	<i>Werbeanlagen.....</i>	36
8.6	VERKEHRSKONZEPT UND ERSCHLISSUNG.....	36
8.6.1	<i>Festsetzung der Verkehrsflächen.....</i>	37
8.6.2	<i>Ruhender Verkehr - Stellplätze.....</i>	37
8.6.3	<i>Fuß- und Radwege.....</i>	37
8.6.4	<i>Öffentlicher Personennahverkehr.....</i>	37
8.7	VERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG.....	37
8.8	IMMISSIONEN.....	38
8.8.1	<i>Gewerbe-Lärm.....</i>	39
8.8.2	<i>Verkehrslärm.....</i>	39
8.8.3	<i>Geruchsimmissionen.....</i>	40
8.8.4	<i>Störfallanlagen.....</i>	40
8.9	BRANDSCHUTZ.....	40
9	NATUR UND LANDSCHAFT.....	41
9.1	LANDSCHAFTSPLANERISCH-ÖKOLOGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	41
9.2	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN.....	42
9.3	ERGEBNIS DER UVP-VORPRÜFUNG.....	43
9.4	EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	43
10	BODENORDNUNG, UMSETZUNG DER PLANUNG.....	43
11	ANLAGEN.....	44
	<i>Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a BauGB, Viaplan Ingenieure, 26. November 2013.....</i>	44
	<i>Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" der Stadt Kassel, afi Arno Flörke</i>	
	<i>Ingenieurbüro für Akustik und Umweltechnik, 29. Oktober 2013.....</i>	44
	<i>Fachbeitrag Grün und Umwelt, Dipl.-Ing. Erwin Lamm, Stand November 2013.....</i>	44

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Planungsanlass

Der ehemalige Unterstadtbahnhof ist ein seit Jahren untergenutztes Areal, das für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigt wird. Die Eigentümergesellschaft führt umfangreiche Veräußerungen durch bzw. hat diese bereits getätigt. Das Freistellungsverfahren ist kurz vor dem Abschluss, die Entbehrlichkeitsprüfung ist bereits abgeschlossen. Die Bekanntmachung der Freistellung im Bundesanzeiger ist am 5. November 2013 erfolgt.

Die Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ (beschlossen am 10.12.2001) definiert städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Kassel in diesem Bereich. Diese Ziele sollen in einem Bebauungsplan umgesetzt und weiter ausgearbeitet werden.

Planerfordernis

Ein Planerfordernis besteht aus mehreren Gründen:

1. Im Moment der Freistellung („Entwidmung“) der bisherigen Bahnfläche entsteht durch die Lage des Gebietes im Innenbereich ein Baurecht nach §34 BauGB. Die vorhandenen städtebaulichen Ziele der Stadt Kassel müssen deshalb in einem qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt werden.
2. Darüber hinaus kann im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt werden, so dass die Stadt Kassel die Möglichkeit hat, ungewollte Entwicklungen zu verhindern.
3. Durch die Sicherung der gemeindlichen städtebaulichen Ziele durch Bebauungsplan und Veränderungssperre können zudem keine entschädigungsrechtliche Folgen innerhalb der auf die Entwidmung folgenden 7 Jahre durch eine Wertminderung des Grundstücks in Folge einer Bauleitplanung entstehen, die hinter den nach Entwidmung gemäß §34 BauGB zulässigen Vorhaben zurückbleibt .
4. Nur im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens können die einzelnen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und zu einer rechtsverbindlichen Lösung geführt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel
- gemischt genutztes Stadtquartier im östlichen Bereich (Holländische Straße, Mom bachstraße und Westring)
- städtebauliche Einfügung der geplanten Moschee am Westring
- Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen weniger als 70.000 m² als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden.

3 Verfahren

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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. S. 622).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010, zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

3.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts soll verzichtet werden, die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit soll hingegen nicht verzichtet werden, um frühzeitig weitere Informationen sammeln und berücksichtigen zu können.

Nach § 13a Abs.1, 2. Alternative BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m² und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird,

dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m² sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung wurde durchgeführt und ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

3.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 7.2.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Unterstadtbahnhof“ sowie eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen.

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden §4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet, um die Planung in einem frühen Stadium mit allen Betroffenen und Beteiligten abstimmen zu können und Belange frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgt auch die Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs. 1 S.2 Nr.2 BauGB.

Zum Thema Altlasten und Altablagerungen wurden die zuständigen Behörden im Februar/ März 2011 beteiligt. Eine allgemeine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgte im Herbst 2012. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21.09.2012 zur Stellungnahme aufgefordert bis zum 2. November aufgefordert.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans fanden Abstimmungsgespräche mit allen Leitungsträgern und dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Kassel sowie dem Umwelt- und Gartenamt Kassel statt. Die gewünschte Lage der Leitungstrassen wurde mit der Breite und dem Verlauf des Fußwegs (Verbindung zur Mombachstraße) abgestimmt. Aufgrund des Abstimmungsergebnisses und auf der Grundlage einer Höheneinmessung wurde die Fußwegeverbindung detaillierter geplant (Lage und Länge der Rampen, Ruhepodeste). Die Verkehrsflächen für Stichweg und Fußweg wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso wie die Fläche für das erforderliche Regenrückhaltebecken und Vorgaben bezüglich der Entwässerung. Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wurde auch der von HessenMobil angeregte Linksabbieger auf der Wolfhager Straße berücksichtigt.

Weitere Abstimmungen erfolgten zum Thema Wildbienenflächen zwischen der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Umwelt- und Gartenamt Kassel, der Oberen Naturschutzbehörde/Regierungspräsidium Kassel, KasselWasser und dem Grundstückseigentümer. Die festzusetzenden Maßnahmen wurden abgestimmt und die Lage der Wildbienen-Flächen festgelegt. Hierzu wurde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept vom Umwelt- und Gartenamt Kassel erstellt,

das alle Belange berücksichtigt bzw. vereint. Entsprechend dieses abgestimmten Konzepts wurden Flächen und Maßnahmen für Wildbienen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein weiteres Thema war der Gewerbe- und Verkehrslärm. Hierzu wurde ein Gutachter beauftragt. Die Empfehlungen des Gutachters bezüglich Festsetzungen wurden übernommen: die Gewerbegebiete wurden nach Nutzungen zониert. Als Schutz vor Verkehrslärm wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem wurden im Gewerbegebiet geruchsemitternde Anlagen ausgeschlossen.

Schließlich wurde der „Fachbeitrag Grün und Umwelt“ vom Umwelt- und Gartenamt Kassel weiter inhaltlich ausgearbeitet.

Ingesamt wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und den Abstimmungsterminen und Gutachten/Fachbeiträgen berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend weiter ausgearbeitet bzw. überarbeitet. Die Beteiligung der Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs sollen im Frühjahr 2013 stattfinden.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Kassel

- in der Flur 15 die Flurstücke 1/3, 1/8, 11/3, 13, 17/10, 17/12, 17/13, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/5, 17/6, 18/1, 18/2, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 20, 23/1, 23/5, 23/7, 296/22, 297/22, 298/21, 363/6, 4/13, 4/14, 4/2, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25, 4/26, 4/27, 4/28, 4/29, 457/2, 504/2, 506/2, 507/2, 508/2, 510/2, 540/17, 541/17, 557/1, 640/11, 653/2 und 7/1,
- sowie in der Flur 48 die Flurstücke 119/22, 119/23, 119/28, 119/29, 119/30, 119/33, 119/34, 119/35, 119/36, 119/37, 119/38, 119/39, 119/40, 119/41, 119/42, 119/43 und 406/119

Ingesamt ist der räumliche Geltungsbereich rund 11,4 ha groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mombachstraße,
- im Osten durch die Holländische Straße,
- im Südosten durch die Straße „Westring“,
- im Süden durch die Wolfhager Straße,
- im Westen durch die Wolfhager Straße (Brücke über die Mombachstraße).

5 Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“

5.1 Ziele der Masterplanung

Die Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ (von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen am 10.12.2001) definiert städtebauliche Zielvorstellungen, die in diesem Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“ weiterentwickelt und umgesetzt werden sollen.

Die in dem Masterplan definierten und als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss dienenden Zielvorstellungen waren:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel
- gemischt genutztes Stadtquartier mit neuer Verbindungsstraße zwischen Mombachstraße und Westring
- zentrale Erschließungsstraße in Mittellage mit Verbindungsfunktion nach Rothenitmolde
- städtebauliche Einfügung und architektonisch hochwertige Gestaltung der geplanten Moschee am Westring
- Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt
- Durchführung des eisenbahnrechtlichen Entwidmungsverfahrens, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans, um den komplexen Umfeldbedingungen und Planungsanforderungen gerecht zu werden

5.2 Anpassung der Ziele an die heutige Situation

Mittlerweile sind rund 12 Jahre vergangen und es haben sich einige Veränderungen ergeben, so dass einige Ziele anzupassen waren.

Zum einen befindet sich die damals geplante Moschee bereits in der konkreten Planung (eine Bauvoranfrage wurde bereits getellt), der Standort ist weiter östlich als in der Masterplanung angenommen. Somit ist im Bebauungsplan der jetzige Moschee-Standort planungsrechtlich zu sichern, eine Festsetzung der Gestaltung ist nicht mehr Ziel der Bauleitplanung. Auch die in Verbindung mit dem (damals angenommenen) westlicheren Standort der Moschee als Ziel formulierte Verbindungsstraße zwischen Westring und Mombachstraße ist aufgrund der aktuellen Lage der Moschee kein Ziel der Bauleitplanung mehr.

Die zentrale Erschließungsstraße war als Teil der zukünftigen Ortskernumgehung Rothenitmolde geplant und deshalb als Ziel im Masterplan formuliert. Mittlerweile besteht die Möglichkeit einer alternativen Trassenführung, so dass das Ziel der zentralen Erschließungsstraße nicht für den Bebauungsplan übernommen wurde.

Die Durchführung des eisenbahnrechtlichen Entwidmungsverfahrens ist mittlerweile in der Umsetzung und zudem kein mögliches Ziel einer Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird soweit erforderlich im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Dem Ziel aus dem Masterplan, einen Bebauungsplan aufzustellen, wird mit diesem Bebauungsplanverfahren gefolgt.

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist die Fläche überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ dargestellt, im östlichen Bereich entlang der Holländischen Straße und entlang der Mombachstraße (im derzeit bebauten Bereich der Mombachstraße) als „Vorranggebiet

Siedlung Bestand“. Der Umweltbericht zum Regionalplan trifft für diesen Bereich keine Aussagen, da es sich um bestehende Siedlungsflächen handelt.

Die Planung eines Gewerbe- und Mischgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

6.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen (RP Kassel, 2000) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Der nördlich angrenzende Hauptfriedhof ist als Landschaftsschutzgebiet und „Schutz und Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich“ dargestellt.

6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als „Bahnanlagen“ dargestellt, im östlichen Bereich (vorhandene Bebauung an der Holländischen Straße) und südlich der Mombachstraße (im derzeit bebauten Bereich) als „gemischte Bauflächen“. Da das Freistellungsverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen ist, entspricht dies der derzeitigen Rechtslage. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Freistellungsverfahrens (Rechtskraft) entsprechend zu ändern.

Außerdem ist im Flächennutzungsplan „Verkehrsflächen Straßenverkehr“ dargestellt. Dies betrifft den Verlauf der geplanten Ortskernumfahrung Rothenditmolde. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird als einziges Vorhaben im Bereich des Plangebiets die Ortskernumfahrung Rothenditmolde behandelt. Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass eine Führung der Ortskernumfahrung außerhalb des Plangebiets möglich ist. In diesem Fall wäre der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die Planung wird somit insgesamt erst nach entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Im Rahmen einer Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB: „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“ (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (vgl. auch Kapitel 1, Anlass und Erfordernis der Planung). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

6.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt wie der Flächennutzungsplan ebenfalls überwiegend Bahnfläche dar. Innerhalb des Geltungsbereichs sind außerdem der Gehölzbewuchs auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und an der Wolfhager Straße als schutzwürdige Bestände dargestellt: die Biotopkomplexe KS 211 (Böschung an der Mombachstraße) und KS 212 (westlicher Teil der Böschung an der Wolfhager Straße – Bereich vor der Brücke über die Mombachstraße). Die Beschreibung im Anhang zum Landschaftsplan lautet:

- KS 211: „Von Gehölzen bewachsene Böschungsbereiche und Teilstück des Mombachs entlang der Mombachstraße.“
- KS 212: „Überwiegend von Gehölzen bewachsener Böschungsbereich zwischen Wolfhager Straße und Unterstadt-Bahnhof.“

Diese Biotopkomplexe wurden nach Auskunft des Zweckverbandes Raum Kassel nicht Teil des Landschaftsplans, ihre Beschreibung ist nichtsdestotrotz zutreffend.

Angrenzend an das Plangebiet sind am Westring und an der Einmündung der Reuterstraße in die Wolfhager Straße jeweils eine Allee als schutzwürdige Bestände dargestellt.

Folgende Ziele und Maßnahmen werden für das Plangebiet genannt:

- *„Stärkere Durchgrünung des Bereichs. Schutz und Weiterentwicklung vorhandener älterer Gehölzbestände als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope*
- *Erhaltung/Schaffung / Gestaltung zusätzlicher öffentlich nutzbarer Freiräume /Grünflächen, orientiert an einem Gesamtkonzept zur Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Freiraumsystems.*
- *Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs, insbesondere Herstellung öffentlicher Wegeverbindungen zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße / Westring und eingebunden in ein zu entwickelndes Fuß-/ Radwegenetz im Bereich Bahnhofsumfeld / Rothenditmold / südliche Nordstadt.*
- *Freihaltung der für den Luftaustausch und klimatischen Ausgleich im südwestlichen Teil der Nordstadt bedeutenden Kaltluftbahnen im Bereich der Gleisanlagen.“*

Darüber hinaus wird für das Plangebiet folgende Maßnahme genannt:

- Erhalt / Sicherung vorhandener Gehölzbestände im Hangbereich entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum- und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope. Ausweisung als Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (Maßnahmenflächen Nr. 10 122 und 10 123)

6.5 Klimafunktionskarte

Die klimatischen Verhältnisse in und um Kassel wurden in einem Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel (1999, Fortschreibung) untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Klimafunktionskarte dargestellt.

Das Plangebiet wird größtenteils als ‚Bereich mit Überwärmungspotenzial‘ (Stufe 4 der 6-stufigen Bewertungsskala) bewertet. Lediglich der östliche Randbereich zur Holländischen Straße wird als dicht bebauter Bereich mit wenig Vegetation in den Freiräumen (‚Überwärmungsgebiet 1‘, Stufe 5 der 6-stufigen Skala) charakterisiert. Im Westen (Rothenditmold), Süden und Südosten (Innenstadt) grenzen ausgedehnte Überwärmungsgebiete (Stufe 5) an das Plangebiet an. Das Döllbachtal, der Hauptfriedhof und Teile der Gleisanlagen des ehemaligen Unterstadtbahnhofs erfüllen Funktionen als Überströmungsbereiche.

6.6 Schutzgebiete

6.6.1 Innerhalb des Gebiets

Im Plangebiet sind keine Biotope oder Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. HENatG vorhanden und es sind auch keine im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft)

benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb anderer Schutzgebiete.

Im gesamten Gebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel (vom 20. Juni 2008), die Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm (gemessen in 1 m Höhe) schützt.

6.6.2 Im Anschluss an das Gebiet

Am Nordrand des Plangebiets verläuft der Döllbach, der im Bereich der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahna verrohrt ist. Für alle natürlichen Gewässer gelten gemäß § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgende allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung:

„(1) Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

- 1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*
- 2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen, (...)*

(2) Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“

6.7 Freistellungsverfahren

Nach Abschluss des Freistellungsverfahrens sind die bisherigen Bahn-Grundstücke nicht mehr als Bahnflächen gewidmet. Aufgrund des Artenschutzes ergeben sich aus dem Freistellungsverfahren auch nach dessen Abschluss rechtliche Bindungen für den Bebauungsplan:

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Rückbau der Bahnanlagen (Dr. Kübler GmbH (2011): Flächenfreisetzung im Bf. Kassel-Unterstadt – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; im Auftrag der DB Netz AG NL Mitte) wurden auf einer Fläche von ca. 3.000 m² im mittleren Teil des Plangebiets südlich der Mombachstraße naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Diese Fläche soll dauerhaft als Lebensraum für Wildbienenarten erhalten werden:

- Dauerhafter Erhalt bzw. Neuanlage von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m²)
- Aufstellen von Totholz für oberirdisch nistende Arten
- Dauerhafter Erhalt oder Anlage von Nahrungsflächen mit Blütenpflanzen (Ruderalvegetation) ca. 30x100 m bzw. 3.000 m²

Zum weiteren Inhalt des Fachbeitrags vgl. Kapitel 7.7.

6.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei Denkmale vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Außerdem steht noch ein kleineres Gebäude schräg gegenüber der Kirche in der Mombachstraße aus der industriellen Gründungszeit. Es kann vielleicht auch ohne Denkmalschutz integriert werden.

6.9 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

7 Bestandsanalyse und Bewertung

7.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Kasseler Innenstadt, im südwestlichen Bereich des Stadtteils Nord (Holland). Unmittelbar westlich grenzt der Stadtteil Rothenditmold an.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen und Süden von der Wolfhager Straße
- im Osten durch den Westring und die Holländische Straße
- im Norden durch die Mombachstraße.

7.2 Topographie

Das Gelände weist starke Höhenunterschiede auf: es fällt nach Norden und nach Osten ab. Dabei bildet das Innere des Plangebietes – der Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs – eine in etwa auf gleicher Höhe liegende Fläche.

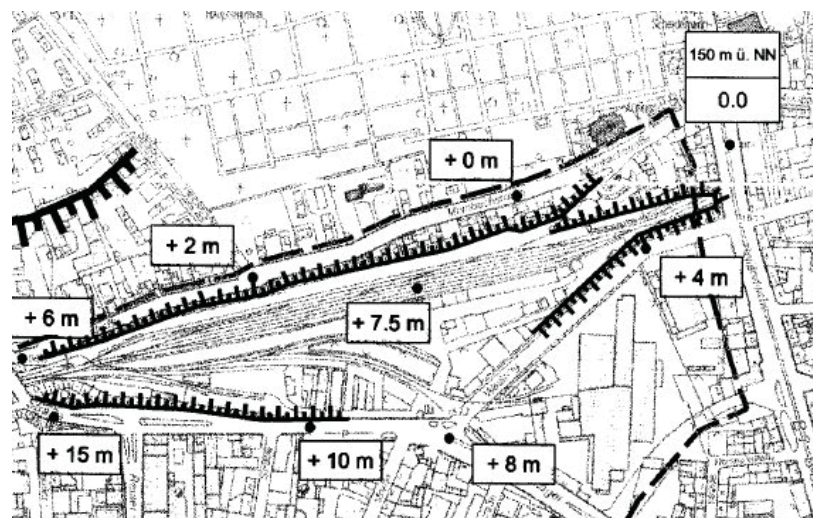
Die das Gebiet begrenzenden Straßen Wolfhager Straße, Westring und Mombachstraße befinden sich überwiegend auf abweichendem Geländeneiveau.

Die Wolfhager Straße beginnt im Osten des Gebietes auf gleichem Niveau und steigt dann schnell um zwei Meter an,

am Westende des Plangebiets beträgt der Unterschied bis zu acht Metern. Die Wolfhager Straße führt schließlich auf einem Brückenbauwerk über die Gleise des Unterstadtbahnhofs und die Mombachstraße. Kurz vor der Brücke gibt es an der Wolfhager Straße ein Gelände-Plateau, das fünf Meter über dem Niveau der Wolfhager Straße und 13 m über dem Niveau des Unterstadtbahnhofs liegt.

Die Mombachstraße und das Plangebiet befinden sich am Ostende ebenfalls auf gleichem Niveau, dann steigt das Gelände um bis zu fünf Meter an und bildet schließlich eine Böschungskante Richtung Süden und Westen, wo das Gelände nochmals um zwei bis drei Meter verspringt. Die Mombachstraße steigt zunächst im mittleren Bereich leicht um zwei Meter an, dann im westlichen Bereich um weitere vier Meter, so dass zeitweise ein Höhenunterschied zum Plangebiet von bis zu sechseinhalb Meter entsteht, am westlichen Ende befindet sich die Mombachstraße wieder auf gleichem Niveau wie das Plangebiet.

Der Westring steigt von der Einmündung Holländische Straße bis zur Einmündung Wolfhager Straße insgesamt um rund 5 Meter an. Das Plangebiet liegt am östlichen Ende höher als der Westring.



Höhenentwicklung des Geländes und der umliegenden Straßen, Quelle: Masterplanung Rothenditmold/Hauptbahnhof Teilbereich Landschaftsplanung, Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist-Zustandes, Landschaftsarchitekt Günter Sandmann, Kassel 8.1.1999

Aufgrund der Topographie ist das Plangebiet von zahlreichen bewachsenen Böschungen geprägt: in der westlichen Hälfte grenzen Böschungen unmittelbar an die Wolfhager Straße und an die Mombachstraße. Die Böschung an der Mombachstraße setzt sich in der Mitte des Plangebiets hinter der Bebauung an der Mombachstraße fort. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Böschung hinter der Bebauung am Westring, die sich Richtung Gebietsinneres fortsetzt und sich mit der Böschung an der Mombachstraße verbindet.

Für die zukünftige Entwicklung des Gebiets stellt die Topographie des Geländes eine besondere Herausforderung dar – es können dadurch z.B. unterschiedliche Bereiche auf unterschiedlichen Höhenniveaus entwickelt werden oder durch die Schaffung von gleichmäßigen Steigungen Bereiche zusammengeführt werden, die bisher getrennt waren. Auch könnten Gebäude entstehen, die in den Hang gebaut werden und auf mehreren Geschossen ebenerdige Ausgänge haben - so könnten die unterschiedlichen Gelände-Niveaus innerhalb des Gebäudes verbunden werden.

7.3 Bau- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen. In den einzelnen Teilbereichen gibt es jedoch große Unterschiede. Auch im Anschluss an das Gebiet – entlang der das Plangebiet umgrenzenden Straßen – bestehen große Unterschiede in den vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen.

Entsprechend der Unterschiede in den Nutzungen, variiert die Höhe der Gebäude und die gesamte Baustruktur in den einzelnen Bereichen. Insgesamt handelt es sich somit um ein sehr heterogenes Gebiet. Ein typisches Merkmal der umgebenden Straßenzüge ist der Wechsel zwischen Bebauung und Freiräumen – seien es Baulücken oder zu den Wohn- und Gewerbenutzungen zugehörige Freiflächen wie Grünflächen oder Parkplätze. Durch die gewerbliche Prägung sind auch Mauern und Zäune sehr häufig entlang der Straßenzüge zu finden. Durchgehende Gebäudestrukturen befinden sich vor allem an der Mombachstraße. In den folgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Bereiche näher beschrieben.

7.3.1 Das Gebietsinnere

Im Inneren des Gebietes, im Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs, befanden sich zu Beginn des Verfahrens noch Gleise und Bahnanlagen, die jedoch in 2013 zurückgebaut wurden. Einige der bestehenden, in der Regel eingeschossigen Hallen wurden ebenfalls zurückgebaut, nachdem eine größere Fläche des ehemaligen Bahnareals an den im Südwesten des Gebietes ansässigen Baustoffhandel verkauft wurde. Andere Hallen werden gewerblich genutzt oder stehen teilweise leer. Insgesamt wurde der Anteil leerstehender Gebäude innerhalb des Gebietes durch den Rückbau stark minimiert. Das Areal hat sich in den letzten zwei Jahren stark verändert. Statt leerstehender Gebäude und ungenutzter Gleise ist der Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs heute überwiegend leerräumt – geblieben sind die Gebäude im Westteil (Nutzung bzw. Umnutzung durch den Baustoffhändler) und die Grünflächen innerhalb des Gebietes, vor allem in den Bereichen der Böschungen Richtung Wolfhager Straße und Mombachstraße.



7.3.2 Süden und Westen: Wolfhager Straße

Entlang der Wolfhager Straße befinden sich ausschließlich Gewerbebetriebe, z.B. ein Baustoffhandel oder ein Brennstoffhandel – letzterer zurückgesetzt über eine Einfahrtsstraße parallel zur Wolfhager Straße, die den Höhenunterschied überwindet. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig, der Brennstoffhandel zweigeschossig, aber dafür tieferliegend im Bezug auf die Straße.



Aufgrund des größer werdenden Höhenunterschiedes gibt es in der westlichen Hälfte des Plangebietes keine Zufahrten oder Nutzungen entlang der Wolfhager Straße. Hier gibt es nur einen Zaun, gefolgt von einer starken Böschung Richtung Norden/Gebietsinneres. Weiter Richtung Westen geht dieser Bereich in eine Brücke über, dort führt die Wolfhager Straße über die Mombachstraße. Durch den großen Höhensprung wird die Bebaubarkeit bzw. die Ansiedlung von Nutzungen im westlichen Teil entlang der Wolfhager Straße immer schwieriger. Im Osten der Wolfhager Straße bilden die vorhandenen Gewerbenutzungen einen guten Ansatz zur weiteren Entwicklung eines Gewerbegebietes.

Im Anschluss an das Plangebiet

Die gegenüberliegende Seite der Wolfhager Straße ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Dort haben sich neben einer Tankstelle insbesondere Hotelbetriebe, Großhandel und Einrichtungen aus dem Erotik-Bereich angesiedelt. Teilweise ist unklar, ob die Gebäude noch genutzt werden oder leer stehen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes könnten diese Leerstände/Unternutzungen ihr Entwicklungspotenzial nutzen.

Im weiteren Verlauf der Wolfhager Straße schließen Richtung Osten/Holländischer Platz unterschiedliche Nutzungen wie die Feuerwache, ein zweigeschossiges Sport- und Fitnessstudio sowie studentisches Wohnen (fünfgeschossige Blockrandbebauung) an. Der Rüstungsbetrieb an der Ecke Wolfhager Straße/Westring ist von hohen Mauern umgeben, danach folgt ein zugehöriger Parkplatz.

Richtung Westen – nach der Brücke über die Mombachstraße – ist die Wolfhager Straße von überwiegend drei- bis fünfgeschossigem Wohnungsbau in Blockrandstruktur, vereinzelt mit Läden im Erdgeschoss, geprägt.

Ein Mischgebiet mit Geschosswohnungsbau (bis zu fünfgeschossig) und Gewerbenutzungen (ein- bis zweigeschossig) schließt sich südlich in den angrenzenden Seitenstraßen der Wolfhager Straße an.

7.3.3 Norden: Mombachstraße

Entlang der Mombachstraße befindet sich im Plangebiet eine Mischnutzung, d.h. Wohnen, kleinere Dienstleistungsbetriebe wie Änderungsschneiderei oder Kfz-Werkstatt, aber auch Gewerbe wie z.B. ein Werkzeug- und Maschinen-großhandel. Die Wohngebäude sind innerhalb des Plangebiets größtenteils zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser, die gewerblichen Gebäude meist eingeschossig.



Ein größerer Bereich des Plangebiets entlang der Mombachstraße ist durch die Böschungen geprägt. Die Straßenseite der Mombachstraße ist deshalb sehr durchgrünt. Die Büsche und Bäume auf und entlang der Böschung stellen eine Steigerung der Wohnqualität für die gegenüberliegende Wohnnutzung dar und bieten ein gutes Potenzial für die Entwicklung von Freiraum- bzw. Grünstrukturen.

Im Anschluss an das Plangebiet

Die gegenüberliegende Seite der Mombachstraße ist westlich der Einmündung der Heckershäuser Straße durch zwei- bis viergeschossige Wohnnutzung geprägt. Es folgen gewerblich genutzte i.d.R. zweigeschossige Hallen (Sportstudio, EDV-Dienstleister) und kurz vor der Brücke der Wolfhager Straße fünfgeschossiger Geschosswohnungsbau.

Östlich folgen zunächst dreigeschossige Wohngebäude, überwiegend in Zeilenbauweise, im weiteren Verlauf zur Holländischen Straße hin befinden sich eine Kirche sowie Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem dortigen Hauptfriedhof stehen: gewerbliche Einrichtungen wie Steinmetz und Blumenhandel. Aufgrund der Freiflächen (insbesondere Friedhof, aber auch zu den Gebäuden gehörige Spielplätze und Grünflächen) wirkt die gegenüberliegende Mombachstraße in diesem Bereich sehr durchgrünt.

7.3.4 Osten: Holländische Straße

Entlang der Holländischen Straße befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude mit Einzelhandels- oder Dienstleistungs-Nutzung im Erdgeschoss sowie Einzelhandelsmärkte - eine für innenstadtnahe Blockrandstrukturen typische Misch-Struktur.



Dieses Prinzip „Wohnnutzung in den Obergeschossen, Handel/Dienstleistung im Erdgeschoss“ könnte zukünftig weiterentwickelt bzw. ergänzt werden.

Im Anschluss an das Plangebiet

Auf der gegenüberliegenden Seite der Holländischen Straße sowie in deren weiterem Verlauf Richtung Süden und Norden setzt sich die Bau- und Nutzungsstruktur fort: Wohnen in den oberen Geschossen und Einzelhandels- und Dienstleistungs-Einrichtungen im Erdgeschoss, teilweise auch Gastronomie. Eine Ausnahme bildet der an der nordwestlichen Ecke Mombachstraße / Holländische Straße befindliche und von Mauern umgebene Hauptfriedhof.

An der nordöstlichen Ecke Mombachstraße/Holländische Straße befindet sich das Stadtteilzentrum mit dem Phillipp-Scheidemann-Haus, das Bürgerhaus der Stadtteils „Nord-Holland“.

7.3.5 Südosten: Westring

Entlang des Westrings befinden sich Richtung Wolfhager Straße gewerblich genutzte, eingeschossige Hallen, teilweise werden diese umgenutzt oder stehen leer. Der im Gebiet ansässige Baustoffhandel hat in diesem Bereich zusätzliche Flächenerworben.



Im nordöstlichen Bereich Richtung Holländische Straße befinden sich Supermärkte und eine

Moschee, diese befindet sich derzeit in konkreter Planung und wird zukünftig mit weiteren Gebäuden, Freiflächen und Parkplätzen aus- bzw. neugebaut.

Der Westring ist im Bereich des Unterstadtbahnhofs ausschließlich gewerblich geprägt, dies ist ein gutes Potenzial zur Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet.

Im Anschluss an das Plangebiet

Auf der gegenüberliegenden Seite des Westrings befindet sich eine großflächige Industrienutzung, der Rüstungsbetrieb hat zwei- bis viergeschossige Gebäude, straßenbildprägend ist jedoch die rund 2 m hohe Mauer um das Gelände.

7.4 Verkehr und Erschließung

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet hervorragend verkehrlich erschlossen. Die vorhandene und geplante Erschließung ist im Folgenden weiter ausgeführt.

7.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist unmittelbar durch die Bundesstraße 251 Richtung Korbach/Wolfhagen (Wolfhager Straße) und die Bundesstraßen 7 Richtung Calden/Warburg und 83 Richtung Bad Karlshafen/Höxter (beide: Holländische Straße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In einer Entfernung von rund 6 km und innerhalb von 10 Minuten erreicht man die Bundesautobahnen A7 oder A 49.

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Mombachstraße ergänzt die Anbindung an das örtliche Straßennetz. Über dieses bestehen gute Verbindungen in alle angrenzenden Stadtteile und die Innenstadt Kassels.

Eine innere Verkehrserschließung des Plangebiets gibt es aufgrund der bisherigen Widmung und Nutzung als Bahnfläche nicht, es führen lediglich einige Zufahrten zu den Gewerbebetrieben – jeweils zwei von der Mombachstraße und von der Wolfhager Straße. Die einzige niveaugleiche Zufahrt befindet sich kurz nach der Einmündung des Westrings in die Wolfhager Straße.

7.4.2 Ortskernumfahrung Rothenditmold

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Planung für die „Ortskernumfahrung Rothenditmold“ zu berücksichtigen. Für diese verkehrliche Maßnahme ist es geplant, durch den Geltungsbereich eine zentrale Erschließungsstraße zu führen, die zu einem späteren Zeitpunkt Teil der Ortskernumfahrung Rothenditmold wird. Entsprechend ist auch eine Straße im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Rahmen eines Vorentwurfs für diese Erschließungsstraße wurden verschiedene Varianten der Verkehrsführung durch das Plangebiet untersucht. Auch eine Alternative außerhalb des Plangebiets wurde geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass eine Führung der Trasse über die vorhandene August-Bode-Straße (außerhalb des Plangebiets, südlich der Brücke über die Mombachstraße beginnend und Richtung Westen absteigend) die beste Alternative ist. Hier wäre eine vorhandene Straße auszubauen, was die Kosten und den Aufwand erheblich minimiert. Auch könnte der Anschluss von der Wolfhager Straße zur neuen Ortskernumgehung direkter, d.h. mit weniger Flächenverbrauch und Verschwenkung in der Trassenführung, erfolgen. Die Wolfhager Straße könnte über die August-Bode-Straße bis zur geplanten Trasse der Ortskernumgehung verlängert werden. Auch wenn Kosten für den

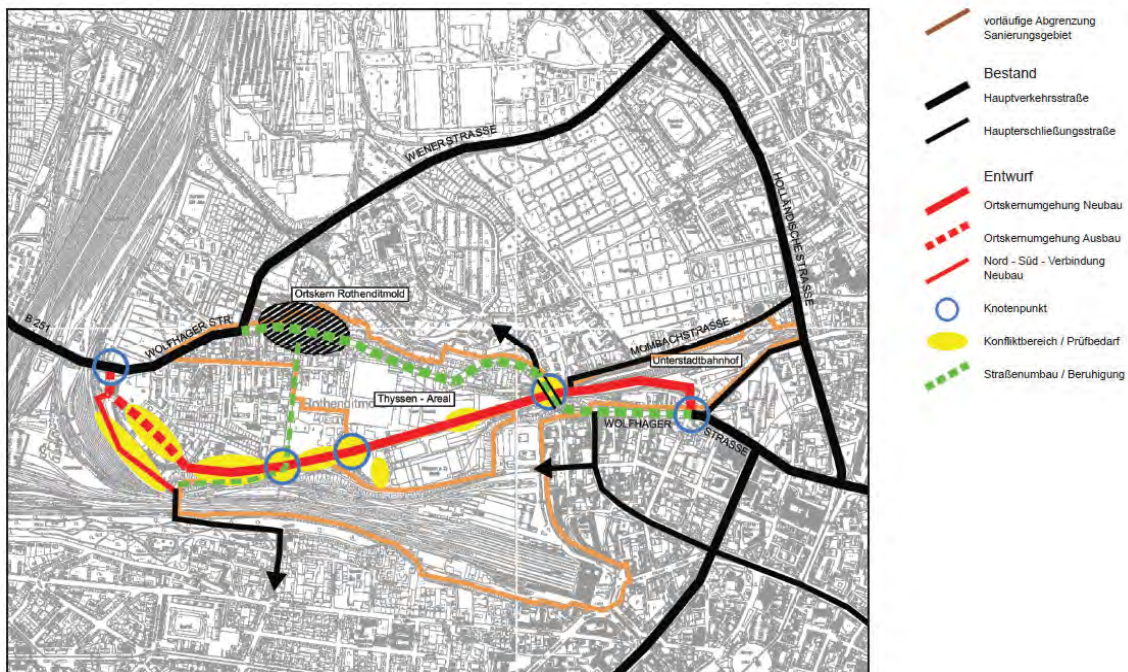
Ankauf von Flächen und die Verlagerung von Parkplätzen entstehen (die August-Bode-Straße endet derzeit auf einem Privatgelände), wird die Variante am besten bewertet.

In einem Gespräch mit dem Grundstückseigentümer wurde festgehalten, dass ein Ankauf der entsprechenden Grundstücksbereiche möglich ist. Somit kann eine Straßenführung außerhalb des Plangebiets erfolgen.



Ortskernumgehung Rothenditmold, möglicher Anschluss über die August-Bode-Straße, Quelle: Vorplanung, ViaPlan Ingenieure

Ortskernumgehung Rothenditmold



Ortskernumgehung Rothenditmold, Quelle: Stadtsanierung Rothenditmold/Hauptbahnhof, Vorbereitende Untersuchungen, Wohnstadt, Kassel Januar 2004, S.29

7.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sowohl mit der Straßenbahn als auch mit dem Bus gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In wenigen Minuten erreicht man z.B. die Kasseler Innenstadt.

Die nächste Straßenbahnhaltstelle „Mombachstraße“ befindet sich östlich des Plangebiets an der Ecke Mombachstraße/Holländische Straße. Sie wird von den Straßenbahnlinien 1 und 5 tagsüber im Viertelstundentakt, abends und sonntags im Halbstundentakt bedient, da die Taktzeiten versetzt sind, hat man als Fahrgast eine Anbindung alle 7 bis 15 Minuten. Mit der Linie 1 erreicht man z.B. den Bahnhof Wilhelmshöhe oder das Schloss Wilhelmshöhe.



Auszug aus dem topograph. Liniennetzplan der Kasseler Verkehrsbetriebe, Eintragung der Lage des Plangebiets in magenta durch viaplan, Quelle: www.kvg.de/fileadmin/kvg/dokumente/Plaene/KVG_LNP_KasselPlus-Gesamt_topographisch.pdf

Mit der Linie 5 kann man z.B. zum Auestadion oder zum VW-Werk in Baunatal fahren. Durch Umsteigen in der Innenstadt erreicht man alle anderen Kasseler Straßenbahnlinien.

Bushaltstellen gibt es im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet drei, die jeweils von unterschiedlichen Buslinien bedient werden:

- im Osten an der Holländischen Straße die Haltestelle „Westring“, eine Haltestelle der Expressbuslinie 130 Richtung Calden, Niedermeiser und Breuna bzw. zum Bahnhof Wilhelmshöhe, die werktags drei- bis fünfmal täglich fährt
- im Süden an der Wolfhager Straße die Haltestelle „Unterstadtbahnhof“ der Buslinie 12, die vom Schulzentrum Brückenhof über Nordhausen, Druseltal und Vorderer Westen vorbei am Unterstadtbahnhof zum Marienkrankenhaus bzw. Rothenberg fährt, wobei nicht immer die gesamte Strecke abgefahren wird. An der Haltestelle hat man unter der Woche morgens zum Berufsverkehr einen Viertelstundentakt, den Rest des Tages und samstags einen Halbstundentakt, sonntags wird die Haltestelle nicht angefahren
- im Südwesten an der Einmündung der Reuterstraße in die Wolfhager Straße die Haltestelle „Reuterstraße“ der Buslinien 18 und 19, die beide montags bis samstags zeitversetzt im Halbstundentakt verkehren, so dass ein Viertelstundentakt an der Haltestelle besteht; die Linie 19 fährt auch sonntags halbstündlich. Die Linie 18 fährt vom Stadtteil Harleshausen über Rothenditmold, die Innenstadt, den Stadtteil Waldau bis zum Industriepark West, die Linie 19 von der Endhaltestelle Holländische Straße über Vellmar, Harleshausen, Rothenditmold, die Innenstadt, den Stadtteil Waldau bis zum Industriepark West, sonntags fährt sie ab Harleshausen.

Eine innere ÖPNV-Anbindung des Gebietes gibt es aufgrund der bisherigen Nutzung als Bahngelände nicht.

Von den Planungen bzw. Wünschen der Kasseler Verkehrsbetriebe (KVG) betreffen zwei den Bereich des Unterstadtbahnhofs:

- Wendeschleife an der Holländischen Straße
Die derzeitige Wendeschleife an der Ottostraße soll aufgegeben werden. Eine Lage der Wendeschleife an der Holländischen Straße hätte den Vorteil, dass damit auch die Universität am Holländischen Platz erschlossen würde.
- Erweiterung der Straßenbahn Richtung Rothenditmold
Als längerfristige Perspektive soll die Straßenbahn von der Reuterstraße kommend auf die Wolfhager Straße Richtung Rothenditmold verlängert werden. Dadurch würde auch die ÖPNV-Erschließung des südwestlichen Plangebietes verbessert werden.

7.4.4 Gewerblicher Schienen-Verkehr

Unter der Mombachbrücke hindurch verlief ein Gewerbegleis, das vom Gleisdreieck kommend den Unterstadtbahnhof erschloss. Das Weichenstellwerk befindet sich östlich der Mombachbrücke. Die Firma Wegmann an den Standorten Westring und in Rothenditmold sowie das Thyssen-Henschel-Areal waren über diese Gewerbegleise erschlossen. Der Baustoffhändler erhielt früher Lieferungen über diese Gleise.

Der Container-Bahnhof ist aufgegeben. Die DB (Cargo) nutzt die Gleise nicht mehr für Güter- und Rangierverkehr. Die im Bereich Unterstadtbahnhof befindlichen Gewerbebetriebe nutzen den Gleisanschluss ebenfalls nicht mehr. Eine Entbehrlichkeitsprüfung seitens der Bahn ist erfolgt, der Rückbau der Gleise ist im Frühjahr 2013 erfolgt.

7.4.5 Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist derzeit lediglich durch die das Plangebiet begrenzenden Straßen erschlossen. Innerhalb der Fläche sind keine Fuß- und Radwege vorhanden.

Der Radverkehr ist in den das Plangebiet umgebenden Straßen Teil des Straßenverkehrs. Über das Straßennetz bestehen Anbindungen in die Umgebung und weitere Radwege und -routen.

Auf der Wolfhager Straße zwischen Reuter- und Mombachstraße sind beidseitig Fahrradspuren bzw. -wege ausgewiesen. Im östlichen Teil der Wolfhager Straße (östlich der Reuterstraße) sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden.

Die Mombachstraße ist im Fahrradstadtplan als fahrradfreundliche Verbindung zwischen Rothenditmold und der Nordstadt dargestellt.

Die Wege für den Fußgängerverkehr entsprechen denen des MIV- und Radverkehrs - die umgebenden Straßen haben beidseitig Gehwege. Zur Scheffelstraße gibt es eine zusätzliche Fußgänger Verbindung – eine Treppe von der Wolfhager Straße aus. Ansonsten gibt es keine separaten Fußwege.

Die Mombachstraße hat eine wichtige Funktion als grüne Fuß- und Rad-Verbindung zwischen Rothenditmold (Döllbachau) im Westen und der Nordstadt (Ahna-Auen) im Osten.

Eine Verbindung durch das Plangebiet gibt es nicht. Dies ist jedoch wünschenswert, da insbesondere in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet als bisheriges Bahngelände eine Barriere-wirkung hat bzw. Umwege für Fußgänger und Radfahrer bedeutet. Die Frage einer Nord-Süd-

Verbindung ist ebenso wie die innere Erschließung des Plangebiets im Rahmen des städtebaulichen Konzepts zu lösen.

7.4.6 Ruhender Verkehr

Parkplätze befinden sich innerhalb des Gebiets im Zusammenhang mit den gewerblichen Einrichtungen (z.B. Kundenparkplatz des Baustoffhandels). In der Mombachstraße kann kostenlos am Straßenrand geparkt werden, ebenso im Westring. Die Parkstreifen an der Holländischen Straße gehören zur „Parkgebührenzone II“ der Stadt Kassel, das sind im Parkgebühren-Konzept die Außenbereiche des Zentrums, die montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr und samstags von 9 bis 13 Uhr bewirtschaftet werden.

Ein Parkplatzmangel oder andere Auffälligkeiten bezüglich Parken bestehen derzeit im und um das Plangebiet nicht. Durch die Entwidmung des Unterstadtbahnhofs als Bahngelände und die Ansiedlung von neuen Nutzungen werden private Stellplätze für die neuen Nutzungen im Plangebiet erforderlich werden.

7.4.7 Technische Infrastruktur

Die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind in der Holländischen Straße, Westring und Mombachstraße für das Plangebiet vorhanden, da es innerhalb des gut erschlossenen und bebauten Innenbereichs liegt.

Für die gewerbliche Nutzung im Inneren müssen neue Leitungen verlegt werden, da die dortige bisherige Infrastruktur nicht ausreichend ist. Die Infrastruktur im Zusammenhang mit dem Unterstadtbahnhof wurde zurückgebaut.

Mit den Leitungsträgern wurde die Lage der neuen Leitungen abgestimmt und entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kapitel 8.7).

7.5 Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

Im Fachbeitrag Grün und Umwelt (siehe Anlage) sind die landschaftsplanerischen Aspekte (Geschichte, Bestand, Ziele, Maßnahmen) ausführlich dargestellt. Hier wird lediglich die derzeitige Bestandssituation beschrieben auf der Grundlage des Fachbeitrags.

7.5.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der naturräumlichen Haupteinheit 'Kasseler Becken' im Bereich der von Löss bedeckten Senke des Döllbachtals, die von einem Höhenrücken des Oberen Buntsandsteins (Rothenberg) im Norden und einem Muschelkalk-Höhenrücken (Kratzenberg) im Süden begrenzt wird. Bei Ausbleiben der Nutzung würde sich auf den Lössstandorten als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln.

7.5.2 Vorhandene Grün-Strukturen und Nutzungen

Fast die Hälfte des Plangebiets werden derzeit von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen. Diese vegetationsfreien Flächen sind zu einem großen Anteil Hof- und Lagerflächen, die nicht immer vollständig versiegelt sind (lückenhafte Asphaltdecken, Pflaster- und Schotterflächen). Außerdem versiegeln Gebäude einen Teil der Fläche.

Die übrigen Flächen sind von Vegetation unterschiedlicher Ausprägung bestimmt:

- Flächenhafte Gehölzbestände: Die Böschungflächen entlang des Nordrandes des Plangebiets (Mombachstraße) und am Südwestrand (Wolfhager Straße) sind mit großflächigen Laubgehölzbeständen bewachsen
- Einzelbäume: Der Westring (Südrand des Plangebiets) wird beidseitig von einer Alleebaumreihe begleitet. Einzelne weitere Straßenbäume stehen im Randbereich der Holländischen Straße und an der Mombachstraße. Alle genannten Baumstandorte befinden sich unmittelbar benachbart außerhalb des Plangebiets.
- Mehrjährige Ruderalvegetation meist trockener Standorte: Entlang der Gehölzflächen insbesondere an den südexponierten Gehölzrändern im Übergangsbereich zu den Schotterflächen, am nordöstlichen Rand des Plangebiets und teilweise zwischen den ehemaligen Gleisanlagen haben sich Bestände aus mehrjähriger Ruderalvegetation trockener Standorte entwickelt.
- Vegetationsarme Flächen und junge Ruderalvegetation: Die Gleisrückbauflächen umfassen insgesamt etwa ein Viertel des Plangebiets. Hier werden als Bestand offene Böden mit junger Ruderalvegetation angenommen.
- Gärten und Grünflächen innerhalb der Siedlungsgebiete: Im Bereich der vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung auf der Südseite der Mombachstraße sind kleinflächig private Gärten vorhanden. Entlang der Mombachstraße und am Westring sind parallel zur Fahrbahn Grünstreifen mit Baumstandorten vorhanden, die als Rasenflächen gepflegt werden.

7.5.3 Tiere

Wegen der isolierten Lage und der oben beschriebenen Biotopsituation sind im Plangebiet von den am Boden lebenden Säugetieren im Wesentlichen nur verbreitete und wenig spezialisierte Arten zu erwarten.

Laut Fledermausgutachten der Stadt Kassel sind im Plangebiet keine Schwerpunkte von Fledermauslebensräumen vorhanden. Gehölzränder zählen generell zu den für Fledermäuse geeigneten Jagdhabitaten. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne leerstehende Gebäude oder einzelne ältere Bäume, in denen Baumhöhlen vorhanden sein können, als Sommerquartier genutzt werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind im Plangebiet vor allem Vogelarten der Gärten und Siedlungen sowie der Hecken und Gehölze zu erwarten. Die meisten dieser Vogelarten sind entsprechend der weiten Verbreitung dieser Biotoptypen nicht gefährdet.

Die trocken-warmen Schotterflächen der ausgedehnten Bahnanlagen sind grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien von Bedeutung.

Im Rahmen der Kartierungen für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Rückbau der Gleisanlagen konnten jedoch keine Eidechsen und keine anderen Reptilien festgestellt werden.

Im Rahmen der o.g. Kartierungen wurden über 40 Wildbienenarten (einschließlich Hummeln) festgestellt, die insbesondere die offenen grabbaren Böden im Randbereich der ehemaligen Gleisanlagen als Fortpflanzungsstätten nutzen. Die blütenreiche Ruderalvegetation und blühende Gehölze im Nahbereich bieten ihnen geeignete Nahrungsbiotope.

Zum Thema Wildbienen vgl. Fachbeitrag Grün und Umwelt und das Kapitel 9 in dieser Begründung.

7.5.4 Boden

Das Plangebiet liegt in der von Löss bedeckten Senke des Döllbachs / Mombachs. Im gesamten Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen und Überbauung vollständig überformt.

Das Gebiet ist von Südwesten nach Nordosten geneigt. Der zentrale Teil des Plangebiets (ehemaliger Unterstadtbahnhof) wurde für die Gleisanlagen eingeebnet, so dass zu den angrenzenden Flächen im Norden und Süden Böschungen von ca. 5-7 m Höhe entstanden, die heute dicht mit Gehölzen bewachsen sind.

Infolge der Bodenveränderungen durch die Nutzung als Bahnanlage und Gewerbefläche sind die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig verändert, so dass die von den naturräumlichen Gegebenheiten her zu erwartenden fruchtbaren Lössböden hier nicht mehr vorhanden sind.

Zum Thema Altlasten siehe Kapitel 7.6.

7.5.5 Wasser

Das einzige im Umfeld des Planungsgebiets vorhandene Fließgewässer ist der Mombach. Er ist auf dem gesamten Abschnitt der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahne verrohrt und wird daher in der Gewässerstrukturgütekarte²¹ als vollständig verändert eingestuft (Stufe 7 der 7-stufigen Bewertungsskala). Die Verrohrung verläuft unter der Mombachstraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Die Hydrogeologische Karte von Hessen stellt das Plangebiet als Bereich mittlerer bis mäßiger Grundwasserergiebigkeit dar. Das Hauptgrundwasserstockwerk befindet sich unter mächtigen schwer- bis undurchlässigen Deckschichten, so dass die Verschmutzungsempfindlichkeit entsprechend gering ist.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Über die Hälfte der Fläche des Plangebiets ist bebaut bzw. (teil)versiegelt, so dass dort keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist (vgl. auch Kapitel 7.6 Altlasten).

7.5.6 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine öffentlich zugänglichen Freiflächen vorhanden. Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Hauptfriedhof ist die am nächsten gelegene Grünfläche. Rund 250m westlich des Plangebiets befindet sich der Döllbachgrünzug. Dieser ist über die Wolfhager Straße und die Siemensstraße erreichbar.

Rund 400 m östlich des Plangebiets befinden sich der Nordstadtpark und der Ahnegrünzug. Weitere öffentliche Grün- und Freiflächen sind in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 500 m Entfernung) nicht vorhanden. Ähnliches gilt für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Mischgebiete („Schillerviertel“).

Insbesondere die Siedlungsflächen südlich des Plangebiets zwischen Wolfhager Straße und Reuterstraße/Grüner Weg („Schillerviertel“) liegen außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (ca. 500 m) größerer öffentlicher Grün- und Freiflächen, so dass das Plangebiet für diese Quartiere potenzielle Bedeutung als Verbindung zu den vorhandenen Grünflächen – insbesondere Richtung Döllbachgrünzug und Hauptfriedhof hat.

7.6 Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (z.B. Güterbahnhof, Tanklager von Esso) und der historischen Entwicklung (Bombenabwurfgebiet im 2. Weltkrieg) wurden innerhalb des Plangebiets zahlreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Außerdem wurden Auskünfte und Stellungnahmen bei den einzelnen Behörden nachgefragt.

In den folgenden Kapiteln werden chronologisch und thematisch die Untersuchungen, Gutachten und Stellungnahmen zusammengefasst oder zitiert.

Für den Bebauungsplan-Vorentwurf wurde entschieden, aufgrund der bisherigen Untersuchungen folgende Festsetzungen und Hinweise aufzunehmen:

- Hinweise bezüglich der möglichen Bomben-Blindgänger
- Kennzeichnung der beiden Altlasten-Verdachtsflächen (Gelände ehemaliges Grundstück der Firma Esso und Gelände der Firma Humburg Brennstoffhandel)
- Hinweise bezüglich der Grundwassermess-Stationen und der Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem der Unteren Wasserbehörde und Unteren Bodenschutzbehörde (Amt 6723 der Stadt Kassel)
- Hinweis bezüglich der Belastung und Entsorgung des Bodens und dass die Altlasten-Flächen noch mit dem Regierungspräsidium Kassel abzustimmen sind

7.6.1 Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen bestätigt in seiner Stellungnahme vom 26. April 2011, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

„Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. (...).“

In der Stellungnahme folgen weitere detailliertere Hinweise zur Untersuchung.

Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.6.2 Altlasten auf der Bahnfläche - Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Kassel

Für das Areal des Bahngeländes liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Kassel / Staatliches Umweltamt, Dezernat 31.5.

Die Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 3. Juli 2009 (Anfrage des Grundstückseigentümers Aurelis) lautet:

„Das angefragte Grundstück umfasst das Bahngelände DB-4225 Bhf. Kassel-Unterstadt. In der Hessischen Altflächendatei ist es unter der Nr. 611.000.113-001.013 erfasst. Auf den angefragten Flurstücken Flur 15, Flst. 4/9, 4/10 und 4/14 wurden seitens der Deutschen Bahn AG Bodenuntersuchungen veranlasst (siehe Verdachtsflächen 019, Abfüllgleise Fa. Esso, 027 und 028 Kohlenlager, gemäß des Ihnen vorliegende Gutachten der DEKRA Umwelt GmbH vom 31.01.2002).

Die Untersuchungen zeigen Belastungen des Bodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und geringfügig auch Schwermetallbelastungen (Blei), die jedoch vertikal eingegrenzt und kleinräumig sind.

Aus altlastenfachlicher Sicht begründen diese Belastungen bei der vorhandenen Nutzung keinen weiteren Handlungsbedarf, für diese Flurstücke ist daher der Altlastenverdacht aufgehoben.

Bei Baumaßnahmen, bzw. Eingriffen in den Untergrund ist jedoch der anfallende Boden als belastet, bzw. verunreinigt einzustufen und nach abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Auch bei Nutzungsänderungen empfehlen sich ggfs. weitere Untersuchungen, so dass in diesen vorgenannten Fällen das weitere Vorgehen mit mir angestimmt werden sollte.“

Im Bebauungsplan wurden die beiden Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es wurde auch ein Hinweis aufgenommen, dass bezüglich der Flächen noch eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zu erfolgen hat. Außerdem wurde ein Hinweis bezüglich der Belastung und Entsorgung des Bodens aufgenommen.

Stellungnahme des Dezernates 31.5 – Altlasten und Bodenschutz vom 6. Mai 2011

1. Allgemein ist zum Areal folgendes zu sagen:

Im Ursprungszustand war das Gelände nach Norden hin zum Mombachtal geneigt. Zur Anlage des Unterstadtbahnhofs 1871/72 wurde die Geländeneigung durch Aufschüttung ausgeglichen, so dass zum Mombach/Mombachstraße eine Böschung entstand. Daraus folgt, dass bei Erdarbeiten jeder Art anthropogene Auffüllung¹ angetroffen wird. Auch diverse Kontaminationen durch lange und vielfältige Nutzungen und Warenumsschlag wassergefährdender Stoffe sind nicht ausgeschlossen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Hessischen Altflächendatei zwei Altstandorte eingetragen:

- a) Schlüsselnummer: 611.000.113-000.062
Beschreibung: Ehemaliges ESSO-Tanklager
Adresse: Mombachstraße 49
Rechtswert: 3534820
Hochwert: 5687980

Es handelt sich um eine teilsanierte Altlast, nähere Angaben hierzu macht die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel.

¹ vielfach in Form von Aschen und Schlacken

- 2 -

- b) Schlüsselnummer: 611.000.113-001.013
Beschreibung: Bahngelände DB-4225 Bahnhof Kassel-Unterneustadt/Humburg
Adresse: Mombachstraße 49
Rechtswert: 3534450
Hochwert: 5687775

Es handelt sich um einen früheren Umschlagplatz für Lösungsmittel, der von einer nicht mehr existierenden Spedition auf dem heutigen Gelände des Mineralölhandels Humburg betrieben wurde. Der Altstandort hat zurzeit noch den Status „Altlastenverdächtige Fläche“. Das Gelände wurde in mehreren Kampagnen von der Deutsche Bahn AG untersucht. Dabei wurden LHKW-Verunreinigungen in einem Schichtwasserleiter im oberen Bereich des Oberen Buntsandstein festgestellt. Es ist eine Fahne ausgeprägt, die sich aber nur bis max. zum Nordrand des Bahnhofgeländes erstreckt.

Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass aufgrund nur sehr geringer Austragsraten eine Grundwassersanierung bei weitem unverhältnismäßig wäre. Derzeit läuft ein auf fünf Jahre angelegtes Grundwassermonitoring. Bestätigen sich die bisherigen Ergebnisse, werden alle weiteren Maßnahmen/Untersuchungen am Standort eingestellt und die Grundwassermessstellen zurückgebaut.

3. In Nachbarschaft zum Humburg-Gelände war die Fa. Walter als Pächter der Deutsche Bahn AG ansässig. Bei Rückbau des Gebäudes wurden oberflächennah Teeröle und PAK-haltige Aschen angetroffen. Diese sind im Zuge des Rückbaues entfernt worden.
4. Einer Neu- und Umnutzung des Geländes steht grundsätzlich nichts entgegen. Bei jeglichen Bodeneingriffen sind die geltenden abfallrechtlichen und -fachlichen Regelungen zu beachten. Bei sensibler Nutzung (z. B. Wohnen/Spielen) ist im entsprechenden Bereich der Gefährdungspfad Boden/Mensch fachgutachterlich zu untersuchen und zu bewerten. Bei allen entsprechenden Anlässen ist die zuständige Abfall- und/oder Altlasten-Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zur Beachtung der abfallrechtlichen und -fachlichen Regelungen und zur Beteiligung der Abfall- und/oder Altlasten-Bodenschutzbehörde aufgenommen.

7.6.3 Esso-Tanklager Stellungnahme des Amtes 6723 der Stadt Kassel

Das Areal des ehemaligen ESSO-Tanklagers (Mombachstraße 49) liegt in der Zuständigkeit der Stadt Kassel, Amt 6723 (Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz, Sachgebiet Untere Wasserbehörde / Untere Bodenschutzbehörde).

Laut Auskunft des Amtes vom 7. April 2011 wurden

„in den 80er Jahren massive Verunreinigungen mit Mineralölprodukten festgestellt. In den 90er Jahren fanden dort umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung des Grundwassers und der Bodenluft statt. Im Zuge des Rückbaus des Tanklagers in 2001 wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Für die verbliebenen Restbelastungen im tieferen Untergrund und im Grundwasser findet seitdem eine MNA-Maßnahme* statt. Dabei wird die natürliche Selbstreinigung des Bodens und des Grundwassers durch regelmäßige Beobachtungen des Grundwassers überwacht. Diese Maßnahme ist befristet bis zum Jahr 2034.“

* Anmerkung: MNA steht für „monitored natural attenuation“; die Maßnahme besteht dabei in der Kontrolle der Veränderungen des Schadstoffgehaltes.

Bezüglich des Bebauungsplans enthält die Stellungnahme folgende Aussage:

„Grundsätzlich spricht jedoch nichts gegen eine Bebauung der Fläche, die konkreten Baumaßnahmen sind jedoch im Vorfeld mit uns abzustimmen, da evtl. (je nach Tiefenlage des Bauwerks) belasteter Bodenaushub anfällt oder Vorkehrungen wegen möglicher Bodenluftbelastungen – z.B. in tiefer gelegenen Kellerräumen – zu treffen sind.
Die bestehenden Grundwassermessstellen auf dem Gelände sind unbedingt zu erhalten bzw. bei Schwierigkeiten in Abstimmung mit uns zu verlegen.“

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.6.4 Gutachten Auswertung umweltspezifischer Unterlagen

Im Auftrag des Grundstückseigentümers Aurelis Real Estate erfolgte von der Dr. Hug GeoConsult GmbH, Oberursel eine Auswertung umweltspezifischer Unterlagen in Form einer gutachterlichen Stellungnahme (vom 13. Mai 2012).

Der Gutachter kommt im Kapitel 5 auf den Seiten 19 ff zu folgendem Schluss:

5. SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DEN BEKANNTEN UNTERSUCHUNGSERGEBNISSEN

Aus den voranstehenden Ergebnisdarstellungen ist abzuleiten, dass es im Zuge der zurückliegenden Nutzung des Standortes Kassel-Unterstadt bzw. der beiden Verwertungseinheiten IBB 31000049 und IBB 31000033 offensichtlich an mehreren Stellen zu einem nutzungsbedingten Schadstoffeintrag in den Untergrund gekommen ist. Als diesbezüglich hervorzuhebende Kontaminanten sind MKW, PAK und insbesondere LHKW zu nennen.

Der beschriebene LHKW-Schaden auf der ALVF B-004225-017, Brennstofflager Fa. Humburg, mit LHKW-Summenkonzentrationen von 59,5 mg/kg im Boden, 1.470 mg/m³ in der Bodenluft und > 20.000 µg/l im Grundwasser, wurde über Jahre im Rahmen mehrerer Untersuchungskampagnen erkundet und bezüglich seines Gefahrenpotentials bewertet. Eine aktive Sanierungsmaßnahme wurde aufgrund von sehr hohen spezifischen Kosten für unverhältnismäßig bewertet [13]. Dieser Einschätzung wurde seitens der Behörde in [14], mit Auflage der Errichtung einer weiteren Grundwassermessstelle (GWM 01/09) und der Durchfüh-

rung eines fünfjährigen Grundwassermonitorings, zugestimmt. Das seit 2009 laufende Monitoring soll eine abschließende Bewertung des Schadensfalles ermöglichen und die bisherige Gefährdungsabschätzung des Gutachters in [13] verifizieren. Die uns einzig vorliegenden ersten beiden Zwischenberichte [18] und [19] des in diesem Jahr endenden Grundwassermonitorings, weisen auf eine stationäre Schadenssituation mit rückläufigen Stoffgehalten hin. Trotz der nachgewiesenen hohen Schadstoffgehalte wird der Schadensfall daher in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel, nach derzeitigem Kenntnisstand als "nicht schädliche" Grundwasserverunreinigung bewertet. Die Zwischenergebnisse des Grundwassermonitorings deuten jedoch auf einen möglichen weiteren Eintrag an LHKW hin. Eine Aussage, ob dieser Eintrag von einer nicht erkannten Fläche auf dem Standort Kassel-Unterstadt oder von einer Schadensquelle außerhalb des Grundstückes erfolgt, lässt sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht treffen.

Bei 10 der ursprünglich 37 festgelegten Altlastenverdachtsflächen wurden Schadstoffkonzentrationen (PAK und MKW) im Boden nachgewiesen, die die Zuordnungswerte Z2 gemäß LAGA überschreiten. Stellenweise wurden auch Schwermetalle in erhöhten Konzentrationen festgestellt. Ein MKW-Schaden auf der ALVF B-004225-026, ehem. Sanierungsfläche Scharapenko und Edelhoff, wurde bereits 1992 mittels Erdaustausch im Bereich der belasteten Stellen saniert. Die Sanierung erfolgte laut [10] bis in organoleptisch und analytisch unauffällige Bereiche.

An der ehemaligen Altölumfüllstelle an Gleis 32, der aus uns nicht ersichtlichen Gründen keine ALVF-Nr. zugewiesen wurde, wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung im Jahr 1995 eine kleinräumige MKW-Belastung festgestellt.

Viele der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind bis zu 14 Jahre alt. Es ist daher nicht gänzlich auszuschließen, dass es bei möglichen auch noch nach Durchführung der OU im Jahr 1998 auf dem Gelände stattgefundenen umweltrelevanten Aktivitäten unter Umständen zu Schadstoffeinträgen gekommen ist, die bislang nicht bekannt sind.

Auf Basis der voranstehend genannten Befunde kommen wir zu der Erkenntnis, dass zumindest in Teilbereichen des Betrachtungsgebietes mit Kontaminationen im Untergrund gerechnet werden muss, die bei einer höherwertigen Nutzung ((Wohngebiet, Park oder Freizeitgebiet) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden → Mensch erforderlich machen werden. Zu einer entsprechenden Schlussfolgerung kam auch die Tauw GmbH in ihrer Bewertung einer Teilfläche des Standortes [17]. Dies gilt insbesondere auch für die VF-017, die z.B. bei baubedingten Eingriffen bzw. der Errichtung von bewohnten Gebäuden aufgrund der dort vorliegenden hohen LHKW-Boden- und Bodenluftgehalte entsprechend nutzungsbezogen neu zu bewerten ist.

Bezüglich des Wirkungspfad des Boden → Grundwasser weisen wir im Zusammenhang mit dem bekannten LHKW-Schaden (ALVF -017) darauf hin, dass trotz der derzeitigen behördlichen Bestätigung, dass es sich dabei um eine "nicht schädliche" Grundwasserverunreinigung handelt, in Zukunft ein davon ausgehender Handlungsbedarf aus unserer Sicht nicht auszuschließen ist. Aufgrund der nachweislich im Grundwasser vorliegenden sehr hohen Stoffgehalte an LHKW kann es zumindest im Zusammenhang mit möglichen künstlichen Eingriffen in den Grundwasserleiter (z.B. bei baubedingten Wasserhaltungen) zu dann erforderlichen Sicherungsmaßnahmen oder zu Einschränkungen kommen. Zumindest ist sicher, dass bei baubedingten Wasserentnahmen durch dann erforderliche Wasserreinigungsmaßnahmen Mehrkosten einzukalkulieren sind.

Das Vorhandensein einer möglichen weiteren LHKW-Schadensquelle westlich der Firma Humburg ist in jedem Fall zu prüfen. Hierfür sollte die vorhandene GWM 12 in das Programm des Grundwassermonitorings aufgenommen werden, bzw. falls dies schon geschehen ist, sind die diesbezüglichen Ergebnisse gutachterlich zu bewerten. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit davon auch weitere Grundwassermessstellen im Oberstrom der vorhandenen Messstellen GWM 9a und 11a zu errichten.

Ergänzend zu diesen sich aus Gefährdungstatbeständen ableitenden Maßnahmen sind bei einer Projektentwicklung, bei der in den Boden eingegriffen wird, außerdem noch auf die Nachnutzung abgestimmte abfalltechnische Erkundungen zur Deklaration des potenziellen Ausbaumaterials erforderlich.

Ungeachtet dessen und eines möglichen aus den angeratenen Recherchen/Erkundungen noch resultierenden Handlungsbedarfs kann jedoch schon jetzt konstatiert werden, dass bei einer Umnutzung des Betrachtungsgebietes sowohl aus altlastenspezifischer als auch aus abfalltechnischer Sicht Kosten/Mehrkosten einzukalkulieren sind.

Oberursel, 13. März 2012

Dr. Hug Geoconsult GmbH

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden bereits mehrere Hinweise bezüglich der Altlasten aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden diese abgestimmt und entschieden, ob weitere Hinweise aufzunehmen sind.

7.7 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Gleisrückbau

Im Rahmen des Entwidmungsverfahrens – wegen der Flächenfreisetzung/des Gleisrückbaus – wurde von der Dr. Kübler GmbH im Auftrag der DB Netz AG ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt („Flächenfreisetzung im Bf. Kassel Unterstadt Strecke 3911 Kassel Rbf – Kassel Unterstadt, km 0,600 – 3,274, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 1. August 2011).

Dieser Fachbeitrag fasst seine Ergebnisse wie folgt zusammen:

„Die DB Service Immobilien GmbH in Zusammenarbeit mit der DB Netz AG, Regionale Instandsetzung Mitte, Hanau, beabsichtigen im Bahnhof Kassel Unterstadt (Strecke 3911, km 0,600 – 3,274) eine Fläche von Infrastrukturanlagen freizusetzen. Der Rückbau umfasst den Gleisoberbau inkl. Gleisschotter.

Von den Rückbaumaßnahmen sind mehrere Gleise von bis zu 875 m Länge, Schotter-Zwischenflächen, ein kleines Betriebsgebäude und eine gepflasterte Zwischenfläche betroffen. Insgesamt werden auf knapp 3 ha Gleisschotter zurückgebaut und gut 0,3 ha gepflasterte Fläche entsiegelt. Oberleitungsanlagen sowie weitere elektrotechnische Anlagen sollen ebenfalls zurückgebaut werden.

Über eine geplante Nachfolgenutzung ist nichts bekannt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die zurückgebauten Flächen zunächst brachfallen. Eine städtebauliche Nutzung wird anscheinend durch einen anderen Planungsträger angestrebt. Diese Nachfolgenutzungen sind deshalb in zukünftigen Planungsprozessen neu zu bewerten.

Der Bahnhof Unterstadt liegt im Ortsteil Rothenditmolde im Kerngebiet der Stadt Kassel nord-östlich von den umfangreichen Gleisanlagen des Hauptbahnhofs und dem Gleisdreieck.

Die Vegetation im Plangebiet ist überwiegend aus Sukzession auf den geschotterten Gleis- und Randflächen entstanden. Durch das Brachfallen von Gleisbereichen haben sich hier kleinflächig Gebüsche, Strauchhecken oder (wärmeliebende, kurzlebige) Ruderalfluren durch natürliche Sukzession gebildet.

Von den rd. 3 ha Gleisschotterflächen sind ca. 1,3 ha überwiegend vegetationsfrei, ca. 1,4 ha mit Gebüschen und Ruderalflur bewachsen sowie ca. 0,2 ha mit Ruderalflur bewachsen.

Eine Kartierung potenziell vorkommender Zauneidechsen ergab keine Nachweise, so dass davon auszugehen ist, dass es keine angestammte Zauneidechsenpopulation auf dem prinzipiell geeigneten Gelände und auch keine Einwanderungsbewegung über das Verbindungsgleis von Westen gibt.

Da während der Reptilienkartierung ein Nachweis von Wildbienen erfolgte, wurde eine Erfassung der Stechimmen-Fauna im Frühsommer/ Sommer 2011 durchgeführt. Dabei wurden gut **40 besonders geschützte Bienenarten (inklusive Hummeln)** sowie etwa **25 sonstige aculeate Wespen (Stechimmen)** nachgewiesen, darunter 4 Arten mit Rote Liste-Status „3, gefährdet“.

Es werden deshalb Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um die Eingriffe in die Lebensräume der nach BNatSchG besonders geschützten Wildbienen möglichst gering zu halten (s. Kap. 9, Erhalt von Bereichen mit grabbaren Böden und Nachweisen von bodenbrütenden Wildbienen in den Randbereichen des Untersuchungsgebiet, Erhalt von Säumen mit Nektar- und Pollenliefernden Nahrungspflanzen für die Wildbienen).

Daneben werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um den Verlust der Nahrungs- und Brutflächen für Wildbienen auszugleichen (Kap. 10 Ausweichlebensräume).

Die Bilanzierung gem. Hessischer Kompensationsverordnung ergab einen Überschuss an Wertpunkten unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme A1-A3.

Auf der Freisetzungsfäche befinden sich Altlastverdachtsflächen, mit überwiegend geringem Gefährdungspotential. Im Rahmen der Flächenberäumung sind diese Flächen zu untersuchen und entsprechend zu behandeln.

Während der Bauausführung hat eine vorschriftsmäßige Berücksichtigung evtl. Altlasten gemäß des Handbuch Ökologische Altlasten der DB AG zu erfolgen.“

Im Bebauungsplan wurden die Flächen (Nist- und Nahrungsflächen für Wildbienen) berücksichtigt und entsprechend festgesetzt (vgl. auch die folgenden Kapitel zum städtebaulichen Konzept).

Die Maßnahmen und Flächen wurden mit der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Grundstückseigentümer, der Oberen Naturschutzbehörde/dem RP Kassel sowie dem Umwelt- und Gartenamt Kassel abgestimmt. Das Ergebnis wurde im Rahmen des Freistellungsverfahrens berücksichtigt, d.h. die Genehmigungsunterlagen wurden entsprechend angepasst. Die Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Gleisrückbau erfolgt entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, so dass keine erneute Herstellung der Wildbienen-Flächen notwendig ist.

8 Städtebauliche Lösung und planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Gesamtkonzept

Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans und der Bestandsaufnahme wird das Plangebiet für innenstadtverträgliches Gewerbe und Wohnen ausgewiesen und in unterschiedliche Bereiche differenziert. Entlang der Holländischen Straße werden die bestehenden Blockrand-Strukturen erhalten, an dem dortigen Einmündungsbereich des Westrings wird die bestehende Bebauung sowie die in der konkreten Planung befindliche Moschee planungsrechtlich gesichert. Entlang der Mombachstraße werden die bestehenden Mischgebiets-Strukturen erhalten und durch weitere ergänzt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt, das bestehende Gewerbe wird damit planungsrechtlich gesichert und es bestehen Möglichkeiten, weitere Gewerbe-Ansiedlungen städtebaulich zu ordnen, insbesondere im westlichen Teil.

Die bestehenden Grünstrukturen entlang der Mombachstraße werden erhalten, in Zusammenhang mit den im Rahmen des Entwidmungsverfahrens zu schaffenden Wildbienen-Flächen entsteht ein breites grünes Band, das sich mit den Freiflächen des Mischgebiets verbindet. Fortgeführt über den Westring bis zur Holländischen Straße entsteht eine Verbindung, die auch die klimatologischen Forderungen einer West-Ost-Ventilationsbahn erfüllt. Auch die bestehenden grünen Böschungen entlang der Wolfhager Straße werden erhalten.

Für den Fuß- und Radverkehr wird eine neue Verbindung in zentraler Lage durch das Gebiet geschaffen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist minimiert und ermöglicht flexible Nutzungen der Gewerbeflächen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

8.2.1 Gewerbegebiet

Der innere Bereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier werden die bestehenden Nutzungen (z.B. Baustoffhandel) planungsrechtlich gesichert und weitere Möglichkeiten der Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Allgemein zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Zusammenhang mit der innerstädtischen Lage, der Nähe zu Wohnsiedlungen, der sehr guten Erschließung über die Wolfhager Straße (B251) und der im Umkreis bereits vorhandenen Nutzungen (soziale Einrichtungen und Sport-Gewerbe an der Mombachstraße, Stadtteilzentrum mit sozialen und kulturellen Einrichtungen an der Einmündung Mombachstraße/Holländische Straße) sollen Nutzungen

aus dem Kultur- und Freizeitbereich ermöglicht werden. Vergnügungsstätten hingegen sind ausgeschlossen.

Transport- und Speditionsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Für diese Nutzungen steht der Standort „GVZ Kassel“ zur Verfügung, der optimal an die Autobahn angeschlossen ist und in regionaler Kooperation eigens als Standort zur Ansiedlung von Betrieben und Unternehmen aus dem Logistikbereich entwickelt wurde. Der innerstädtische Bereich des Unterstadtbahnhofs soll für Gewerbe mit stadtverträglichem Nutzungsprofil (vor allem Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel) entwickelt werden (vgl. Ziele des Bebauungsplans).

Ebenfalls ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe. Zum einen würde Einzelhandel den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans widersprechen („Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel“). Zum anderen ist ein Sondergebiet für Läden im Flächennutzungsplan am Westring festgesetzt. Zugrunde liegt ein städtisches und regionales Gesamtkonzept für Einzelhandel (Kommunaler Entwicklungsplan Zentren 2007, KEP-Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel). Dieser Plan legt die Ziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Zweckverbandsgebiet fest. Für eine Verkaufsflächenerweiterung außerhalb der dort festgelegten Bereiche (Innenstadt und Stadtteilzentren sowie der Nahversorgung) gibt es demnach keine Entwicklungsspielräume. Zusätzliche Flächen hätten tendenziell negative Auswirkungen auf die Zentren und damit auf die Versorgungsstruktur.

Insofern sind bestimmte Arten von Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen – nicht alle, da gewerbliche Nutzungen wie die bereits bestehenden (Brennstoffhandel, Baustoffhandel) ermöglicht werden sollen.

Insbesondere Handwerkern, aber auch anderen Gewerbetreibenden, die sich im Gebiet ansiedeln, soll ein Verkauf im kleineren Rahmen ermöglicht werden. Deshalb dürfen ausnahmsweise die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von max. 10 %, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Außerdem sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig. Die Zentrenrelevanz ist einer Liste im KEP Zentren 2007 zu entnehmen. Aus dieser Liste ergibt sich z.B. auch, dass ein Baustoffhandel nicht zentrenrelevant ist. Die vorhandenen Gewerbebetriebe können so planungsrechtlich gesichert und dauerhaft erhalten werden.

Eine weitere Differenzierung der Gewerbegebiete ergibt sich aus den Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen (vgl. Kapitel 8.8).

8.2.2 Mischgebiet

Entlang der Mombachstraße wird in der östlichen Hälfte des Plangebiets Mischgebiet festgesetzt, um die bestehende gemischte Nutzung zu erhalten und fortzuführen. Auch an der Holländischen Straße und im östlichen Teil des Westrings wird durch die Festsetzung als Mischgebiet die bestehende Bebauung gesichert. Tankstellen werden als Nutzung ausgeschlossen, weil sie von ihrer städtebaulichen Struktur dem Ziel eines gemischt genutzten Stadtquartiers widersprechen würden.

Außerdem werden Transport- und Speditionsbetriebe ausgeschlossen, ebenso wie Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 400 m². Neben der bereits unter Punkt 8.2.1 aufgeführten Gründe (Konzept KEP Zentren) soll es im Mischgebiet möglich sein, kleine Läden zu betreiben, wie sie an der Holländischen Straße typisch sind. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

8.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet wird sie auf 0,6 festgesetzt. Es soll jeweils eine für Gewerbebetriebe ausreichende und flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Die Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) entsprechend der festgesetzten GRZ und der als maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Gleiches gilt für das GE 2 (Gewerbegebiet im Bereich der bisherigen Gleisanlagen).

Im südlichen Gewerbegebiet (GE1) Richtung Wolfhager Straße wird die GFZ ausgehend von einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen gewerblichen Nutzung bzw. Ausnutzung. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist in diesem Bereich höher (vgl. folgendes Kapitel), durch die Beschränkung der GFZ soll erreicht werden, dass zwar eine höhere Bebauung möglich ist, dafür aber die Bebauung in der Fläche (bebauter Anteil des Grundstücks) sinken muss.

8.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem Bestand.

An der Holländischen Straße werden vier bis fünf Geschosse festgesetzt (MI 1), dort soll die vorhandene Bebauung erhalten und ggf. ergänzt werden. Niedrigere Gebäude würden die Gesamtwirkung der straßenbegleitenden städtebaulichen Fassung beeinträchtigen. Ziel ist deshalb eine in der Geschossigkeit nur geringfügig abweichende Bebauung von vier bis fünf Geschossen.

Am Westring und entlang der Mombachstraße (MI 2 und 3) werden drei Geschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand (gegenüberliegende bestehende Wohnbebauung an der Mombachstraße) bzw. gibt noch Erweiterungsmöglichkeiten (Aufstockung um ein Geschoss).

Im Gewerbegebiet im Bereich der derzeitigen Gleise sind maximal zwei Geschosse zulässig. Dies entspricht dem Bestand und ist für viele gewerbliche Nutzungen ausreichend. Es wird dadurch außerdem eine Verschattung der nördlich angrenzenden Flächen für Wildbienen (Nist- und Nahrungsflächen müssen sonnig sein) verhindert.

Im südlichen Bereich Richtung Wolfhager Straße sind hingegen bis zu vier Geschossen zulässig. An der Wolfhager Straße gibt es bereits einige viergeschossige Gebäude und so können Gewerbebetriebe, die mehrgeschossige Gebäude benötigen, sich in diesem Bereich ansiedeln.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

8.4.1 Bauweise

Entlang der Holländischen Straße (MI 1) ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, hier soll die bestehende Blockrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Dies ist aus städtebaulichen und aus Gründen des Lärmschutzes wichtig (vgl. Kapitel 8.8).

Am Westring (MI 2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zum GE 2 im Westen ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten, ansonsten ist ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen. Dies entspricht den derzeitigen Gegebenheiten und soll so erhalten und fortgeführt werden: zur Holländischen Straße hin geschlossen, zur anderen Seite offen. Die Länge dieser Hausformen ist dabei nicht begrenzt.

An der Mombachstraße (MI 3) ist entsprechend des Bestandes offene Bauweise festgesetzt. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Durchgrünung der Mombachstraße und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu sehen. Eine geschlossene Bauweise ist angesichts der bestehenden durchgrüneten Bebauung an der Mombachstraße nicht gewünscht.

8.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen wurden großzügig gewählt, so dass eine flexible Nutzung der Grundstücke möglich ist. So können z.B. auch Handwerkerhöfe oder andere hofähnliche gewerbliche Strukturen entstehen. Entlang der Holländischen Straße wurde eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Fluchtlinie zu erhalten und eine städtebauliche Raumkante zu sichern. Außerdem ist dies aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich (vgl. Kapitel 8.8).

In den Mischgebieten wurde entsprechend des Bestandes die Baugrenze an der Straße festgesetzt. Der Verlauf der rückwärtigen Grenze entspricht im MI 1 dem Bestand, im MI 2 wurden bestehende bzw. geplante Freiflächen der Moschee berücksichtigt und gesichert. Im MI 3 wurde ein Mindestabstand von 3 Metern zum MI 1 gesichert und eine rückwärtige Freifläche zum MI 2 von 10 Metern eingehalten. Dadurch wird im MI 3 eine großzügige Ausnutzung der Bebauungstiefe (z.B. auch mit Hofstrukturen) ermöglicht, zugleich aber eine Freifläche für die dortige Mischnutzung festgesetzt, die auch Freiraumqualitäten für die Freifläche des MI 2 sichert und zusammen mit den zu erhaltenden bzw. Wildbienen-Freiflächen E1 bzw. M1 ein Freiflächen-Band in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet schafft.

Im den Gewerbegebieten GE 1 und 2 wurde in der Regel ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zu den Schutz- bzw. Erhalt-Flächen für Wildbienen (zeichn. Festsetzungen M1) wurde ein größerer Abstand von 5 m festgesetzt, um eine Verschattung der Bereiche zu vermeiden. Auch zu den zu erhaltenden Böschungen an der Wolfhager Straße wurde ein größerer Abstand von 5m festgesetzt, um ggf. notwendige Pflegearbeiten an der Böschung zu erleichtern.

8.4.3 Stellung baulicher Anlagen

Da der Bereich der ehemaligen Gleisanlage eine wichtige klimatologische Funktion in West-Ost-Richtung erfüllt, wurde die Stellung der baulichen Anlagen im GE 2 entsprechend in West-Ost-Richtung festgesetzt.

8.5 Festsetzungen nach Landesrecht

8.5.1 Werbeanlagen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der angrenzenden Wohnbebauung bzw. der im Mischgebiet vorhandenen und zusätzlich möglichen Wohnbebauung ist eine übermäßige Fernwirkung durch überdimensionierte Werbeanlagen oder eine Störung durch Werbeanlagen (z.B. grelles Licht) zu verhindern. Folgende Festsetzungen wurden demzufolge getroffen:

- Als Werbeanlagen gelten die in §2 Abs. 1 Nr. 7 HBO aufgeführten Werbeanlagen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbemasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9 m zulässig.

8.6 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden bzw. es umgebende Straßen bereits in großen Teilen erschlossen. Da sich im Gebiet auch kleinteiligeres Gewerbe wie Handwerker ansiedeln können sollen, wird für das Gebietsinnere jedoch eine Erschließung benötigt. Die bestehenden Zufahrten von der Wolfhager Straße sind für eine Erschließung mehrerer Gewerbenutzungen nicht geeignet und auch für einen einzelnen Gewerbebetrieb nicht ausreichend. So ist z.B. ein Ein- und Ausfahren von Lkws nicht in beide Richtungen möglich. Auch kann im Zuge einer neuen Erschließungsstraße eine Linksabbiegespur auf der Wolfhager Straße geschaffen werden, um ein sicheres Einfahren in das Plangebiet zu gewährleisten.

Für die innere Erschließung wird deshalb eine kurze Stichstraße von der Wolfhager Straße in das Gebiet geführt. Die Stichstraße ist bezüglich ihrer Lage und Länge optimiert, d.h. zum einen liegt sie möglichst mittig im entsprechenden Abschnitt der Wolfhager Straße und zugleich an einer Stelle, wo der Höhenunterschied zwischen Gelände und Wolfhager Straße noch nicht sehr groß ist. Die Länge ist ausreichend, um im Gebietsinneren Gewerbegrundstücke zu erschließen, zugleich aber eine Flexibilität der Grundstücksaufteilung zu erhalten. Gerade bei Gewerbegrundstücken schwankt der Flächenbedarf besonders stark.

Aufgrund dieser Optimierung wurde darauf verzichtet, die Stichstraße bis weit nach Westen des Gebiets zu führen, nur weil eventuell dort später kleine Gewerbegrundstücke entstehen könnten. Stattdessen wurde ermöglicht, von der Mombachstraße im Bereich der jetzigen Zufahrt in das Plangebiet fahren zu können, so dass ggf. der westliche Bereich aufgeteilt werden kann und jedes Grundstück seine Zufahrt hat. Umgekehrt ist es aber je nach Bedarf und Nachfrage durch die minimierte Stichstraße auch möglich, dass ein größerer Gewerbebetrieb den gesamten westlichen Teil nutzt.

Ein großer Nachteil der bisherigen Nutzung als Bahnhof und Gewerbefläche waren die daraus entstehenden Umwege für Fußgänger und Radfahrer. Durch eine Verbindung im Bereich der Einmündung der Heckershäuser Straße in die Mombachstraße durch das Gebiet bis zur Wolfhager Straße wird die Situation für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert. Die Stichstraße übernimmt dabei einen Teil der Verbindungsfunktion.

Der Fuß- und Radweg wurde auf der Grundlage einer Höheneinmessung geplant und entsprechend festgesetzt – der Verlauf des Fuß- und Radweges wurde entsprechend des

Verlaufs der Böschung optimiert. Dabei wurde auch die Barrierefreiheit berücksichtigt (Ruhepodeste, maximale Steigung). Die Breite ergibt sich aus den Anforderungen der Leitungsträger (Fernwärme, Entwässerung, Strom). Zu diesem Thema siehe Kapitel 8.7.

8.6.1 Festsetzung der Verkehrsflächen

Entsprechend des Verkehrskonzeptes wird eine kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lkw als Verkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Lage und Breite wurde aufgrund einer Vorplanung der Straße (Berücksichtigung der Höhen und Böschungen) festgesetzt. Die Breite von 12,50m ermöglicht Lkw-Verkehr (6,50m Fahrbahn) und einen Gehweg. Dieser kann beidseitig und symmetrisch angelegt werden (jeweils 3m) oder es kann auf der Ost-Seite Richtung Wolfhager Straße der Fuß- und Radweg fortgeführt werden und so auf dieser Seite ein breiterer Fuß- und Radweg angelegt werden (unsymmetrischer Straßenquerschnitt).

8.6.2 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

8.6.3 Fuß- und Radwege

Entsprechend des Ziels des Bebauungsplans „Nord-Süd-Wegeverbindung in der Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt“ wird in der Verlängerung der mittig geplanten Stichstraße zur Erschließung des Gebietsinneren ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Aufgrund des großen Höhenunterschieds zwischen dem Gebietsinneren und der Mombachstraße ist diese Verbindung im Bereich der Böschung an der Mombachstraße mit Hilfe von Treppen und Rampen herzustellen. Der genaue Verlauf der Verbindung durch die Böschung ist mit allen Leitungsträgern und dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Kassel sowie dem Umwelt- und Gartenamt Kassel abgestimmt worden. Auf diese Art wurde auch die erforderliche Breite von 6m festgelegt. Da die Leitungstrassen sich im Bereich der Böschung trennen (vgl. auch nächstes Kapitel), sind im Böschungsbereich geringere Breiten nötig. Im Kurvenbereich wurde eine Breite von 4,5m festgesetzt, ansonsten 4m.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind noch weitere Aspekte zu berücksichtigen. So gibt es z.B. die Spielleitplanung Rothenditmold, die u.a. eine offene Gestaltung mit guter Einsehbarkeit zum Ergebnis hatte.

8.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die von der KVG gewünschte Wendeschleife ist nicht im gültigen Nahverkehrsplan enthalten. Auch der Entwurf des fortzuschreibenden Nahverkehrsplanes, der der Stadt Kassel zur Abstimmung vorliegt, enthält die Wendeschleife nicht. Sie ist auch nicht durch ein verbindliches oder informelles Linien- und Betriebskonzept begründet. Insofern fehlt der Ausweisung einer Wendeschleife jegliche Grundlage.

8.7 Versorgung und Entwässerung

Abwasserkanäle und Leitungen zur Versorgung des Gebietes liegen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. In der festgesetzten neuen Stichstraße sind weitere Kanäle und

Leitungen zu verlegen. Die private Erschließung kann dann auf Antrag von den jeweiligen Versorgungsträgern hergestellt werden.

Die Versorgung des Gebietes ist sichergestellt.

In dem neuen Fuß- und Radweg werden Leitungstrassen verlaufen: Strom, Fernwärme und Kanal. Die Entwässerung erfolgt über den Kanal, dann über ein Regenrückhaltebecken. Dessen Lage und Größe wurde mit KasselWasser abgestimmt und in den Entwurf des Fuß- und Radweges und in den freiraumplanerischen Entwurf des Umwelt- und Gartenamtes integriert. Dabei wurde von einem unterirdischen Becken und ebenerdiger ausgegangen. Die Fläche ist entsprechend des Bedarfs im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die Breite des Weges wurde im Bereich der Gewerbegebiete mit 6m festgesetzt. So können die erforderlichen Leitungen mit den entsprechenden Abständen zu einander dort Platz finden. Da die Leitungen sich dann trennen – der Kanal führt in das Regenrückhaltebecken und dann in den Mombach, Strom und Fernwärme führen geradeaus weiter durch die Böschung – ist im weiteren Verlauf eine geringere Breite erforderlich (vgl. auch vorheriges Kapitel).

Um die Größe des Regenrückhaltebeckens zu minimieren und die Entwässerung auf Art und Umfang der zukünftigen Bebauung der Grundstücke angepasst umsetzen zu können, werden Festsetzungen getroffen, dass der Niederschlagsabfluss auf den natürlichen Abfluss, wie er sich im unversiegelten Zustand ergibt, zu begrenzen ist. Außerdem sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen. Das Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen ist durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wie zum Beispiel Mulden, Mulden-Rigolen, Gründächer oder Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, zu verwerten und/oder gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Wird der Niederschlagsabfluss von privaten Dachflächen versickert, ist die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nach Merkblatt DWA-M 153 nachzuweisen. Bei Verkehrsflächen und anderen befahrbaren Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) ist auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

Die festgesetzte dezentrale Regulierung des Niederschlagsabflusses hat zwei Vorteile: Je weniger ein Grundstück versiegelt wird, desto weniger Maßnahmen zur Regelung des Niederschlagsabflusses werden notwendig – ein zusätzlicher Anreiz, nicht mehr zu versiegeln als notwendig. Umgekehrt müssen keine Investitionen im Vorfeld getätigt werden (großes Regenrückhaltebecken) aufgrund eines angenommen Versiegelungsgrades, der vielleicht nie erreicht wird.

8.8 Immissionen

Aufgrund der möglichen Immissionen der zukünftigen Gewerbe-Betriebe sowie der bereits vorhandenen Immissionen durch Gewerbe und Verkehr besteht ein Konflikt-Potenzial mit der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung. Deshalb wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Immissionen untersucht bzw. berechnet und Formulierungsvorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan gibt.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens (siehe Anlage) wurden berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier folgt eine kurze Zusammenfassung.

8.8.1 Gewerbe-Lärm

Zur Vermeidung von Konflikten wird das Gewerbegebiet (Gewerbegebiete GE1 und GE2) zoniert – entsprechend des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgt der Ausschluss bestimmter Nutzungen (Abstandsklassen gemäß Abstandserlass).

Durch die Zonierung des Gebietes wird Vorsorge zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche...) getroffen. Dies betrifft vor allem die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung nördlich und südlich des Gewerbegebietes und die Wohnnutzung im MI im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

Die von den entsprechenden Gewerbe-Nutzungen einzuhaltenden Abstände zur Wohnbebauung wurden vom Gutachter ermittelt, die Bereiche als Abbildung 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hieraus können die einzelnen Abstandszonen (A, B und C) entnommen werden. In den textlichen Festsetzungen wurde definiert, welche Nutzungen in welchen Abstandszonen ausgeschlossen sind. So sind in der Abstandszone A die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII unzulässig, in der Abstandszone B die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und in der Abstandszone C die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V.

Auf Nachweis ist in den jeweiligen Abstandszonen die jeweils nächsthöhere Abstandsklasse zulässig, also z.B. in der Abstandsklasse A sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsklassenliste zum Abstandserlass NRW zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

8.8.2 Verkehrslärm

Durch den Neubau der Erschließungsstraße kommt es zu keiner Überschreitung von Immissionsgrenzwerten. Umgekehrt gibt es aber eine starke Vorbelastung der vorhandenen Straße, vor allem auf der Holländischen Straße, aber auch auf der Wolfhager Straße. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm schlägt der Gutachter Festsetzungen zum passiven Lärmschutz vor, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.

Um sicherzustellen, dass an der Holländischen Straße die Gebäude eine Gebäudeflucht bilden, nicht zurückspringen und ausreichend hoch sind, um eine Schallschutzwirkung für die hinterliegenden Fassaden und Gebäude zu haben, wurde eine Baulinie festgesetzt und eine Mindestanzahl von vier Vollgeschossen.

Außerdem wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Hinweise zum Verkehrslärm übernommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

8.8.3 Geruchsimmissionen

Wie vom Gutachter vorgeschlagen, wurden in den Gewerbegebieten geruchsemitternde Betriebe und Anlagen als unzulässig festgesetzt. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

8.8.4 Störfallanlagen

Entsprechend des Vorschlags des Gutachters werden in dem Gewerbegebiet Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, als unzulässig festgesetzt.

8.9 Brandschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen Hinweise, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Sind im Plangebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.
- Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu

16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3 2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

- Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

9 Natur und Landschaft

9.1 Landschaftsplanerisch-ökologische Entwicklungsziele

Das landschaftplanerische Gesamtkonzept geht von dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Gehölz- und Biotop-Strukturen und deren Vernetzung aus. Die linearen Böschungsstrukturen an der Mombachstraße und der Wolfhager Straße werden erhalten.

Die im Rahmen des Gleisrückbaus (Entwidmungsverfahren Bahn) herzustellenden Nahrungs- und Nistflächen für Wildbienen werden ebenfalls berücksichtigt (die Lage ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Gleisrückbau nur beispielhaft dargestellt). Die Flächen für Wildbienen bilden zusammen mit den Böschungflächen an der Mombachstraße ein breites grünes Band in West-Ost-Richtung, das auch der klimatischen Forderung einer Ventilationsbahn nachkommt. Entsprechend wurden im angrenzenden Gewerbegebiet GE 2 die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und die Stellung der baulichen Anlagen in West-Ost-Richtung festgesetzt.

Die Größe und Lage der Wildbienenflächen wurden zwischen der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Umwelt- und Gartenamt Kassel, der Oberen Naturschutzbehörde/Regierungspräsidium Kassel, KasselWasser und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Vom Umwelt- und Gartenamt Kassel wurde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept erstellt, das alle Belange berücksichtigt bzw. vereint (vgl. Grünordnungsplan in der Anlage zum Fachbeitrag Grün und Umwelt)). Entsprechend dieses abgestimmten Konzepts wurden Flächen und Maßnahmen für Wildbienen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen des Gleisrückbaus wurden bzw. werden diese Flächen entsprechend hergestellt.

Die ausführlichen landschaftsplanerischen Ziele und Hintergründe sind dem Fachbeitrag Grün und Umwelt und den zugehörigen Plänen (insbesondere Plan 3 Zielkonzept und Plan 5 Grünordnungsplan) zu entnehmen.

Insgesamt wurden die Ziele in das Konzept des Bebauungsplans integriert und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Folgende landschaftsplanerische Ziele wurden insbesondere berücksichtigt:

- Untersuchung der Immissionen und Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung
- Erhaltung der Gehölze, Gehölzränder und offener Sand/Schotterflächen
- Ergänzung der Straßenbaumreihe auf der Nordseite der Wolfhager Straße
- Erhalt der Stechimmennistplätze
- Begrünung der geplanten Erschließungsstraße mit Bäumen

- Durchgrünung der geplanten Bebauung
- Anlage von Wegeverbindungen von der Erzberger Straße zur Mombachstraße/
- Heckershäuser Straße mit Anschluss zum Hauptfriedhof und parallel zur Mombachstraße entlang des südlichen Randes der Gehölzböschung
- Vermeiden von Beeinträchtigungen der Luftleitbahn – Ausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung

9.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Folgende Festsetzungen wurden deshalb getroffen:

- Der öffentliche Fuß- und Radweg ist im Bereich des Gewerbegebiets wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke mit wasserdurchlässigem Unterbau). Die Rampen/Treppen zur Überwindung des Höhenunterschieds zur Mombachstraße werden aus technischen Gründen nicht mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden können.
- Bei Neubauten in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) und Mischgebieten (MI 1 bis MI 3) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu maximal 10 Grad Neigung zu mindestens 60% ihrer Dachfläche dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden. Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mindestens 5 cm).
- Auf der zeichnerisch mit M1 bezeichneten Fläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sind auf einer Fläche von 3000 m² Nistplätze und Nahrungsflächen für Stechimmen anzulegen und dauerhaft zu sichern bzw. erhalten. Die Fläche M1 ist rundum einzuzäunen. Des Weiteren sind Hinweisschilder mit Informationen über das hier befindliche Wildbienenbiotop aufzustellen.
- Auf der Fläche M1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen und deren Erhalt und Schutz dauerhaft sicherzustellen: Anlage und Erhalt von Nahrungsflächen für Wildbienen mit Blütenpflanzen, Aufstellen und Erhalt von stehendem Totholz für oberirdisch nistende Wildbienen-Arten, Anlage und Erhalt von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m²)
- 20 % der Grundstücksfläche in den GE- und MI-Gebieten sind dauerhaft zu begrünen und unversiegelt zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung in Form von Rasen, Wiese, Bodendeckern. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind stadtklimafeste, orts- und landschaftstypische Arten zu verwenden und dauerhaft zu pflegen.
- Entlang der Wolfhager Straße ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen jeweils ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann dabei um jeweils bis zu 2m abweichen.
- Auf der zeichnerisch mit E1 bezeichneten Fläche (Bereich Mombachstraße) sind die vorhandenen Busch- und Baumstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im südlichen Bereich der Fläche ist auf ihrer gesamten Länge die Anlage eines Fußwegs zulässig. Dieser Weg ist zu den Nahrungs- und Nistflächen für

Wildbienen einzuzäunen. Eine Asphaltierung oder eine andere Art der Versiegelung des Weges ist nicht zulässig. In den Einmündungsbereichen des Weges ist dieser Weg auf der gesamten Breite der E1-Fläche zulässig. Außerdem ist die Anlage von (weiteren) Böschungen zulässig.

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Böschung und Verkehrsbegleitgrün, sind die vorhandenen Böschungen und Büsche und Bäume zu erhalten. Entlang der Wolfhager Straße sind Zuwege zu den nördlich angrenzenden Grundstücken (Fußweg, Treppe) zulässig. Im Bereich des öffentlichen Fuß- und Radwegs sind Leitungstrassen zulässig.

9.3 Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Der Entwurf vom 26. November 2013 der Vorprüfung des Einzelfalles (Anlage) gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

- Schutzgebiete sind nicht betroffen
- Grenzüberschreitende und kumulative Auswirkungen werden nicht festgestellt.
- Durch den Bebauungsplan werden Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert und Umweltbelange berücksichtigt. Zusätzlich werden z.B. Dachbegrünungen für Neubauten festgesetzt.
- Negative Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit keine UVP-Pflicht besteht.

9.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der Planung wurde gemäß der Kompensationsverordnung Hessen erstellt. Die detaillierten Berechnungen sind dem Fachbeitrag Umwelt und Grün (siehe Anlage) zu entnehmen.

Das Ergebnis der Bilanzierung ist, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Maß hinausgehend. Somit sind keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

10 Bodenordnung, Umsetzung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem bereits in vielen Bereichen bebauten, innerstädtischen Gebiet.

Aufgrund der bisherigen Widmung als Bahnanlage und einer dieser bisherigen Nutzung entsprechenden Parzellierung sowie der geplanten neuen inneren Erschließung, sind bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) notwendig.

11 Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a BauGB, Viaplan Ingenieure, 26. November 2013
- Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" der Stadt Kassel, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 29. Oktober 2013
- Fachbeitrag Grün und Umwelt, Dipl.-Ing. Erwin Lamm, Stand November 2013

aufgestellt 26.11.2013



Stadt Kassel



ViaPlan Ingenieure

Kassel documenta Stadt

**Vorprüfung des Einzelfalls
gem. § 13a BauGB**

**für den Bebauungsplan Nr. V / 15
„Unterstadtbahnhof“ Kassel**

Stand: 26. November 2013

Auftraggeber:

Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftragnehmer:

ViaPlan Ingenieure
Auf der Weide 1
35037 Marburg
Tel.: 06421 – 590 72 - 81

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bau-Ass. Anja Mann

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Vorprüfung	4
2. Rechtlicher Rahmen	4
3. Merkmale des Bebauungsplans	5
4. Vorprüfung des Einzelfalls	7
5. Zusammenstellung und Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls	9

1. Anlass der Vorprüfung

Für den Bereich „Unterstadtbahnhof“ in Kassel soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um im derzeit (noch) als Bahnfläche gewidmeten Bereich die städtebaulichen Ziele der Stadt Kassel umsetzen zu können. Andernfalls bestünde dort nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens nach §34 BauGB Baurecht.

Das Plangebiet umfasst neben dem Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs auch die angrenzenden Bereiche (Böschungen und Mischgebiete) bis zu den nächstgelegenen Straßen. Es wird demzufolge begrenzt durch die Straßen Mombachstraße, Holländische Straße, Westring und Wolfhager Straße.

Der Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“ soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von aufgerundet 69.000 m² festgesetzt.

Nach § 13a Abs.1, 2. Alternative BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20 000 bis weniger als 70 000 m² und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren §13a BauGB nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

2. Rechtlicher Rahmen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. V / 15 „Unterstadtbahnhof“ ist eine überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) vorzunehmen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Rechtsgrundlage hierfür ist der §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die Anlage 2 zum BauGB.

In der Anlage 2 werden Kriterien aufgelistet, die bei einer Prüfung des Einzelfalls nach §13a BauGB anzuwenden sind.

Die Kriterien gliedern sich in

- die Merkmale des Bebauungsplans und
- die Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Auf der Grundlage dieser Kriterien sind in den folgenden Kapiteln die voraussichtlichen Umweltauswirkungen geprüft und bewertet worden.

Zunächst wurden die Merkmale des Bebauungsplans beschrieben. Dann wurden die einzelnen Kriterien der Anlage 2 stichpunktartig bewertet.

3. Merkmale des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Innenstadtlage Kassels im Stadtteil Nord (Holland) und umfasst das Gebiet des ehemaligen Unterstadtbahnhofs Kassel sowie die angrenzenden Mischgebiete bis zur Mombachstraße, Holländischen Straße und dem Westring. Für den Bereich des Unterstadtbahnhofs läuft zur Zeit ein Entwidmungsverfahren, das voraussichtlich Ende 2013 abgeschlossen sein wird. Die Bekanntmachung durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) ist bereits erfolgt.

Die Größe des Gebietes beträgt rund 13 Hektar.

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen planungsrechtlich und setzt weitere städtebauliche Ziele fest. Ohne den Bebauungsplan bestünde – nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens – aufgrund der Lage im Innenbereich ein Planungsrecht nach §34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele der Stadt Kassel für diesen Bereich umzusetzen, wurde ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans und zugleich für eine Veränderungssperre gefasst.

Im Rahmen der Prüfung des Einzelfalls ist somit generell zu beachten, dass ohne das Bauleitplanverfahren ebenfalls eine Bebaubarkeit des Plangebiets möglich wäre. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht für die Stadt Kassel und die anderen betroffenen Behörden die Möglichkeit, ihre Belange in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans einfließen zu lassen.

Besonders zu beachten sind die Themen:

- Altlasten
- Reptilien und Wildbienen

1.1. Zum Thema Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen (insbesondere Umschlagplatz für Lösungsmittel und Esso-Tanklager) wurden zahlreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Auf deren Grundlage und aufgrund der Stellungnahmen der zuständigen Behörden wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einer Bebauung, Nutzung bzw. Umnutzung des Geländes steht nach Auskunft der Behörden grundsätzlich nichts entgegen, sie sind bei der Bebauung oder Umnutzung des Geländes bzw. Eingriffen in den Boden zu beteiligen.

1.2. Zum Thema Reptilien und Wildbienen

Im Rahmen der geplanten Rückbaumaßnahmen der Deutschen Bahn AG wurde das Gebiet untersucht und ein Landespflegerischer Fachbeitrag erstellt. Aufgrund einer prinzipiellen Habitat-eignung für Reptilien, wurde im Frühjahr 2011 in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde eine Reptilien-Kartierung durchgeführt. Es konnten dabei keine Reptilien nachgewiesen werden. Es wurden jedoch Vorkommen von Wildbienen festgestellt.

In dem Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Gleisrückbau wurden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für die im Gebiet vorgefundenen Wildbienen dargestellt, insbesondere

- Vermeidungsmaßnahmen: Schutz der blütenreichen Säume, offener Sandflächen
- Ausgleichsmaßnahme: Anlage von Ersatz-Nahrungs- und Nistflächen für Wildbienen

Die Lage der Nahrungs- und Nistflächen ist laut Maßnahmenplan noch festzulegen, die Darstellung im Maßnahmenplan beispielhaft.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurde die (beispielhaft dargestellte) Lage im nördlichen Bereich des Plangebiets belassen, jedoch etwas verschoben. In Kombination mit anschließenden blütenreichen Säumen/Sandflächen und der zu erhaltenden Böschung zur Mombachstraße entsteht auf diese Weise ein größerer zusammenhängender Bereich für den Schutz von Flora und Fauna. Diese zusammenhängenden Flächen sind aufgrund mehrerer Aspekte besser zu bewerten als einzelne über das Plangebiet verteilte Flächen, insbesondere sind dies:

- Zusammenfassung einzelner Flächen zum Erhalt und zum Schutz, Biotopverbund
- Bildung einer grünen Achse durch das Plangebiet, die zugleich als Ventilationsbahn dient
- keine Zerschneidung von Bauflächen, dadurch große und flexibel nutzbare Gewerbegrundstücke möglich

Es erfolgten Abstimmungen zum Thema Wildbienenflächen zwischen der DB Netz AG, dem Gutachter, dem Umwelt- und Gartenamt Kassel, der Oberen Naturschutzbehörde/Regierungspräsidium Kassel, KasselWasser und dem Grundstückseigentümer. Die festzusetzenden Maßnahmen wurden abgestimmt und die Lage der Wildbienen-Flächen festgelegt. Hierzu wurde ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept vom Umwelt- und Gartenamt Kassel erstellt, das alle Belange berücksichtigt bzw. vereint. Entsprechend dieses abgestimmten Konzepts wurden Flächen und Maßnahmen für Wildbienen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan und Fachbeitrag Grün und Umwelt einschließlich zugehöriger Karten).

1.3. Eingriffsausgleich, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen wurden zahlreiche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Erhaltung von Gehölzböschungen an der Wolfhager und der Mombachstraße
- Dachbegrünung bei Neubauten
- Begrünung von Grundstücksfreiflächen
- Regenwasserrückhaltung
- Gebäudeausrichtung
- Zonierung der Nutzungen gemäß Abstandserlass NRW
- passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

(vgl. auch zeichnerische und textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan und den Fachbeitrag und Umwelt).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

4. Vorprüfung des Einzelfalls (Tabelle)

Überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ziffer	Kriterium (BauGB, Anlage 2)	Bewertung
	Bemerkung	
1.	Merkmale des Bebauungsplanes , insbesondere in Bezug auf:	
1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt Der Bebauungsplan dient nicht der Festsetzung UVP-pflichtiger Anlagen gemäß §14b Abs.3 UVPG.	–
1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; Andere Pläne und Programme werden vom Bebauungsplan nicht beeinflusst.	–
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung Im Bebauungsplan werden die bestehenden Gewerbe- und Misch-Nutzungen planungsrechtlich gesichert und definiert. So werden insbesondere Regelungen zum zulässigen Einzelhandel getroffen. Auch die Böschungen und Grünstrukturen entlang der Mombachstraße sowie an der Wolfhager Straße Richtung Brücke werden planungsrechtlich dauerhaft gesichert. Die Festsetzung von Erschließungsstraßen ist nur in geringem Umfang erforderlich, da für den überwiegenden Teil des Plangebietes die bestehenden, umliegenden Straßen genutzt werden können. Lediglich zur Erschließung des Gebiets-Inneren wird eine neue Stichstraße geplant, die im Laufe der Vorplanungen bereits flächenmäßig reduziert und optimiert wurde. In diesem Zusammenhang wird auch eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, die eine Durchquerung des Plangebiets ermöglicht und dadurch eine erhebliche Minimierung von Umwegen für Fußgänger und Radfahrer zur Folge hat. Die im Rahmen des Entwidmungsverfahrens der Bahnflächen herzustellenden Flächen für Wildbienen (Nahrungs- und Nistflächen als Ausgleich für den Gleisrückbau) werden dauerhaft planungsrechtlich festgesetzt und gesichert und sind in ein landschaftsplanerischeres Gesamtkonzept integriert worden. Durch das Bebauungsplanverfahren werden im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Bahnfläche und im Vergleich zum sonst ohne Planung vorhandenen Baurecht nach §34 BauGB die Möglichkeiten der Einbeziehung umweltbezogener, auch gesundheitlicher Erwägungen, verbessert. Insgesamt trägt der Bebauungsplan durch die städtebauliche Ordnung und Nutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zur Nachhaltigkeit bei.	–
1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Güterumschlag-Bahnhof und den zugehörigen Nebennutzungen sind Altlasten vorhanden. Im Rahmen des Entwidmungsverfahrens wurde ein Gutachten im Auftrag der Bahn erstellt. Im Bebauungsplan werden Hinweise auf diese Altlasten gegeben. Die Inhalte des Bebauungsplans sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Durch den Bebauungsplan können Hinweise zum Umgang mit den Altlasten gegeben werden.	–

1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften Der Bebauungsplan wird alle Umweltvorschriften einhalten und berücksichtigen.	–
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; Der Bebauungsplan ist als Satzung grundsätzlich auf Dauer angelegt. Durch die Bauleitplanung sind keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen zu erwarten.	–
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; Der Bebauungsplan ist auf einen engen lokalen Bereich beschränkt und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eines Gebietes im Innenbereich. Auswirkungen auf Nachbarbereiche sind nicht erkennbar.	–
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); Die entsprechenden Belange, insbesondere Immissionsschutz und Altlasten, werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.	–
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; Der Bebauungsplan trifft bestandsbezogene Festsetzungen und ordnet das Baurecht, das nach §34 BauGB nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens bestehen würde, städtebaulich. Zusätzliche Auswirkungen auf das Plangebiet und das nähere Umfeld sind durch das Planverfahren nicht anzunehmen.	–
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; Bei dem Gebiet handelt sich um einen bereits gewerblich genutzten bzw. als Mischgebiet genutzten Bereich. Vorhandene Grünstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt. Baudenkmäler sind vorhanden und werden entsprechend dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Eine Erhöhung der Bodennutzung wird durch die Bauleitplanung nicht verursacht, da andernfalls nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens ein Baurecht nach §34 BauGB bestehen würde.	–
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, nicht betroffen	–
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, nicht betroffen	–
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes, nicht betroffen	–
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, nicht betroffen	–
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	–

	Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Kassel (Oberzentrum) und ist insofern als Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte einzustufen. Durch die Bauleitplanung erfolgt eine städtebauliche Ordnung des Gebietes, Grünstrukturen werden gesichert. Insgesamt werden durch die Bauleitplanung im Vergleich zu einer ungeordneten Bebauung nach §34 BauGB keine Auswirkungen bzw. bezüglich der städtebaulichen Ziele positive Auswirkungen erwartet.	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Im Plangebiet sind zwei Denkmäler vorhanden, dies wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine negative Auswirkung durch die Bauleitplanung erfolgt nicht.	–

5. Zusammenstellung und Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde entsprechend ergänzt bzw. überarbeitet. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind (unverändert zum Stand vom 28.08.2012):

- Schutzgebiete sind nicht betroffen.
- Grenzüberschreitende und kumulative Auswirkungen werden nicht festgestellt.
- Durch den Bebauungsplan werden Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert und Umweltbelange berücksichtigt. Zusätzlich werden z.B. Dachbegrünungen für Neubauten festgesetzt.
- Negative Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.
- Insgesamt wird der Bebauungsplan „Unterstadtbahnhof“ keine erheblichen Umweltauswirkungen haben

Marburg/Kassel, 26. November 2013

A. Mann

B6640

Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15

"Unterstadtbahnhof" der Stadt Kassel

**Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. V/15 "Unterstadtbahnhof" der
Stadt Kassel**

Auftraggeber:

Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftragnehmer:

afi
Arno Flörke
Ingenieurbüro
für Akustik und Umwelttechnik
Kolpingstr. 6
45721 Haltern am See
Tel.: 02364 929794

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arno Flörke
Dipl.-Ing. Stefan Fleischhacker
Steffen Flörke-Sowa

Haltern am See, 29. Oktober 2013



Dipl.-Ing. Arno Flörke

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	Einleitung	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Verwendete Unterlagen	1
2	Grundlagen	1
2.1	Allgemeine Grundlagen	1
3	Anforderungen an die Planung aus schalltechnischer Sicht	4
4	Hindernisse	5
5	Benachbarte Wohngebiete	5
6	Immissionen durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen	5
6.1	Methoden der Immissionsschutz-Festsetzungen	5
6.2	Vorgehensweise	7
6.3	Maßgebliche Immissionsorte	8
6.4	Methodik der Zonierung nach Abstandserlass NRW	8
6.5	Regelung für Störfallanlagen	9
6.6	Festsetzungen im B-Plan zur Regelung von Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen	10
7	Verkehrslärm	11
7.1	Berechnungsmethodik Straßenverkehrslärm	11
7.2	Berechnungsmethodik Schienenlärmemissionen	13
7.3	Schallemissionen Verkehrslärm	14
7.3.1	Straßenverkehrslärm	14
7.3.2	Schienenlärm	14
7.4	Schallimmissionen Verkehrslärm durch Straßenneubau Erschließungsstraße	17
7.5	Schallimmissionen Verkehrslärm im Plangebiet	17
7.6	Schallimmissionen Verkehrslärm im öffentlichen Straßennetz	17
8	Schlußfolgerung	18

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage I: Beurteilungspegel Neubau Erschließungsstraße

Anlage II: Beurteilungspegel Verkehr Bestand

Anlage III: Beurteilungspegel Verkehr Planung

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1	Übersichtsplan
Karte 2	Lageplan Immissionsorte und Teilbereiche des B-Planes zur Gliederung nach Abstandserlass NRW
Karte 3	Lageplan Erschließungsstraße und Immissionsort Verkehr
Karte 4	Lageplan Schallquellen Straße
Karte 5	Schallimmissionsplan Verkehr Tag in 5,6 m ü. Grund
Karte 6	Schallimmissionsplan Verkehr Nacht in 5,6 m ü. Grund
Karte 7	Maßgebliche Außenlärmpegel Verkehrslärm

I. Zusammenfassung

Die Stadt Kassel plant die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans V/15 „Unterstadtbahnhof“ durch die Stadt Kassel geplant. Um Konflikte durch Immissionen an benachbarten Wohngebäuden zu vermeiden, müssen im Bebauungsplan Festlegungen, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten, getroffen werden. Weiterhin muss untersucht werden, ob sich durch den Verkehr aus dem neuen Plangebiet und dem Neubau der Erschließungsstraße zu dem Plangebiet Konflikte durch Verkehrslärm an benachbarten Wohnbebauungen ergeben.

Das afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern wurde beauftragt, die Begründung der Festsetzungen zur Vermeidung von Konflikten durch Immissionen auszuarbeiten.

Gewerbelärm

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW. Durch die Zonierung des Gebietes mit Hilfe des Abstandserlasses wird Vorsorge zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche...) getroffen. Der Abstandserlass wird über NRW hinaus in der ganzen Bundesrepublik angewendet und wird auch von Gerichten als antizipiertes Sachverständigengutachten gewertet. Wie in der Broschüre zum Abstandserlass aufgeführt, ist „Die Anwendung des Abstandserlasses in der Planungspraxis ... durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden (beispielhaft dazu OVG NRW Urteil vom 30.9.2005 – 7D142/04NE).“ In der aktuellen Auflage des Abstandserlasses ist der Stand der Technik des Immissionsschutzes berücksichtigt und durch den Aufbau der Festsetzungen für den Bebauungsplan werden auch Entwicklungen des Standes der Technik berücksichtigt.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des geplanten Bebauungsplanes V/15 „Unterstadtbahnhof“ (siehe auch Karte 2) sind:

- Wohngebiet nördlich der Mombachstraße (Allg. Wohngebiet)
- Mischgebiet südlich der Mombachstraße
- Mischgebiet im östlichen Teil des Plangebietes
- Mischgebiete an der Holländischen Straße südlich des Westrings
- Mischgebiet an der Giessbergstraße
- Mischgebiet südlich der Wolfhager Straße (bisheriges Gewerbegebiet mit einzelnen Wohnhäusern entwickelt sich zu einem Mischgebiet)

Vorbelastungen durch Gewerbelärm liegen an den Wohngebäuden an der Holländischen Straße südlich des Westrings durch die Parkplätze und die Laderampe einen Nahversorgungszentrums vor. Das Mischgebiet nördlich der Wolfhager Straße besteht aus einer Nebeneinandergrenze von Wohnen und Gewerbe. Hier wird pauschal davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen in dem Mischgebiet selbst die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits ausschöpfen. Dadurch ist für die bestehenden Betriebe der maximale Entwicklungsspielraum gegeben. Ebenso wird für das Mischgebiet an der Giessbergstraße angenommen, dass die Immissionsrichtwerte durch das bestehende Gewerbe südöstlich des Westrings schon ausgeschöpft werden. Ebenso wird für das Mischgebiet im östlichen Planbereich angenommen, dass die Betriebe im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte selbst ausschöpfen.

Die heute schon im Plangebiet ansässigen Betriebe (Baustoffhandel, Brennstoffhande, Kfz-Werkstatt) werden nicht zur Vorbelastung gezählt sonder der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zugeordnet.

An der Wohnbebauung an der Mombachstraße liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm vor. Maßgeblich für die Gliederung des Plangebietes sind aufgrund der empfindlichen Nutzungen das allgemeine Wohngebiet an der Mombachstraße und aufgrund der bestehenden Vorbelastungen das Mischgebiet an der Wolfhager Straße. Aufgrund des geringen Abstandes zum Plangebiet ist außerdem das östlich geplante Mischgebiet für die Zonierung des östlichen Plangebietes der maßgebliche Immissionsort. Die Mischgebiete an der Holländischen Straße und an der Giessbergstraße liegen deutlich weiter von dem Plangebiet entfernt und sind deshalb für die Zonierung nach Abstandserlass nicht die maßgeblichen Immissionsorte.

Der Abstand zwischen dem Wohngebiet an der Mombachstraße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 25 m (westlicher Rand) und 70 m (östlicher Rand). Zum Schutz eines allgemeinen Wohngebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklasse verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Deshalb werden hier schon in einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Der Abstand zwischen dem Mischgebiet an der Wolfhager Straße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 20 m (östlicher Rand) und 50 m (westlicher Rand). Zum Schutz eines Mischgebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um zwei Abstandsklassen verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Für das Mischgebiet wird aber angenommen, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen, so dass die zulässigen Abstandsklassen nur um eine Abstandsklasse verringert werden. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Zum Schutz des geplanten Mischgebietes wird die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklassen verringert, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen, für das Mischgebiet aber angenommen wird, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum geplanten Mischgebiet sind

Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum geplanten Mischgebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird für Mischgebiete die gleiche Anforderung an die zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % gestellt wie an Wohngebiete. Würde das Plangebiet auf Grundlage dieser Anforderungen gegliedert, wären nur nicht wesentlich störende Betriebe in dem Plangebiet zulässig und die Betriebe der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. Deshalb wird empfohlen, geruchsemittierende Betriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zuzulassen und die Gliederung des Plangebietes entsprechend der oben beschriebenen Kriterien vorzunehmen.

Für die in Karte 2 dargestellten Teilflächen des Bebauungsplanes werden die unzulässigen Anlagen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen entsprechend der oben aufgeführten Auswertung nach Abstandserlass NRW vorgeschlagen. Ausnahmsweise zugelassen werden können dabei Anlagen der nächsten niedrigeren Abstandsklasse, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten denen der zulässigen Anlagen entsprechen und dies durch Gutachten nachgewiesen wird.

In der Seveso-II Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG der EU) ist in Artikel 12 zum Schutz von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten eine Regelung zur Überwachung von der Ansiedlung gefordert. Aufgrund der geringen Abstände zu den benachbarten Wohnnutzungen sollten Störfallanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Für die in Karte 2 dargestellten Zonen schlage ich folgende Festsetzungen vor:

Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen

In dem Gewerbegebiet sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

Ausschluss von Störfallanlagen

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 des Landes NRW.

Abstandszone A

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Abstandszone B

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Abstandszone C

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Verkehrslärm

Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden an den benachbarten Gebäuden an der Wolfhager Straße 53 mit Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau sind nicht erforderlich.

Durch das neue Plangebiet kommt es auf der Wolfhager Straße zu einer Verkehrszunahme und damit zu einer geringen Zunahme des Verkehrslärms tagsüber von 0,1 dB an den Gebäuden an dieser Straße. Am Gebäude Wolfhager Straße 53 steigt der Verkehrslärm von 69,4 auf 69,5 dB(A) tags und von 61,7 auf 61,8 dB(A) nachts an. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden schon im Bestand deutlich überschritten. Die Grenze, ab derer nach der Lärmschutzrichtlinie Straßenverkehr verkehrsrechtliche Maßnahmen geprüft werden können, von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete wird auch mit dem Plangebiet unterschritten. Deshalb sind keine zusätzlichen Konflikte durch die Verkehrslärmzunahme von 0,1 dB im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Teile des Plangebietes liegen in den Lärmpegelbereichen II – VI. Für diese schreibt die DIN 4109 ein Mindestschalldämmmaß von 30 - 45 dB für Büroräume und von 30 bis 50 dB für Wohnungen vor. Die Fassadenbereiche an der Holländischen Straße liegen in den Lärmpegelbereichen V und VI. Ab dem Lärmpegelbereich III sollten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden.

Aus diesem Grund schlagen wir folgende Formulierung zur Aufnahme in den B-Plan vor:

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.

Hinweise:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
		Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Kassel plant die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans V/15 „Unterstadtbahnhof“ durch die Stadt Kassel geplant. Um Konflikte durch Immissionen an benachbarten Wohngebäuden zu vermeiden, müssen im Bebauungsplan Festlegungen, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten, getroffen werden. Weiterhin muss untersucht werden, ob sich durch den Verkehr aus dem neuen Plangebiet und dem Neubau der Erschließungsstraße zu dem Plangebiet Konflikte durch Verkehrslärm an benachbarten Wohnbebauungen ergeben.

Das afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern wurde beauftragt, die Begründung der Festsetzungen zur Vermeidung von Konflikten durch Immissionen auszuarbeiten.

1.2 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt:

- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“, Bonn, 26. August 1998
- DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999
- 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung, 1990
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau. Berechnungsverfahren. Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987
- „Parkplatzlärmstudie“, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, 2007
- DIN 4109 : „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, November 1989
- RLS-90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Bundesminister für Verkehr, 1990
- Schall 03 „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“, Deutsche Bundesbahn, 1990
- Abstandserlass NRW 2007
- DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006
- Angaben zu Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straße für den Bestand 2010, Stadt Kassel
- B-Plan Entwurf ViaPlan Marburg, August 2013

2 Grundlagen

2.1 Allgemeine Grundlagen

Frequenz und Schalldruckpegel

Eine Schallwelle entsteht dadurch, dass Luftteilchen aus ihrer Gleichgewichtslage gebracht werden und Druckschwankungen verursachen. Der größte Schwingungsausgang (Amplitude) p als Maß der Druckschwankungen in der Einheit Pascal (Pa) und die Frequenz f (Anzahl der Druckschwankungen pro Sekunde) in der Einheit Hertz (Hz) sind die beiden charakteristischen Größen einer Schallwelle. Eine Schallwelle mit nur einer Frequenz wird als Ton bezeichnet, die Überlagerung von Schallwellen vieler verschiedener Frequenzen und verschiedener Amplituden als Geräusch oder, wenn es als lästig empfunden wird, üblicher-

afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See

Bestimmung von Emissionen und Immissionen

Der Emissionspegel

Bei der Planung von Verkehrswegen oder der Ansiedlung von Wohnungen stellt sich vor allem für Anwohner die Frage, welche Schallpegel nach der Realisierung dieser Maßnahmen zu erwarten sind.

Beim Erstellen entsprechender Prognosen wird zunächst der Emissionspegel ermittelt. Darunter ist der zu erwartende Mittelungspegel zu verstehen, bezogen auf eine Entfernung von 25 Metern zur jeweiligen Fahrbahnmitte bei freier Schallausbreitung und getrennt für die Tageszeit (6 bis 22 Uhr) und die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr). Für gewerbliche Anlagen und Sportstätten wird der Schalleistungspegel bestimmt, der von der Anlage oder Teilen der Anlage verursacht werden wird. Diese Schalleistungen werden dann je nach räumlicher Verteilung der Schallquellen zu Punkt-, Linien- oder Flächenschallquellen umgerechnet.

Der Immissionspegel

Liegt der Emissionspegel vor, wird in einem zweiten Schritt der Immissionspegel ermittelt. Darunter versteht man den am Immissionsort, z. B. vor einem Hausfenster auftretenden Mittelungspegel. Bei seiner Berechnung werden die örtlichen Verhältnisse wie Abstände von den Straßenwegen, Abschirmung durch Wände usw. berücksichtigt.

Lärmwirkungen

Vegetative und physiologische Wirkungen

Die Aktivierung des zentralen und vegetativen Nervensystems durch Geräusche ruft weitere Reaktionen hervor, z. B.:

- a) Erhöhung der Muskelspannung und Hautfeuchtigkeit
- b) Verengung der peripheren Hautgefäße und Absinken der Hauttemperatur

Diese Reaktionen entziehen sich der menschlichen Willenskontrolle. Ihre Reizschwellen liegen unterschiedlich hoch. Die Hautfeuchtigkeit erhöht sich z. B. bei einer Pegelzunahme von 3 bis 5 dB(A), die peripheren Hautgefäße verengen sich bei Pegelsteigerungen von 5 bis 10 dB(A). Auch die Art der Reaktionen ist individuell sehr unterschiedlich.

Störungen von Schlaf und Entspannung

Um einschlafen zu können, muss der Organismus zur Ruhe kommen. Dem können Schallreize jedoch entgegenwirken, so z. B., wenn starke Pegelschwankungen ohne längere Geräuschpausen, hohe Spitzenpegel, lästige oder informationshaltige Geräusche (z. B. Geflüster) auftreten.

Störungen von Leistungen

Leistungen können durch störende Geräusche beeinträchtigt werden. Kreatives Denken, Problemlösungsaktivität und Konzentration werden eher gestört als einfachere, sich wiederholende Tätigkeiten. Hierbei sind jedoch Persönlichkeitsfaktoren, individuelle Ablenkbarkeit, Motivation usw. von größter Bedeutung für das Ausmaß der Störung.

3 Anforderungen an die Planung aus schalltechnischer Sicht

Nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sollen folgende Orientierungswerte bei der Planung in der Nachbarschaft eingehalten werden. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Werte, die getrennt für Gewerbelärm und Verkehrslärm von allen Lärmemitteln (auch außerhalb des Plangebietes) gemeinsam eingehalten werden sollen. In Kapitel 1.2 der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 wird ausgeführt: „Die in Abschnitt 1.1 genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Nutzung	Orientierungswerte	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Kurgebiete, Pflegeheime, Krankenhäuser	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	40
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	60	45
Gewerbegebiet	65	50
Industriegebiet	70	70

Tabelle 3-1: Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm

Nutzung	Einzuhaltende Schallimmissionen	
	Tag - dB(A) -	Nacht - dB(A) -
Krankenhäuser	45	35
Reine Wohngebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	60	50
Gewerbegebiete	65	55

Tabelle 3-2: Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm

Für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten folgende Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

Nutzung	Immissionsgrenzwerte	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime	57	47
Reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiet	69	59

Tabelle 3-3: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

Unterschiedliche Lärmarten wie Gewerbelärm und Verkehrslärm werden getrennt beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehen sich jeweils getrennt auf die unterschiedlichen Schallquellenarten.

4 Hindernisse

Bei der Berechnung der Lärmimmissionen werden die Bestandsgebäude berücksichtigt. Die Gebäudehöhen (Traufhöhen) wurden vor Ort abgeschätzt bzw. dem digitalen Gebäudemodell der Stadt Kassel entnommen und in dem Berechnungsmodell angesetzt. Das Gelände entstammt den, von der Stadt Kassel zur Verfügung gestellten Höhendaten.

5 Benachbarte Wohngebiete

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen im Umfeld des geplanten Bebauungsplanes „Unterstadtbahnhof“ (siehe auch Karte 2) sind:

- Wohngebiet nördlich der Mombachstraße (Allg. Wohngebiet)
- Mischgebiet südlich der Mombachstraße
- Mischgebiet im östlichen Teil des Plangebietes
- Mischgebiete an der Holländischen Straße südlich des Westrings
- Mischgebiet an der Giessbergstraße
- Mischgebiet südlich der Wolfhager Straße (bisheriges Gewerbegebiet mit einzelnen Wohnhäusern entwickelt sich zu einem Mischgebiet)

6 Immissionen durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen

6.1 Methoden der Immissionsschutz-Festsetzungen

Zur Vermeidung von Konflikten durch Immissionen an benachbarten Wohngebäuden, müssen im Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ Festlegungen, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten, getroffen werden. Zur Regelung der zulässigen Lärmemissionen können Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes festgelegt werden. Diese Emissionskontingente dienen der Berechnung von zulässigen Immissionsanteilen, die von zukünftigen Betrieben an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden müssen.

Alternativ dazu kann das Plangebiet auch nach dem Abstandserlass des Landes NRW gegliedert werden. In diesem Fall werden für Teilflächen Betriebe und Anlagen für Teilflächen ausgeschlossen, wenn zu erwarten ist, dass aufgrund zu geringer Abstände von diesen Betrieben Immissionskonflikte verursacht werden könnten.

Die Ansätze der Regelung des Immissionsschutzes unterscheiden sich grundlegend in der Regelung der Immissionssituation. In der folgenden Tabelle sind die Unterschiede in der Art der Festsetzungen aufgeführt.

	Zonierung nach Abstandserlass	Lärmkontingentierung
Berücksichtigung anderer Immissionen (Luftschadstoffe, Gerüche, Störfallpotential)	Ja	Nein, es wird ausschließlich der Lärm geregelt
Ist sichergestellt, dass durch die B-Plan-Festsetzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zukünftig nicht überschritten werden?	Nein. Die Zonierung regelt nur die planungsrechtliche Zulässigkeit. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass es nicht zu Immissionskonflikten kommt. Der Nachweis der immissionschutzrechtlichen Verträglichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Hier besteht aber ein Genehmigungsanspruch, wenn die neue Anlage 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm bleibt. Weisen 10 Betriebe nach, dass sie 10 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm bleiben, erreichen sie zusammen einen Gesamtpegel in Höhe des Immissionsrichtwertes. Erfahrungsgemäß werden Gewerbegebiete aber nicht zu 100 % von Betrieben belegt, die alle am kritischen Immissionsort den möglichen Immissionsrichtwert-10 dB ausschöpfen.	Ja. Die Zonierung regelt die zukünftigen Immissionen aus dem Plangebiet abschließend. Der Nachweis, dass die zulässigen Emissions- bzw. Immissionskontingente eingehalten werden, muss ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden (wie auch der Nachweis für mögliche andere Immissionen)
Besteht für den Investor langfristige Planungssicherheit?	Nein. Durch Ausschöpfen von zulässigen Immissionsanteilen durch Nachbarbetriebe kann der noch mögliche Immissionsanteil eines Betriebes in Zukunft schrumpfen. (Windhund-Prinzip)	Ja, bezogen auf Lärmemissionen. Mit Kauf des Grundstückes ist festgelegt, wie hoch der zulässige Immissionsanteil in der Nachbarschaft sein darf.

	Zonierung nach Abstandserlass	Lärmkontingentierung
Wann muss ein Betrieb ein Lärmgutachten beauftragen?	Im Baugenehmigungsverfahren zum Nachweis der Immissionsverträglichkeit, falls es sich um einen emittierenden Betrieb handelt. Sicherheitshalber sollten Betriebe schon vor Flächenkauf die immissionsschutzrechtliche Machbarkeit prüfen lassen.	Im Baugenehmigungsverfahren zum Nachweis der Immissionskontingente. Der Betrieb sollte sicherheits- halber schon vor Flächenkauf die immissionsschutzrechtliche und planungsrechtliche Machbarkeit prüfen lassen.
Können Ausnahmen von den Festsetzungen gemacht werden?	Ja. Betriebe die durch die Zonierung rausfallen, können durch den gutachterlichen Nachweis der Immissionsverträglichkeit/ Störfallverträglichkeit über eine Befreiung auch planungsrechtlich zulässig sein.	Nein, die Emissionskontingente/ Immissionskontingente sind nachzuweisen.
Kann die Wirtschaftsförderung pauschal beurteilen, ob ein Betrieb zulässig ist oder nicht?	Nicht abschließend. Wenn ein Betrieb nach Zonierung zulässig ist, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass er auch realisierbar ist. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung muss von Fachleuten vorgenommen werden.	Nein. Für die akustische Einschätzung des Vorhabens ist Fachwissen erforderlich.

Tabelle 6-1: Unterschiede von Immissionsschutzfestsetzungen in der Bauleitplanung

Im Planungsprozess für den B-Plan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wurde die Abstandszonierung als Regelungs-Instrument für den Immissionsschutz favorisiert. Deshalb wird die Zonierung nach Abstandserlaß nachfolgend weiter ausgeführt.

6.2 Vorgehensweise

Zum Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen muss das geplante Gewerbegebiet einen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen aufweisen. Die Gliederung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW. Durch die Zonierung des Gebietes mit Hilfe des Abstandserlasses wird Vorsorge zum Schutz der Nachbarschaft des Plangebietes vor möglichen Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche...) getroffen. Der Abstandserlass wird über NRW hinaus in der ganzen Bundesrepublik angewendet und wird auch von Gerichten als antizipiertes Sachverständigengutachten gewertet. Wie in der Broschüre zum Abstandserlass aufgeführt, ist „Die Anwendung des Abstandserlasses in der Planungspraxis ... durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden (beispielhaft dazu OVG NRW Urteil vom 30.9.2005 – 7D142/04NE).“ In der aktuellen Auflage des Abstandserlasses ist der Stand der Technik des Immissionsschutzes berücksichtigt und durch den Aufbau der Festsetzungen für den Bebauungsplan werden auch Entwicklungen des Standes der Technik berücksichtigt.

Das Planungsgebiet dehnt sich in Ost-West-Richtung über ca. 850 m und in Nord-Süd-Richtung über ca. 300 m aus. Aufgrund dieser großen Abmessungen wird das Gebiet in unterschiedliche Teilflächen gegliedert, für die jeweils die nicht zulässigen Anlagen getrennt festgesetzt werden. Die Festsetzungen hängen dabei von dem Abstand der Teilflächen zu der nächstgelegenen Wohnbebauung ab.

6.3 Maßgebliche Immissionsorte

(Siehe auch Karte 2)

Vorbelastungen durch Gewerbelärm liegen an den Wohngebäuden an der Holländischen Straße südlich des Westrings durch die Parkplätze und die Laderampe einen Nahversorgungszentrums vor. Das Mischgebiet nördlich der Wolfhager Straße besteht aus einer Nebeneinandergrenze von Wohnen und Gewerbe. Hier wird pauschal davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen in dem Mischgebiet selbst die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits ausschöpfen. Dadurch ist für die bestehenden Betriebe der maximale Entwicklungsspielraum gegeben. Ebenso wird für das Mischgebiet an der Giessbergstraße angenommen, dass die Immissionsrichtwerte durch das bestehende Gewerbe südöstlich des Westrings schon ausgeschöpft werden. Ebenso wird für das Mischgebiet im östlichen Planbereich angenommen, dass die Betriebe im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte selbst ausschöpfen.

Die heute schon im Plangebiet ansässigen Betriebe (Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Werkstatt) werden nicht zur Vorbelastung gezählt sondern der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zugeordnet.

An der Wohnbebauung an der Mombachstraße liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm vor. Maßgeblich für die Gliederung des Plangebietes sind aufgrund der empfindlichen Nutzungen das allgemeine Wohngebiet an der Mombachstraße und aufgrund der bestehenden Vorbelastungen das Mischgebiet an der Wolfhager Straße. Aufgrund des geringen Abstandes zum Plangebiet ist außerdem das östlich geplante Mischgebiet für die Zonierung des östlichen Plangebietes der maßgebliche Immissionsort. Die Mischgebiete an der Holländischen Straße und an der Giessbergstraße liegen deutlich weiter von dem Plangebiet entfernt und sind deshalb für die Zonierung nach Abstandserlass nicht die maßgeblichen Immissionsorte.

6.4 Methodik der Zonierung nach Abstandserlass NRW

Der Abstand zwischen dem Wohngebiet an der Mombachstraße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 25 m (westlicher Rand) und 70 m (östlicher Rand). Zum Schutz eines allgemeinen Wohngebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklasse verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Deshalb werden hier schon in einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Wohngebiet Mombachstraße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Der Abstand zwischen dem Mischgebiet an der Wolfhager Straße zum Gewerbegebiet (nächstgelegene Teilfläche im Gewerbegebiet) beträgt zwischen 20 m (östlicher Rand) und

afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See

50 m (westlicher Rand). Zum Schutz eines Mischgebietes kann die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um zwei Abstandsklassen verringert werden, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen. Für das Mischgebiet wird aber angenommen, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen, so dass die zulässigen Abstandsklassen nur um eine Abstandsklasse verringert werden. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum Mischgebiet Wolfhager Straße sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Zum Schutz des geplanten Mischgebietes wird die Abstandsklasse gemäß Abstandserlass um eine Abstandsklassen verringert, da die Zonierungen nach Abstandserlass auf den Schutz von reinen Wohngebieten abzielen, für das Mischgebiet aber angenommen wird, dass hier schon Vorbelastungen vorliegen. Deshalb werden hier schon ab einem Abstand von 50 m die Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) zugelassen. Bis zu einem Abstand von 50 m sind die Betriebe der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 50 m zum geplanten Mischgebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig. Ab einem Abstand von 100 m zum geplanten Mischgebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I-V unzulässig und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m) nur ausnahmsweise mit Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

Bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird für Mischgebiete die gleiche Anforderung an die zulässige Geruchshäufigkeit von 10 % gestellt wie an Wohngebiete. Würde das Plangebiet auf Grundlage dieser Anforderungen gegliedert, wären nur nicht wesentlich störende Betriebe in dem Plangebiet zulässig und die Betriebe der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. Deshalb wird empfohlen, geruchsemittierende Betriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zuzulassen und die Gliederung des Plangebietes entsprechend der oben beschriebenen Kriterien vorzunehmen.

Für die in Karte 2 dargestellten Teilflächen des Bebauungsplanes werden die unzulässigen Anlagen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen entsprechend der oben aufgeführten Auswertung nach Abstandserlass NRW vorgeschlagen. Ausnahmsweise zugelassen werden können dabei Anlagen der nächsten niedrigeren Abstandsklasse, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten denen der zulässigen Anlagen entsprechen und dies durch Gutachten nachgewiesen wird.

6.5 Regelung für Störfallanlagen

In der Seveso-II Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG der EU) ist in Artikel 12 zum Schutz von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten eine Regelung zur Überwachung von der Ansiedlung gefordert. Aufgrund der geringen Abstände zu den benachbarten Wohnnutzungen sollten Störfallanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

6.6 Festsetzungen im B-Plan zur Regelung von Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen

Für die in Karte 2 dargestellten Zonen schlage ich folgende Festsetzungen vor:

Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen

In dem Gewerbegebiet sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

Ausschluss von Störfallanlagen

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 des Landes NRW.

Abstandszone A

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Abstandszone B

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Abstandszone C

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

7 Verkehrslärm Berechnungsmethodik Straßenverkehrslärm

Zur Beurteilung der Lärmsituation in der Umgebung von Straßen werden die Schallimmissionen für festgelegte Immissionsorte berechnet. Für diese Berechnung werden für die Straße die Verkehrsmengen (Kfz/h für die Tages- und die Nachtzeit), Lkw-Anteil, Straßenbelag und Steigung bestimmt. Aus diesen Daten werden die Schallemissionen für Verkehrslärm als Mittelungspegel $L_{m,E}$ in 25 m Abstand von der Fahrstreifenmittellinie berechnet. Die zu bestimmende Größe beim Verkehrslärm ist der Beurteilungspegel am Tag (16 h Beurteilungszeit) und in der Nacht (8 h Beurteilungszeit). Mit den Schallemissionen, der vorliegenden Geländeform und den vorhandenen Hindernissen (z. B. Gebäude, Wände) erfolgt die Berechnung der Schallimmissionen auf der Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen - RLS 90. Bei der Berechnung werden die eingegebenen Schallquellen in, im Verhältnis zum Abstand Schallquelle - Immissionsort ausreichend kleine Teilschallquellen zerlegt und die Teilimmissionen berechnet. Es wird die erste Reflexion der Schallwellen an den Reflexionsflächen (Hauswände, Mauern) berücksichtigt, die in einem Abstand von bis zu 30 m von den Schallquellen oder dem berechneten Aufpunkt oder Rasterpunkt liegen. Für reflektierende Gebäudefassaden wird ein Reflexionsverlust von 1 dB angesetzt. Die zweite Reflexion wird entsprechend der RLS 90 als pauschaler Zuschlag berücksichtigt. Die Gesamtimmissionen ergeben sich aus der energetischen Summe aller Teilschallquellen. Als Resultat ergeben sich Beurteilungspegel für die Tages- und die Nachtzeit. Die Berechnungen werden mit dem Programm LIMA Version 8.1 durchgeführt.

Die Straßenlärmemissionen werden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS 90 berechnet. Die Emissionsangabe entspricht einem äquivalenten Dauerschalldruckpegel in 25 m Entfernung von der Straßenmitte und 3,5 m Höhe bei freier Schallausbreitung. Zur Berechnung werden folgende Angaben benötigt:

M: stündliche Verkehrsstärke (berechnet aus dem DTV-Wert),
 p: Lkw-Anteil,
 v_{Pkw} : zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw,
 v_{Lkw} : zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw,
 Straßenbelag: Straßenbelag nach Auflistung in der RLS 90,
 Reflektoren: Gliederung von Hausfassaden, Absorptionseigenschaften von anderen Hindernissen,

- l: Länge des zu berechnenden Teilstückes der Straße
(wird von dem EDV-Programm intern bestimmt!),
- Stg.: Steigung eines Teilstückes der Straße
(wird von dem EDV-Programm intern bestimmt!),
- RQ: Regelquerschnitt der Straße (wird zur Berechnung der Straße mit einer oder zwei emittierenden Linienschallquellen programmintern benötigt!).
- Der Emissionspegel für ein Straßenteilstück nach RLS 90 ergibt sich aus:

$$L_{m,E} = L_{m^{25}} + D_v + D_{Str0} + D_{Stg} + D_E(dB(A))$$

mit

$$L_{m^{25}} = 37,3 + 10 \cdot \lg(M \cdot (1 + 0,082 \cdot p))$$

- M: stündliche Verkehrsstärke (berechnet aus dem DTV-Wert),
- p: Lkw-Anteil,
- D_v: Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten,
- D_{Str0}: Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen,
- D_{Stg}: Korrektur für Steigung und Gefälle,
- D_E: Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen.

Die Beurteilungspegel ergeben sich aus der Pegeländerung durch:

- Abstand s
- Boden- und Meteorologiedämpfung D_{BM}
- Hindernisse D_B

$$L_{mi} = L_{m,E} + D_s + D_{BM} + D_B$$

$$\text{mit } D_s = 11,2 - 20 \cdot \lg(s) - s / 200$$

$$D_{BM} = (h_m / s) \cdot (34 + 600 / s) - 4,8 \leq 0$$

$$D_B = D_{refl} - D_z$$

$$\text{mit } D_{refl} = 4 \cdot h_{Beb} / w \leq 3,2$$

$$D_z = 10 \cdot \lg(3 + 80 \cdot K_w \cdot z)$$

$$\text{mit } z = A + B + C - s$$

$$K_w = \exp(-1/2000 \cdot \sqrt{\frac{A \cdot B \cdot s}{2 \cdot z}})$$

A; B, h_{Beb}, h_m, s, w, z: Abstände bzw. Höhen gemäß RLS 90

7.2 Berechnungsmethodik Schienenlärmemissionen

Die Angabe der Schienenlärmemissionen erfolgt wie beim Straßenverkehr als äquivalenter Dauerschalldruckpegel in 25 m Entfernung von der Schienentrassenmittellinie in 3,5 m Höhe über Grund. Der Emissionspegel wird anhand der Festlegungen der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen Schall 03 der Deutschen Bundesbahn berechnet. Zur Berechnung der Schallemissionen einer Schienentrasse werden folgende Angaben benötigt:

- Zuggattung die auf der Schiene fährt (Straßenbahn),
- Anzahl der Züge je Zuggattung für die Tages- und die Nachtzeit,
- durchschnittliche Länge der Züge je Zuggattung,
- zulässige Höchstgeschwindigkeit der Züge auf der Strecke,
- zulässige Fahrgeschwindigkeit der Züge je Zuggattung,
- Anteil der schiebgebremsten Wagen,
- Art der Fahrbahn (Fahrbahn in Straßen, Rasengleis, feste Fahrbahn, Schotterbett, Holzschwellen, Betonschwellen, ...),
- Brückenbauwerke,
- Gleisradien.

Mit den oben genannten Angaben kann der Emissionspegel eines Teilstückes einer Schiene berechnet werden:

$$L_{m,E} = 10 \cdot \lg \left(\sum_i 10^{0,1 \cdot (51 + D_{Fz} + D_D + D_l + D_v)} \right) + D_{Fb} + D_{Br} + D_{Bü} + D_{Ra}$$

- D_{Fz} : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Fahrzeugart,
 D_D : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Bremsenbauarten,
 D_l : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Zuglängen,
 D_v : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Geschwindigkeiten,
 D_{Fb} : Pegeldifferenz durch unterschiedliche Fahrbahnen,
 D_{Br} : Pegeldifferenz durch Brücken,
 $D_{Bü}$: Pegeldifferenz durch Bahnübergang,
 D_{Ra} : Pegeldifferenz durch Gleisbögen mit engen Radien.

Die Beurteilungspegel ergeben sich wie oben schon beschrieben aus der Pegeländerung durch:

- Abstand s
- Boden- und Meteorologiedämpfung D_{BM}
- Hindernisse D_B

$$L_{ri} = L_{m,E,i} + 19,2 + \lg l_k + D_{l,i} + D_{s,i} + D_{L,i} + D_{BM,i} + D_{Korr,i} + S$$

- mit l_k : Länge eines Gleisteilstückes (m)
 $D_l = 10 \cdot \lg (0,22 + 1,27 \sin^2 \delta_k)$
 mit δ_k : Winkel zwischen Emissionsort und Gleisachse
 $D_s = 10 \cdot \lg (1/(2\pi s_k^2))$
 $D_L = -s_k/200$
 $D_{BM} = (h_m / s) \cdot (34 + 600 / s) - 4,8 \leq 0$
 $D_{Korr} = D_e + D_B + D_G + D_{R,1} + D_{R,2}$
 mit D_e : Pegeldifferenz durch einen Schallschirm nach Schall03
 D_B : Pegeldifferenz durch eine abschirmende Häuserzeile nach Schall03
 D_G : Pegeldifferenz durch eine abschirmenden Wald nach Schall03

$D_{R,1}$:Pegelzunahme durch einen parallel zum Gleis verlaufenden Reflektor nach Schall03

D_B :Pegelzunahme durch zwei parallel zum Gleis verlaufende Reflektoren nach Schall03

7.3 Schallemissionen Verkehrslärm

7.3.1 Straßenverkehrslärm

Durch den Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird Baurecht für die Erschließungsstraßen im Plangebiet geschaffen. Für diese Straßen muss auf Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV geprüft werden, ob die Geräuschimmissionen, die von diesen Straßen erzeugt werden, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhalten. Als Schallquellen für den Verkehrslärm für den Neubau der Erschließungsstraßen werden nur die neuen Erschließungsstraßen berücksichtigt.

Für die Untersuchungen der Lärmimmissionen im öffentlichen Straßennetz mit und ohne die Verkehre des Plangebietes Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ werden die Lärmimmissionen des Bestands-Falles 2010 mit dem Planungs-Fall „Unterstadtbahnhof“ verglichen. Die Kfz-Belastungen der Straßen wurden für den Bestands-Fall aus Verkehrsdaten der Stadt Kassel entnommen. Auf diese Kfz-Zahlen wurden dann die für das Gewerbegebiet prognostizierten Kfz-Zahlen entsprechend hinzuaddiert.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde aus vergleichbaren Projekten abgeleitet. Dabei wird angenommen, dass ca. 4 ha der Fläche heute noch nicht gewerblich genutzt werden und bei zukünftiger Nutzung zusätzliche Verkehre erzeugen. Je ha Fläche werden dabei ca. 125 Pkw-Fahrten für Mitarbeiter und Kunden angesetzt. Damit ergibt sich für das Plangebiet eine zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 500 Pkw-Fahrten je Tag. Die Lkw-Fahrten werden Pauschal mit ca. 30 % der Beschäftigten-Verkehre, entsprechend mit 70 Lkw-Fahrten / Tag angesetzt. Diese Zusatzverkehre werden zu je 50 % auf die Wolfhager Straße Richtung Westen und Osten verteilt.

7.3.2 Schienelärm

Auf der Holländischen Straße östlich des Plangebietes liegt eine Gleistrasse der Stadtbahn in der Fahrbahn. Auf den Gleisen fahren die Stadtbahnlinien 1, 5 und 27. Die Daten der Streckenbelegungen wurden dem aktuellen Fahrplan entnommen.

Straßenname	Bemerkung	GAT	BI	RQ	DTV	Tag				Nacht					
						M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E	M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E
Erschließung V/15		G	1	1	570	34.2 *	12.3	50	50	51.74	6.27 *	12.3	50	50	44.37
Westring		G	1	1	3710	222.6 *	1.3	50	50	55.28	40.81 *	1.1	50	50	47.76
Holländische Str.		B	1	20.0	30065	1804 *	4.7	50	50	66.36	330.7 *	4.1	50	50	58.70
Mombachstraße		G	1	1	4967	298.0 *	4	50	50	58.20	54.64 *	3.5	50	50	50.57
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20653	1239 *	4.3	50	50	64.53	227 *	3.6	50	50	56.81
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20653	1239 *	4.3	50	50	64.53	227 *	3.6	50	50	56.81
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20653	1239 *	4.3	50	50	64.53	227 *	3.6	50	50	56.81

Tabelle 7-1: Emissionskenngrößen Straßen, Planung, nach RLS90

Straßenname	Bemerkung	GAT	BI	RQ	DTV	Tag				Nacht					
						M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E	M Kfz/h	Lkw- Anteil %	v-Pkw km/h	v-Lkw km/h	Pegel Lm,E
Westring		G	1	1	3710	222.6 *	1.3	50	50	55.28	40.81 *	1.1	50	50	47.76
Holländische Str.		B	1	20.0	30065	1804 *	4.7	50	50	66.36	330.7 *	4.1	50	50	58.70
Mombachstraße		G	1	1	4967	298.0 *	4	50	50	58.20	54.64 *	3.5	50	50	50.57
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20368	1222 *	4.2	50	50	64.42	224.0	3.6	50	50	56.75
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20368	1222 *	4.2	50	50	64.42	224.0	3.6	50	50	56.75
Wolfhager Straße		B	1	13.0	20368	1222 *	4.2	50	50	64.42	224.0	3.6	50	50	56.75

Erläuterung zu den Tabellen :

Kennzeichnung der Straßengattungen (Gat) sind:

A = Bundesautobahn

B = Bundesstraßen

L,K,V = Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen

G = Gemeindestrassen

Besondere Kennzeichnungen sind:

* = gewählte Voreinstellung gem. RLS90

V = vorgegebener Pegel ohne Berechnung

Klassen des Fahrbelages (BI) sind:

1 = nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton, Splittmastixasphalt

2 = Betone oder geriffelte Gussaspalte

3 = Pflaster mit ebener Oberfläche

4 = sonstige Pflaster

- zusätzliche Fahrbeläge für Außerortsstraßen mit $v > 60$ km/h, gem. Allg. Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/1991 -

5 = Betone n. ZTV Beton 78 mit Stahlbesenstrich mit Längsglättler

6 = Betone n. ZTV Beton 78 ohne Stahlbesenstrich mit Längsglättler und Längsextrurierung mit einem Jutetuch

7 = Asphaltbetone $\leq 0/11$ und Splittmastixaspalte 0/8 und 0/11 ohne Absplittung8 = offenporige Asphaltdeckschichten, die im Neuzustand einen Hohlraumgehalt $\geq 15\%$ aufweisen - mit Kornaufbau 0/119 = offenporige Asphaltdeckschichten, die im Neuzustand einen Hohlraumgehalt $\geq 15\%$ aufweisen - mit Kornaufbau 0/8

Tabelle 7-2: Emissionskenngrößen Straßen, Bestand, nach RLS90

Schallemissionen von Schienenwegen
Berechnung nach Schall 03 (Ausgabe 1990)

Projekt: B-Plan Unterstadtbahnhof, Kassel

Variante:

Gleisabschnitt: Holländische Straße je Fahrtrichtung

Der Emissionspegel ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand und 3,5 m Höhe über der Schienenoberkante.

Zugart	Scheiben- bremsen- anteil' [%]	Anzahl Tag	Anzahl Nacht	Länge je Zug ² [m]	Fahrge- schwindigkeit ³ [km/h]	Korrektur Fahrzeugart [dB]	Korrektur Scheibenbr.- Anteil [dB]	Korrektur Zuglänge Tag [dB]	Korrektur Nacht [dB]	Korrektur Geschwind. [dB]	Mittelungspege I			
											n_T	n_N	$D_{I,T}$	$D_{I,N}$
Straßenbahn	100	170	17	25	50	3	0,00	4,24	-2,75	-6,02	52,22	45,23		
Emissionspegel L_m , E des Gleisabschnittes (ohne Schienenbonus)													52,22	45,23

Weitere Korrekturen in Abhängigkeit von dem Gleisabschnitt		Zuschläge
Schienenbonus	Zuschlag für Fahrbahn in Straße	-5,00
sonst. Zuschläge		5,00
Emissionspegel L_m , E des Gleisabschnittes		52,22
Tabelle 7-3: Emissionsdaten Schienenverkehr Straßenbahn Holländische Straße		45,23

7.4 Schallimmissionen Verkehrslärm durch Straßenneubau Erschließungsstraße

Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden an den benachbarten Gebäuden an der Wolfhager Straße 53 mit Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau sind nicht erforderlich.

7.5 Schallimmissionen Verkehrslärm im Plangebiet

Am Rand des Plangebietes sind durch Verkehrslärm tagsüber Beurteilungspegel an der Mombachstraße von 65 dB(A), an der Wolfhager Straße von 70 dB(A), am Westring von 60 dB(A) und an der Holländischen Straße von 71 bis 74 dB(A) zu erwarten. Ab einem Abstand von ca. 80 m zur Fahrbahn der Holländischen Straße und von ca. 25 m zur Fahrbahn der Mombachstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags unterschritten. In dem Gewerbegebiet wird ab einem Abstand von ca. 20 bis 30 m zur Fahrbahn der Wolfhager Straße der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags unterschritten. Die niedrigsten Beurteilungspegel liegen ca. in der Mitte des östlichen Teils des Plangebietes mit 54 dB(A) vor. Nachts liegen Beurteilungspegel an der Mombachstraße von 57 dB(A), an der Wolfhager Straße von 63-66 dB(A), am Westring von 55 dB(A) und an der Holländischen Straße von 64 bis 67 dB(A) vor. Der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nachts von 50 dB wird nahezu im gesamten Mischgebiet überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird in einem Abstand von bis zu 30 bis 40 m von der Fahrbahn der Wolfhager Straße überschritten.

Teile des Plangebietes liegen in den Lärmpegelbereichen II – VI. Für diese schreibt die DIN 4109 ein Mindestschalldämmmaß von 30 - 45 dB für Büroräume und von 30 bis 50 dB für Wohnungen vor. Die Fassadenbereiche an der Holländischen Straße liegen in den Lärmpegelbereichen V und VI. Ab dem Lärmpegelbereich II sollten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden.

7.6 Schallimmissionen Verkehrslärm im öffentlichen Straßennetz

Durch das neue Plangebiet kommt es auf der Wolfhager Straße zu einer Verkehrszunahme und damit zu einer geringen Zunahme des Verkehrslärms tagsüber von 0,1 dB an den Gebäuden an dieser Straße. Am Gebäude Wolfhager Straße 53 steigt der Verkehrslärm von 69,4 auf 69,5 dB(A) tags und von 61,7 auf 61,8 dB(A) nachts an. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden schon im Bestand deutlich überschritten. Die Grenze, ab derer nach der Lärmschutzrichtlinie Straßenverkehr verkehrsrechtliche Maßnahmen geprüft werden können, von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete wird auch mit dem Plangebiet unterschritten. Deshalb sind keine zusätzlichen Konflikte durch die Verkehrslärmzunahme von 0,1 dB im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

8 Schlußfolgerung

Zusammenfassend sind nachfolgend die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schutz gegen Immissionen für den B-Plan Nr. V "Unterstadtbahnhof" aufgeführt:

Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen

In dem Gewerbegebiet sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

Ausschluss von Störfallanlagen

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 des Landes NRW.

Abstandszone A

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Abstandszone B

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Abstandszone C

Unzulässig sind

- die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31(1) BauGB sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der ausreichende Immissionsschutz durch Gutachten nachgewiesen wird.

Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden an den benachbarten Gebäuden an der Wolfhager Straße 53 mit Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau sind nicht erforderlich.

Durch das neue Plangebiet kommt es auf der Wolfhager Straße zu einer Verkehrszunahme und damit zu einer geringen Zunahme des Verkehrslärms tagsüber von 0,1 dB an den Gebäuden an dieser Straße. Am Gebäude Wolfhager Straße 53 steigt der Verkehrslärm von 69,4 auf 69,5 dB(A) tags und von 61,7 auf 61,8 dB(A) nachts an. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden schon im Bestand deutlich überschritten. Die Grenze, ab derer nach der Lärmschutzrichtlinie Straßenverkehr verkehrsrechtliche Maßnahmen geprüft werden können, von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete wird auch mit dem Plangebiet unterschritten. Deshalb sind keine zusätzlichen Konflikte durch die Verkehrslärmzunahme von 0,1 dB im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Teile des Plangebietes liegen in den Lärmpegelbereichen II – VI. Für diese schreibt die DIN 4109 ein Mindestschalldämmmaß von 30 - 45 dB für Büroräume und von 30 bis 50 dB für Wohnungen vor. Die Fassadenbereiche an der Holländischen Straße liegen in den Lärmpegelbereichen V und VI. Ab dem Lärmpegelbereich III sollten Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden.

Aus diesem Grund schlagen wir folgende Formulierung zur Aufnahme in den B-Plan vor:

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See

Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Holländischen Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Holländischen Straße besteht. Eine Seite in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen V und VI an der Wolfhager Straße ist lärmabgewandt, wenn aus dem Fenster keine Sichtverbindung zur Wolfhager Straße besteht.

Hinweise:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade muss am Bau im eingebauten Zustand erreicht werden. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße. Wenn durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, kann mit schalltechnischem Nachweis durch Gutachten und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Festsetzungen abgewichen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

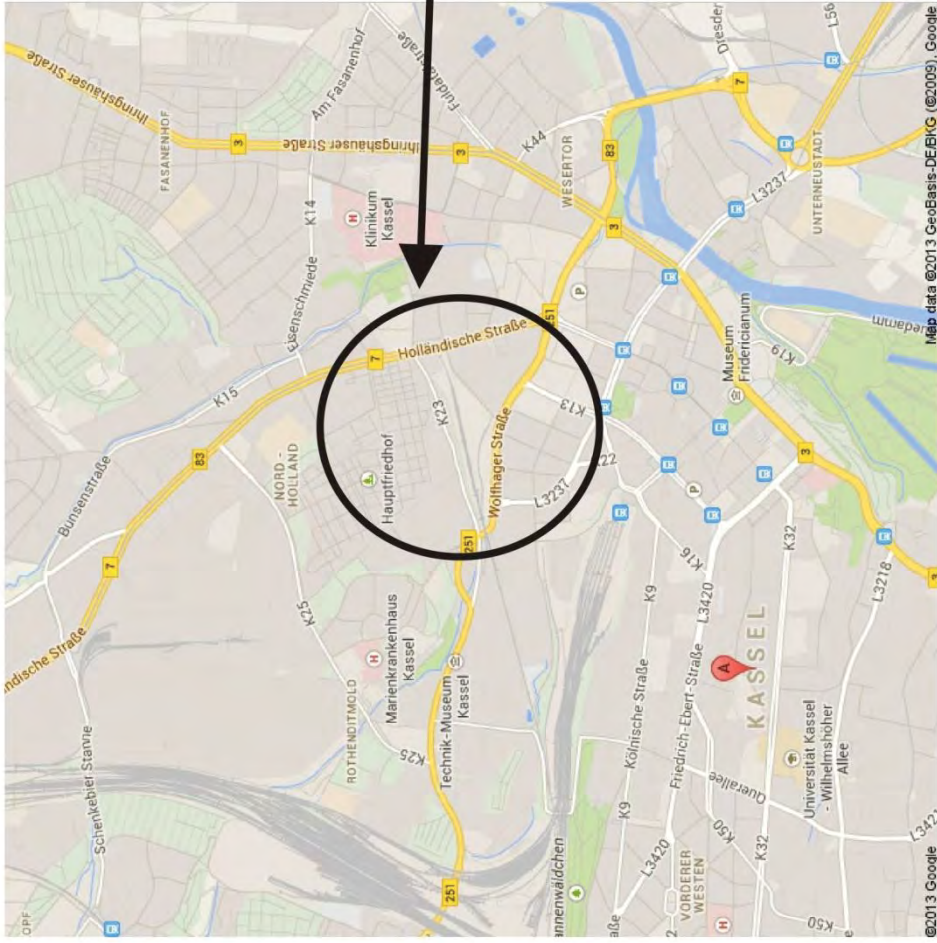
Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“

Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:

Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Karten

	 <p style="text-align: center;">Untersuchungsgebiet</p>
<p style="text-align: center;">Karte 1 28.10.2013</p>	
<p style="text-align: center;">Übersichtsplan</p>	
<p>Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan V/15 „Unterstadtbahnhof“ in Kassel</p>	
<p>Auftraggeber: Stadt Kassel Stadtplanung und Bauaufsicht Obere Königsstraße 8 34117 Kassel</p>	
<p>Auftragnehmer: afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Kolpingstr. 6 45721 Haltern am See</p>	



Karte 3

28.10.2013

Lageplan Erschließungsstraße
und Immissionsorte
Wölfhager Straße

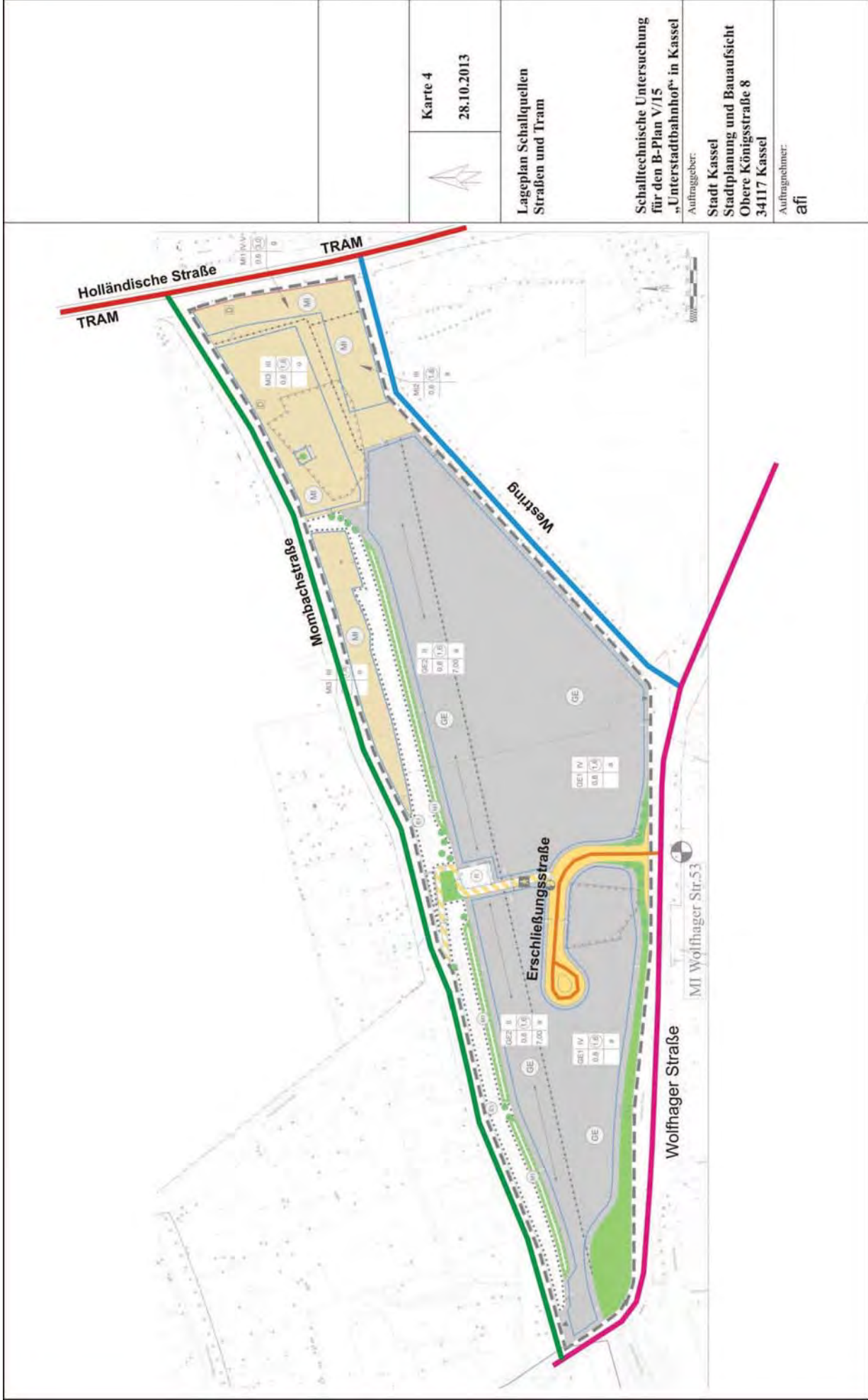
Schalltechnische Untersuchung
für den B-Plan V/15
„Unterstadtbahnhof“ in Kassel

Auftraggeber:

Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftragnehmer:

afi



Karte 4
28.10.2013

Lageplan Schallquellen
Straßen und Tram

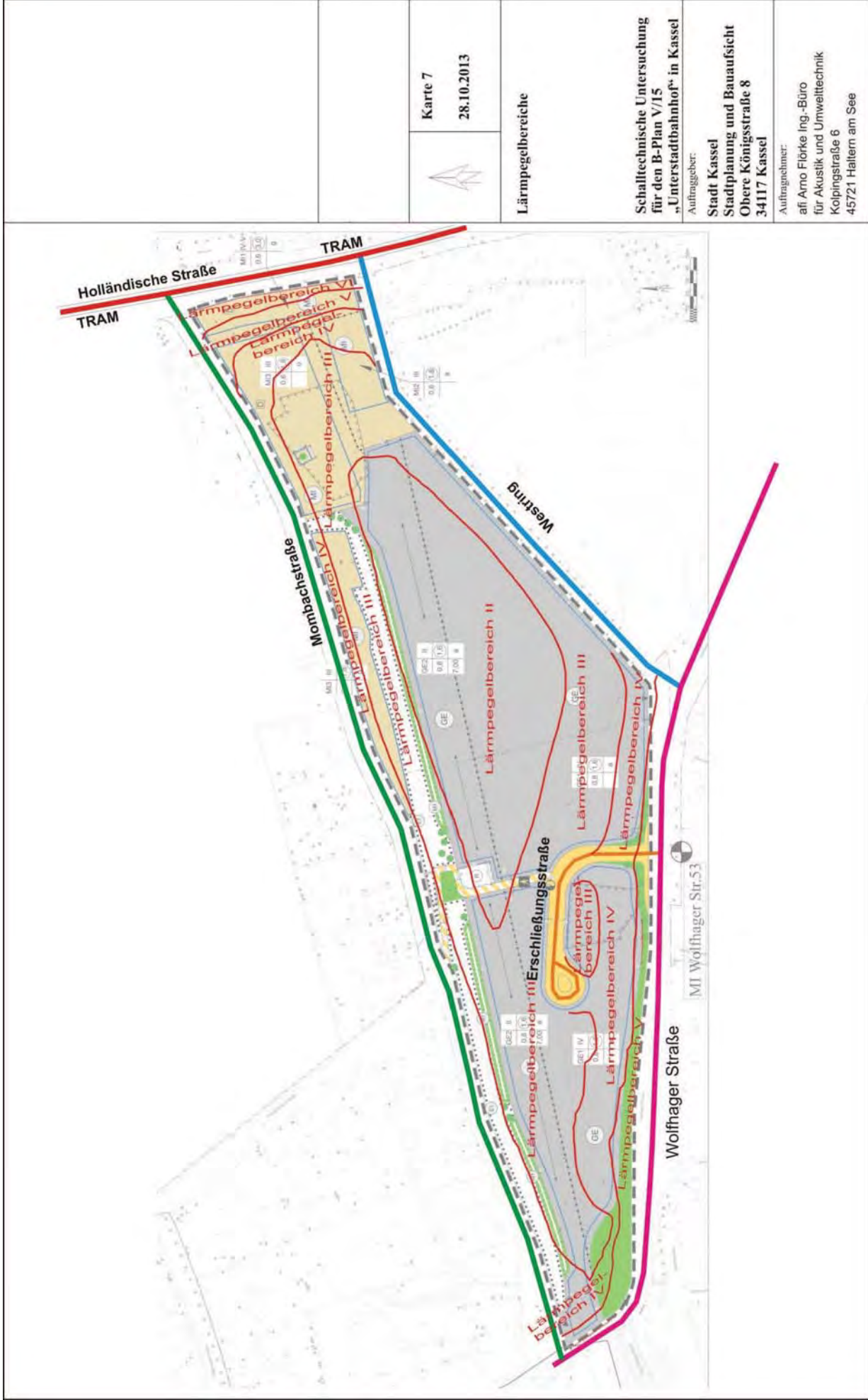
Schalltechnische Untersuchung
für den B-Plan V/15
„Unterstadtbahnhof“ in Kassel

Auftraggeber:
Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftragnehmer:
afi







Anlage I

Beurteilungspegel Neubau Erschließungsstraße

LIMA_7 Version: 8.11 Lizenznehmer: APT, Haltern am See

Auftrag VI6BImSc Datum 29/10/2013 Seite 1

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 EG N -FAS. - GEB.: WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : Xi= 534.4099 km Yi= 5685.8634 km Zi= 162.73 m
Tag Nacht
Immission : 50.3 dB(A) 42.9 dB(A) -96.0 dB(A)

Emittent Name	Emission		RQ	Anz./L/F1	Korr. Formel		min. Sm	K0	DI	Cmet		mittlere Werte für Drefl		DBM	DL	De	Ls		Zeitzuschläge KEZ		Lm (Ls+KEZ+KR)		
	Tag	Nacht			Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag
Erschließung V/15	51.7	44.4	Im,E	1.0	45.5	87.5	80.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	40.6	33.2	0.0	0.0	40.6	33.2
Erschließung V/15	53.5	46.1	Im,E	1.0	27.3	87.0	79.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.4	-0.3	0.0	49.6	42.2	0.0	0.0	49.6	42.2	
Erschließung V/15	51.7	44.4	Im,E	1.0	145.3	92.6	85.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-4.1	-0.6	-2.7	36.6	29.2	0.0	0.0	36.6	29.2	

Projekt: Straßenverkehr

Auftrag VI6BImSc Datum 29/10/2013 Seite 2

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 1.OG N -FAS. - GEB.: WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : Xi= 534.4099 km Yi= 5685.8634 km Zi= 165.73 m
Tag Nacht
Immission : 50.9 dB(A) 43.5 dB(A) -96.0 dB(A)

Emittent Name	Emission		RQ	Anz./L/F1	Korr. Formel		min. Sm	K0	DI	Cmet		mittlere Werte für Drefl		DBM	DL	De	Ls		Zeitzuschläge KEZ		Lm (Ls+KEZ+KR)	
	Tag	Nacht			Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Erschließung V/15	51.7	44.4	Im,E	1.0	45.5	87.5	80.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	41.6	34.2	0.0	0.0	41.6	34.2
Erschließung V/15	53.5	46.1	Im,E	1.0	27.3	87.0	79.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.3	-0.1	0.0	50.1	42.7	0.0	0.0	50.1	42.7
Erschließung V/15	51.7	44.4	Im,E	1.0	145.3	92.6	85.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.5	-0.6	-2.0	37.8	30.4	0.0	0.0	37.8	30.4

Projekt: Straßenverkehr

Auftrag VI6BImSc Datum 29/10/2013 Seite 3

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 2.OG N -FAS. - GEB.: WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : Xi= 534.4099 km Yi= 5685.8634 km Zi= 168.73 m
Tag Nacht
Immission : 50.9 dB(A) 43.5 dB(A) -96.0 dB(A)

Emittent Name	Emission		RQ	Anz./L/F1	Korr. Formel		min. Sm	K0	DI	Cmet		mittlere Werte für Drefl		DBM	DL	De	Ls		Zeitzuschläge KEZ		Lm (Ls+KEZ+KR)	
	Tag	Nacht			Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Erschließung V/15	51.7	44.4	Im,E	1.0	45.5	87.5	80.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	42.4	35.1	0.0	0.0	42.4	35.1
Erschließung V/15	53.5	46.1	Im,E	1.0	27.3	87.0	79.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.3	-0.3	0.0	49.9	42.6	0.0	0.0	49.9	42.6
Erschließung V/15	51.7	44.4	Im,E	1.0	145.3	92.6	85.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.0	-0.6	-1.5	38.7	31.3	0.0	0.0	38.7	31.3

Anlage II

Beurteilungspegel Verkehrslärm Bestand

Projekt: Straßenverkehr

LIMA_7 Version: 8.11 Lizenznehmer: AFI, Haltern am See

Auftrag: B6640Pla Datum: 29/10/2013 Seite: 1

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 BG N -FAS. - GEB.: WOLFHAGER 53 <ID-->
Lage des Aufpunktes : X1= 534.4099 km Y1= 5685.8634 km Z1= 162.73 m
Immission : 69.4 dB(A) Tag 61.7 dB(A) Nacht -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Ident, Emission (Tag, Nacht), RQ, Anz./L/F, Lw_ges (Tag, Nacht), Korr. Formel, min. Sm, K0, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge (Tag, Nacht), KR, Lm (Ls+KZ+KR) (Tag, Nacht).

Projekt: Straßenverkehr

LIMA_7 Version: 8.11 Lizenznehmer: AFI, Haltern am See

Auftrag: B6640Pla Datum: 29/10/2013 Seite: 2

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 I.OG N -FAS. - GEB.: WOLFHAGER 53 <ID-->
Lage des Aufpunktes : X1= 534.4099 km Y1= 5685.8634 km Z1= 165.73 m
Immission : 69.1 dB(A) Tag 61.4 dB(A) Nacht -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Ident, Emission (Tag, Nacht), RQ, Anz./L/F, Lw_ges (Tag, Nacht), Korr. Formel, min. Sm, K0, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge (Tag, Nacht), KR, Lm (Ls+KZ+KR) (Tag, Nacht).

Projekt: Straßenverkehr

Auftrag: B6640Pla Datum: 29/10/2013 Seite: 3

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Projektnummer: 1017 2.00 N -FAS. - GBR: WOLFHAGER 53 <ID>-
Lage des Aufpunktes: X1= 534.4099 km Nacht: l1= 5685.8634 km ZiL= 168.73 m
Immission: : 68,5 dB(A) 60,8 dB(A) -96,0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Emission (Tag, Nacht), RQ, Anz./L/F1, Lw_ges (Tag, Nacht), Korr. Formel, min. Sm, K0, DI, Cmet (Tag, Nacht), mittlere Werte für Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls (Tag, Nacht), Zeitzuschläge (KBZ Tag, Nacht, KR Tag, Nacht), Lm (Ls+KBZ+KR) (Tag, Nacht). Rows include streets like Holländische Str., Mombachstraße, Westring, and Wolfhager Straße.

Anlage III

Beurteilungspegel Verkehrslärm Planung

Projekt: Straßenverkehr

LIMA_7 Version: 8.11 Lizenznehmer: AFI, Haltern am See

Auftrag: B6640PIA Datum: 29/10/2013 Seite: 1

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 BG N -FAS. - GBR : WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : X1= 534,4099 km Y1= 5685,8634 km Z1= 162,73 m
Immission : 69,5 dB(A) 61,8 dB(A) -96,0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Emission, RQ, Anz./L/F, Lw_ges, min. Sm, K0, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge, Lm. Rows include Erschließung V/15, Erschließung V/15, Holländische Str., Holländische Str./AA, Holländische Str./A, Mombachstraße, Mombachstraße /AA, Mombachstraße /A, Westlager Straße, Wolflager Straße, Wolflager Straße, Wolflager Straße /AA, Wolflager Straße /A.

Projekt: Straßenverkehr

Seite: 2

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Aufpunktbezeichnung : I017 L06 N -FAS. - GBR : WOLFHAGER 53
Lage des Aufpunktes : X1= 534,4099 km Y1= 5685,8634 km Z1= 165,73 m
Immission : 69,2 dB(A) 61,5 dB(A) -96,0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Emission, RQ, Anz./L/F, Lw_ges, min. Sm, K0, DI, Cmet, Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls, Zeitzuschläge, Lm. Rows include Erschließung V/15, Erschließung V/15, Holländische Str., Holländische Str./AA, Holländische Str./A, Mombachstraße, Mombachstraße /AA, Mombachstraße /A, Westlager Straße, Wolflager Straße, Wolflager Straße, Wolflager Straße /AA, Wolflager Straße /A.

Projekt: Straßenverkehr

Auftrag: B6640Pla

Datum: 29/10/2013

Seite: 3

Berechnung nach RLS 90, Mitwind

Projektskizze: 1017 2.OG N -FAS - GBR: WOLFHAGER 53 <ID>-
Aufpunktbezeichnung: X11 534.4099 Nacht Z1= 5685.8634 km Z1= 168.73 m
Lage des Aufpunktes: Tag
Immission: 68.7 dB(A) 60.9 dB(A) -96.0 dB(A)

Table with columns: Emittent Name, Ident, Emission (Tag, Nacht), RQ, Anz./L/F1, Lw_ges (Tag, Nacht), Korr. Formel, min. Sm, K0, DI, Cmet (Tag, Nacht), mittlere Werte für Drefl, Ds, DBM, DL, De, Ls (Tag, Nacht), Zeitzuschläge (KBZ Tag, Nacht, KR Tag, Nacht), Lm (Ls+KBZ+KR) (Tag, Nacht). Rows list various streets like Erschließung V/15, Mombachstraße, and Wolflager Straße.

Kassel documenta Stadt

Umwelt- und
Gartenamt

**Fachbeitrag Grün und Umwelt zum
Bebauungsplan V/15 Unterstadtbahnhof**

Stand: November 2013

Im Auftrag und mit Beiträgen des

Magistrat der Stadt Kassel
Umwelt- und Gartenamt

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Erwin Lamm
Hermann-Mattern-Straße 9
34134 Kassel
Tel./Fax: 0561 – 40 22 20
ErwinLamm@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung.....	1
1.2 Lage und Größe des Plangebiets.....	1
1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	2
1.3.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3.2 Fachplanerische Vorgaben.....	2
1.3.2.1 Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan.....	2
1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan.....	2
1.3.2.3 Flächennutzungsplan und Umweltbericht zum FNP.....	2
1.3.2.4 Landschaftsplan.....	3
1.3.2.5 Luftreinhalteplanung.....	4
1.3.2.6 Lärminderungsplanung.....	4
1.3.2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept Kassel (iKKK).....	4
1.3.3 Schutzgebiete.....	5
1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	5
1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht.....	5
1.3.3.3 Denkmalschutz.....	6
2. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	7
2.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen.....	7
2.2 Schutzgüter.....	9
2.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume.....	9
2.2.1.1 Naturraum.....	9
2.2.1.2 Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen.....	9
2.2.1.3 Tiere.....	12
2.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung.....	13
2.2.2 Boden.....	14
2.2.2.1 Gesteine.....	14
2.2.2.2 Relief.....	14
2.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit.....	15
2.2.2.4 Bodenbelastungen.....	15
2.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung.....	16
2.2.3 Wasser.....	18
2.2.3.1 Fließgewässer.....	18
2.2.3.2 Grundwasser.....	18
2.2.4 Klima, Immissionen.....	19
2.2.4.1 Klimaökologische Situation.....	19
2.2.4.2 Immissionen.....	20
2.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung.....	22
2.2.5 Erneuerbare Energien.....	22
2.2.6 Landschafts- / Stadtbild, freiraumbezogene Erholung.....	22
2.2.6.1 Landschafts- / Stadtbild.....	22
2.2.6.2 Freiraumbezogene Erholung / Grünflächenversorgung.....	23
2.2.6.3 Zusammenfassende Bewertung.....	25
2.2.7 Kulturgüter.....	25
2.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung.....	26

3. Zielkonzept	26
4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung	27
4.1 Pflanzen und Tiere.....	27
4.1.1 Auswirkungen auf die vorhandene Biotopsituation	27
4.1.2 Auswirkungen auf Tiere.....	28
4.1.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung	28
4.2 Boden	29
4.3 Wasser	30
4.4 Klima, Immissionen	30
4.4.1 Lokalklima.....	30
4.4.2 Immissionen.....	30
4.5 Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung	31
5. Maßnahmen	32
5.1 Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen	32
5.2 Ausgleichsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen.....	34
5.3 Bilanz	35
6. Planungsalternativen.....	38
7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten	40
8. Zusammenfassung	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbildübersicht des Plangebiets	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	3
Abbildung 3: Stadtplan von 1835	7
Abbildung 4: Stadtplan von 1878.....	8
Abbildung 5: Stadtplan von 1902.....	8
Abbildung 6: Stadtplan von 1943.....	8
Abbildung 7: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen.....	13
Abbildung 8: Geologische Karte	14
Abbildung 9: Boden, Bodenbelastungen	17
Abbildung 10: Klimafunktionen (ZRK, 2009).....	19
Abbildung 11: Verkehrsbelastung (Zählwerte 2004).....	21
Abbildung 12: Grünflächen und Einwohnerverteilung im Umfeld des Plangebiets	23
Abbildung 13: Fahrradverbindungen	25
Abbildung 14: Abstandszonen (Karte 2 des Lärmgutachtens, afi, 2013).....	33
Abbildung 15: Lärmpegelbereiche (Karte 7 des Lärmgutachtens, afi, 2013)	33
Abbildung 16: Varianten	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet	9
Tabelle 2: Ermittlung der Neuversiegelung.....	29
Tabelle 3: Rechtlich zulässige Nutzungen vor Aufstellung des Bebauungsplans.....	35
Tabelle 4: Zulässige Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans	36
Tabelle 5: Biotopwertbilanz	37
Tabelle 6: Variantenvergleich	38
Tabelle 7: Kostenschätzung	40

PLANVERZEICHNIS

Plan Nr. 1: Bestandsplan / Biotop- und Nutzungstypen, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 2: Bestandsplan / Rechtliche Situation, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 3: Zielkonzept, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 4: Varianten, Maßstab 1 : 2.000
Plan Nr. 5: Grünordnung, Maßstab 1 : 2.000

1. Einleitung

1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07. Februar 2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des ehemaligen Unterstadtbahnhofs beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist es, nach der eisenbahnrechtlichen Entwidmung des nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Güterbahnhofs sowie für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit gemischten Nutzungen zu schaffen.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet ist begrenzt durch die Mombachstraße im Norden, die Holländische Straße im Osten, den Westring und die Wolfhager Straße im Süden und Westen und umfasst insgesamt 11,42 ha.

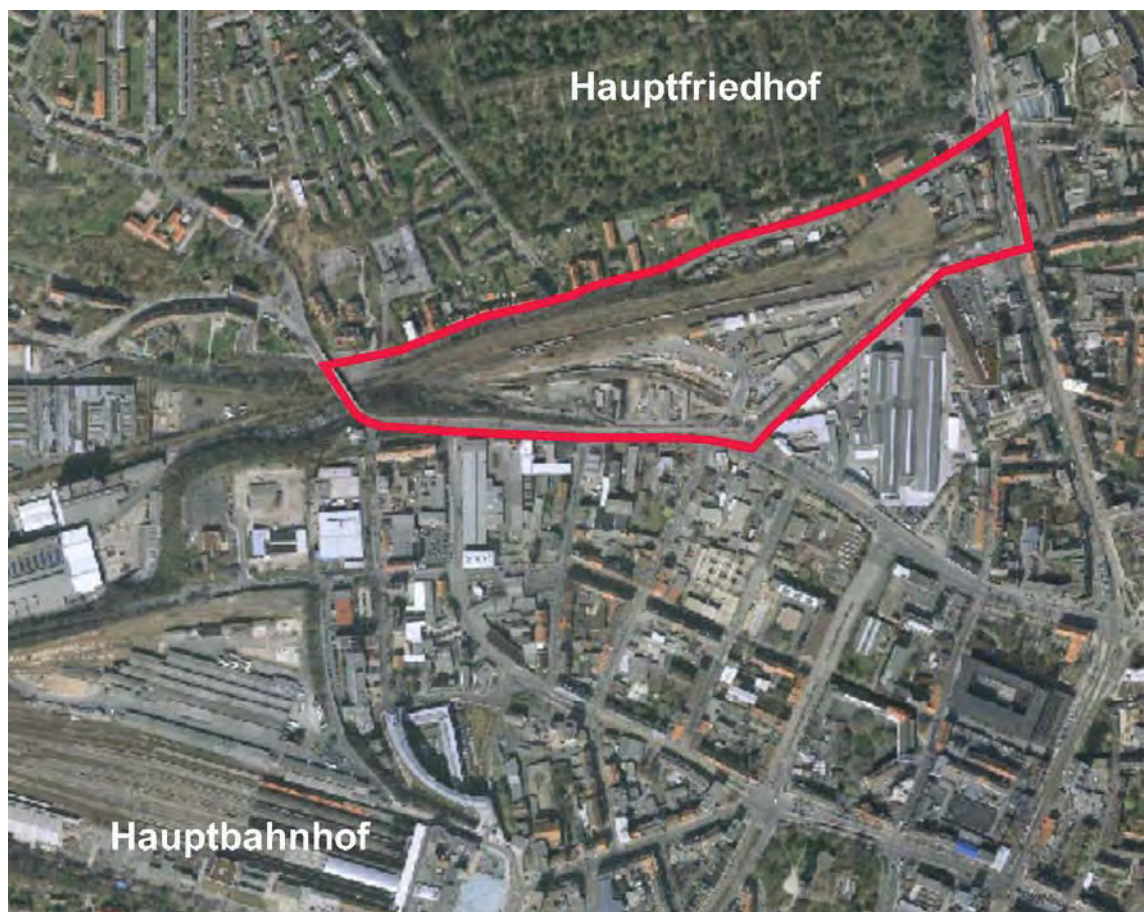


Abbildung 1: Luftbildübersicht des Plangebiets

(Ausschnitt aus dem Luftbild der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, 2009)

1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere des Naturschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes – zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 70.000 m² beträgt (hier: 69.000 m²), und dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe bis 20.000 m² Grundfläche, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da im Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“ ca. 69.000 m² Grundfläche ermöglicht werden, muss eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung erfolgen. Grundlage dafür ist die schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des Fachbeitrags ‚Grün und Umwelt‘.

1.3.2 Fachplanerische Vorgaben

1.3.2.1 Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen¹ weist den Bereich des Unterstadtbahnhofs als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘ aus. Da das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt ist, trifft der Umweltbericht² zum Regionalplan (2009) für diesen Bereich keine Aussagen.

1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen (RP Kassel, 2000) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Der nördlich angrenzende Hauptfriedhof ist als Landschaftsschutzgebiet und ‚Schutz- und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich‘ dargestellt.

1.3.2.3 Flächennutzungsplan und Umweltbericht zum FNP

Im Flächennutzungsplan³ (s. Planausschnitt folgende Seite) ist fast das gesamte Plangebiet als Bahnanlage dargestellt. Lediglich die vorhandene Bebauung an der Holländischen Straße und auf der Südseite der Mombachstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im südwestlichen Teil des Gebiets ist eine Straßentrasse dargestellt, die von der Wolfha-

¹ Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen

² Regierungspräsidium Kassel (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen

³ Zweckverband Raum Kassel (2007): Flächennutzungsplan

ger Straße abzweigend auf dem Anschlussgleis des Unterstadtbahnhofs als südliche Umgehungsstraße für Rothenditmold geplant ist. Am Südwestrand des Plangebiets ist die Sicherung einer Straßenbahntrasse von der Ernst-Reuter-Straße bis zur Mombachstraße nachrichtlich übernommen.

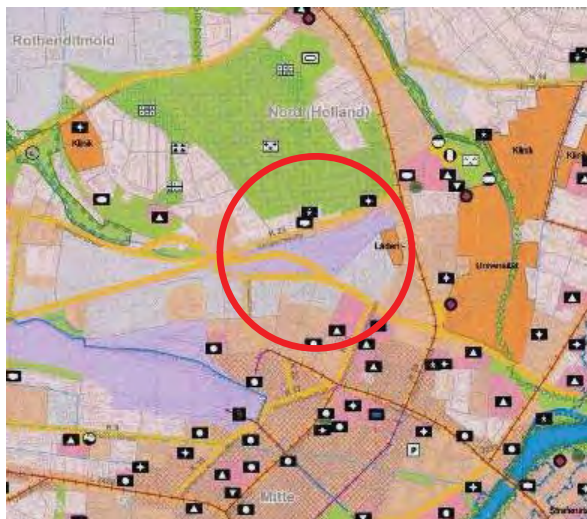


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan⁴ wird als einziges Vorhaben im Umfeld des Plangebiets die geplante südliche Umgehungsstraße von Rothenditmold behandelt. Die dort genannten Auswirkungen beziehen sich im Wesentlichen auf den westlichen Abschnitt außerhalb des Plangebiets:

„Beeinträchtigung der randlich liegenden Biotopkomplexe sowie der noch vereinzelt vorkommenden Wohnbebauung. Erhebliche Beeinträchtigung voraussichtlich durch Beseitigung des Teiches.“

Zur Vermeidung und zum Ausgleich werden vor allem folgende Maßnahmen empfohlen:

„Ausgleich entsprechend des Leitbildes⁵, z.B. Wiederbegrünung der Straße sowie Maßnahmen am technisch ausgebauten Angersbach (eventuell Verlegung)“

1.3.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan⁶ stellt den Gehölzbewuchs auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und an der Wolfhager Straße sowie die Alleebäume am Westring und östlich der Brücke der Wolfhager Straße über die Mombachstraße als schutzwürdige Bestände dar. Folgende Ziele und Maßnahmen werden für das Plangebiet genannt:

⁴ Zweckverband Raum Kassel (2008): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des ZRK

⁵ s. folgendes Kap. 1.3.2.4 Landschaftsplan

⁶ Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan (Beschluss der Verbandsversammlung vom 04.07.2007)

- *„Stärkere Durchgrünung des Bereichs. Schutz und Weiterentwicklung vorhandener älterer Gehölzbestände als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum- und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope*
- *Erhaltung / Schaffung / Gestaltung zusätzlicher öffentlich nutzbarer Freiräume / Grünflächen, orientiert an einem Gesamtkonzept zur Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Freiraumsystems.*
- *Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs, insbesondere Herstellung öffentlicher Wegeverbindungen zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße / Westring und eingebunden in ein zu entwickelndes Fuß-/ Radwegenetz im Bereich Bahnhofsumfeld / Rothenditmold / südliche Nordstadt.*
- *Freihaltung der für den Luftaustausch und klimatischen Ausgleich im südwestlichen Teil der Nordstadt bedeutenden Kaltluftbahnen im Bereich der Gleisanlagen.“*

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen genannt:

- Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Mombachstraße
- Erhalt / Sicherung vorhandener Gehölzbestände im Hangbereich entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum- und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope. Ausweisung als Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (Maßnahmenflächen Nr. 10 122 und 10 123)

1.3.2.5 Luftreinhalteplanung

Die erste Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel beschreibt die Entwicklung der Schadstoffkonzentrationen im Ballungsraum Kassel, legt die Maßnahmen zur Verminderung der Luftschadstoffe fest und gibt einen Ausblick auf die voraussichtliche Wirkung der Minderungsmaßnahmen auf die lufthygienische Situation.

Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

1.3.2.6 Lärminderungsplanung

In der ersten Stufe der Lärminderungsplanung sind Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. Kfz / Jahr und Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen / Jahr vom Land Hessen erstellt worden. Aufbauend auf diesen strategischen Lärmkarten wurde vom Regierungspräsidium Kassel gemäß § 47 d BImSchG ein Lärmaktionsplan erstellt. Kernstück des Lärmaktionsplanes ist neben der Beschreibung der Lärmbelastungssituation die Benennung von Maßnahmen zur Lärminderung.

1.3.2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept Kassel (iKKK)

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel ist im November 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-,

Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

1.3.3 Schutzgebiete

1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (§§ 23 bis 29 BNatSchG) ausgewiesen.

Im gesamten Gebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel⁷, die Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm (gemessen in 1 m Höhe) schützt.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag⁸ zum Rückbau der Bahnanlagen wurden auf einer Fläche von ca. 3.000 m² im mittleren Teil des Plangebiets südlich der Mombachstraße naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Diese Fläche soll dauerhaft als Lebensraum für Wildbienenarten erhalten bzw. entwickelt werden:

- Dauerhafter Erhalt bzw. Neuanlage von vegetationsfreien bis vegetationsarmen Bodenflächen mit Sand oder Feinerde als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m²)
- Aufstellen von Totholz für oberirdisch nistende Arten
- Dauerhafter Erhalt oder Anlage von Nahrungsflächen mit Blütenpflanzen (Ruderalvegetation) ca. 30 x 100 m bzw. 3.000 m²

1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Heilquellenschutzgebiet) festgesetzt.

Am Nordrand des Plangebiets verläuft der Döllbach, der im Bereich der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahna verrohrt ist. Für alle natürlichen Gewässer gelten gemäß § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgende allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung:

- „(1) Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,
1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,
 2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,

⁷ Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der Fassung vom 20.06.2008

⁸ Dr. Kübler GmbH (2011): Flächenfreisetzung im Bf. Kassel-Unterstadt - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; im Auftrag der DB Netz AG NL Mitte

.....

(2) Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“

1.3.3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei denkmalgeschützte Gebäude (in der östlichen Mombachstraße und in der Holländischen Straße vorhanden. Im Nahbereich außerhalb sind auf der Südseite der Wolfhager Straße zwischen der Ernst-Reuter-Straße und dem Westring sowie auf der Nordseite der Mombachstraße (Südwestecke des Hauptfriedhofs) Gebäudeensembles vorhanden, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.

2. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

2.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen

Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war der Bereich nördlich / nordwestlich der Kassler Altstadt landwirtschaftlich bzw. als Gärten / Obstbaumwiesen genutzt. Das heutige Hauptstraßennetz ist bereits in ähnlicher Trassierung erkennbar: Die Wolfhager Straße vom Holländischen Platz über Rothenditmold Richtung Westen / Nordwesten, die Holländische und die Ihringshäuser Straße nach Norden. Der Döllbach / Mombach ist als offener leicht mäandrierender Bachlauf erkennbar.



Abbildung 3: Stadtplan von 1835 ⁹

Mit dem Bau des Eisenbahnnetzes und der Anlage des Hauptbahnhofs sowie des Unterstadtbahnhofs in der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde eine schnelle Veränderung und industrielle Entwicklung ausgelöst. Auf dem folgenden Stadtplanausschnitt von 1879 sind der Hauptbahnhof und der Unterstadtbahnhof bereits in ihrer vollen Ausdehnung dargestellt. Die Bebauung rund um die Kasseler Altstadt hat sich deutlich in alle Richtungen ausgedehnt. Zwischen Kassel und Rothenditmold beginnt die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbe. Geplante Stadterweiterungen in diesem Bereich sind bereits als Pla-

⁹ Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation: CD ‚Historisches Kassel 1‘, Ausschnitt aus der ‚Plan der Gegend von Kassel‘, aufgenommen 1835–1840

nung angedeutet. Östlich von Rothenditmold wurde mit der Anlage des Hauptfriedhofs begonnen.

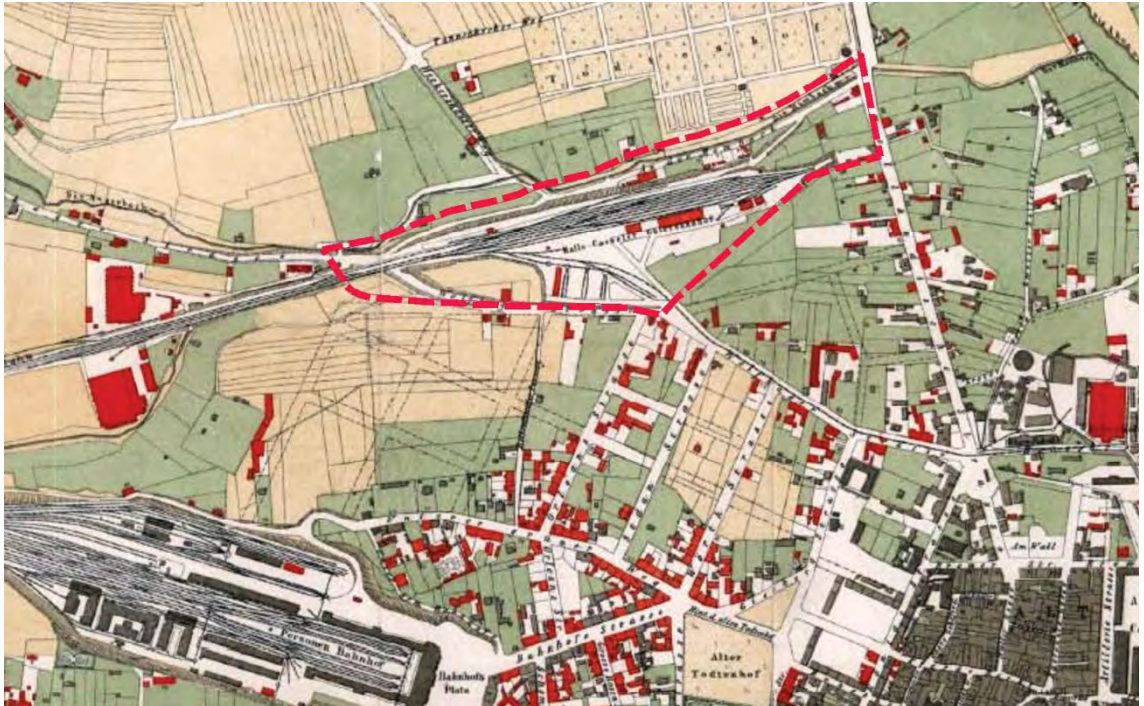


Abbildung 4: Stadtplan von 1878¹⁰

Abbildung 5: Stadtplan von 1902

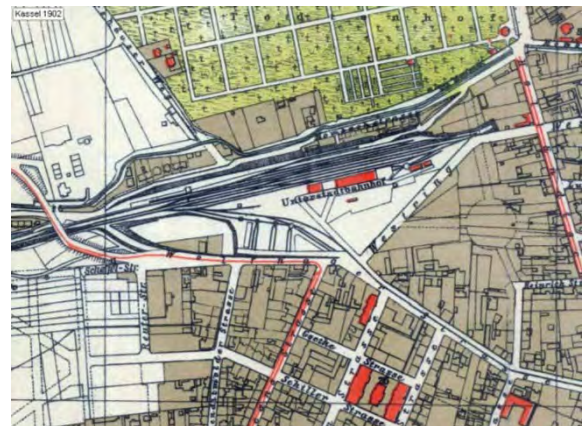
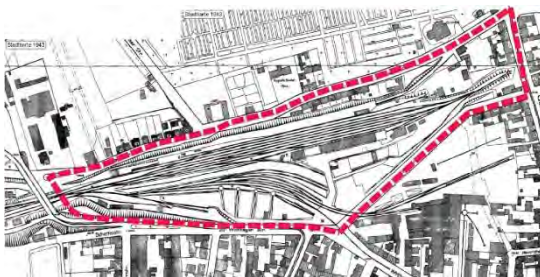


Abbildung 6: Stadtplan von 1943



Auf dem Stadtplanausschnitt von 1902 ist der Bereich um den Unterstadtbahnhof bereits fast vollständig bebaut. Der Mombach verläuft in einem geradlinigen offenen Bett parallel zur Mombachstraße. In der Holländischen Straße und in der Erzberger Straße (damals Orléanstraße) / Wolfhager Straße wurden Straßenbahnlinien gebaut (rote Linien im Plan).

Im Stadtplanausschnitt von 1943 ist erkennbar, dass die Mombachstraße ausgebaut / verbreitert und der Mombach verrohrt wurde.

¹⁰ Stadt Kassel / Amt für Vermessung und Geoinformation: Ausschnitt aus dem ‚Plan von Kassel‘, 1879; aus: CD ‚Historisches Kassel 1‘

Gegenwärtig verteilen sich die Nutzungen im Untersuchungsgebiet wie folgt:
(s. auch Darstellung im Bestandsplan)

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet

Flächennutzungen im Plangebiet	ha	%
Vegetationsfreie Flächen	5,46	47,8
<i>Gebäude</i>	1,41	12,3
<i>Versiegelte Flächen (Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen)</i>	3,74	32,8
<i>Teilversiegelte Flächen</i>	0,31	2,7
Brach- und Ruderalflächen	4,33	37,9
<i>Einjährige, niederwüchsige Ruderalvegetation</i>	3,27	28,6
<i>Mehrjährige hochwüchsige Ruderalvegetation</i>	1,06	9,3
Gärtnerisch genutzte Flächen	0,33	2,9
<i>Gärtnerisch genutzte Flächen</i>	0,33	2,9
Gehölzflächen	1,30	11,4
<i>Großflächige Gehölzbestände</i>	1,21	10,6
<i>Naturnahe Strauchbestände</i>	0,09	0,8
Summe	11,42	100,0

2.2 Schutzgüter

2.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der naturräumlichen Haupteinheit ‚Kasseler Becken‘ im Bereich der von Löss bedeckten Senke des Döllbachtals (s. auch Ausschnitt der Geologischen Karte in Kap. 2.2.2.1), die von einem Höhenrücken des Oberen Buntsandsteins (Rothenberg) im Norden und einem Muschelkalk-Höhenrücken (Kratzenberg) im Süden begrenzt wird. Bei Ausbleiben der Nutzung würde sich auf den Lössstandorten als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln.

2.2.1.2 Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen

(s. Bestandsplan im Anhang)

Das Plangebiet wird derzeit zu etwas mehr als der Hälfte von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen, die übrigen Flächen sind von Vegetation unterschiedlicher Ausprägung bestimmt.

Flächenhafte Gehölzbestände

Die Böschungflächen entlang des Nordrandes des Plangebiets (Mombachstraße) und am Südwestrand (Wolfhager Straße) sind mit großflächigen Laubgehölzbeständen bewachsen (Eschen, Ahorn, Birken, Robinien, Weißdorn, Wildrosen u.a.).



links: Gehölzbestände südlich der Mombachstraße, Blick nach Osten

rechts: Blick von der Brücke der Wolfhager Straße über die Gleisanlagen

Einzelbäume



Der Westring (Südrand des Plangebiets) wird beidseitig von einer Alleebaumreihe (Ahorn) begleitet. Einzelne weitere Straßenbäume stehen im Randbereich der Holländischen Straße (Eichen, Robinien) und an der Mombachstraße (Linden). Alle genannten Baumstandorte befinden sich unmittelbar benachbart außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Alleebäume (Ahorn) beidseits des Westrings

Mehrjährige Ruderalvegetation meist trockener Standorte

Entlang der Gehölzflächen insbesondere an den südexponierten Gehölzrändern im Übergangsbereich zu den Schotterflächen, am nordöstlichen Rand des Plangebiets und teilweise zwischen den ehemaligen Gleisanlagen haben sich Bestände aus mehrjähriger Ruderalvegetation trockener Standorte entwickelt.



Mehrjährige Ruderalvegetation im Nordostteil des Plangebiets



Links: junge Ruderalvegetation im Bereich der Gleisanlagen, Blick nach Osten

Rechts: Südrand der Gehölzbestände entlang der Mombachstraße, Blick nach Osten

Vegetationsarme Flächen und junge Ruderalvegetation

Die bisher noch vorhandenen Gleisanlagen werden abgebaut und der Gleisschotter entfernt, so dass als Bestand dort offene Böden mit junger Ruderalvegetation angenommen werden. Die Gleisrückbauflächen umfassen insgesamt etwa ein Viertel des Plangebiets.

Gärten und Grünflächen innerhalb der Siedlungsgebiete

Im Bereich der vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung auf der Südseite der Mombachstraße sind kleinflächig private Gärten vorhanden. Entlang der Mombachstraße und am Westring sind parallel zur Fahrbahn Grünstreifen mit Baumstandorten vorhanden, die als Rasenflächen gepflegt werden.

Überbaute bzw. versiegelte Fläche

Fast die Hälfte des Plangebiets (ca. 48 %) wird von vegetationsfreien Flächen bestimmt. Den größten Anteil daran haben Hof- und Lagerflächen (ca. 33 % des Gebiets) und Gebäude (ca. 12 % des Gebiets). Teilbereiche der Hof- und Lagerflächen sind nicht vollständig versiegelt (lückenhafte Asphaltdecken, Pflaster- und Schotterflächen), die zusammen ca. 3 % der Fläche des Plangebiets bedecken. Die Übergänge zwischen den versiegelten und teilversiegelten Flächen sind teilweise nicht scharf abzugrenzen.



Vegetationsfreie bzw. -arme Flächen südlich der Mombachstraße im Nordostteil des Plangebiets (linkes Bild) und nördlich der Wolfhager Str. (rechtes Bild)

2.2.1.3 Tiere

Säugetiere

Wegen der isolierten Lage und der oben beschriebenen Biotopsituation sind im Plangebiet von den am Boden lebenden Säugetieren im Wesentlichen nur verbreitete und wenig spezialisierte Arten zu erwarten.

Laut Fledermausgutachten¹¹ der Stadt Kassel sind im Plangebiet keine Schwerpunkte von Fledermauslebensräumen¹² vorhanden. Es wurden lediglich einzelne jagende Große Abendsegler am Döllbach westlich des Plangebiets erfasst. Gehölzränder zählen generell zu den für Fledermäuse geeigneten Jagdhabitaten. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne leerstehende Gebäude als Sommerquartier genutzt werden. Ähnliches gilt für einzelne ältere Bäume, in denen Baumhöhlen vorhanden sein können, die ebenfalls als Sommerquartiere von Bedeutung sind.

Vögel

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind im Plangebiet vor allem Vogelarten der Gärten und Siedlungen sowie der Hecken und Gehölze zu erwarten. Die meisten dieser Vogelarten sind entsprechend der weiten Verbreitung dieser Biotoptypen nicht gefährdet.

Reptilien

Die trocken-warmen Schotterflächen der ausgedehnten Bahnanlagen sind grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien von Bedeutung. Laut Gutachten zur Situation der Zauneidechse in Kassel¹³ sind die Lebensräume im Bereich der Gleisanlagen als gut zu bewerten. Im Rahmen der Kartierungen für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag¹⁴ zum Rückbau der Gleisanlagen konnten jedoch keine Eidechsen und keine anderen Reptilien festgestellt werden. Nachweise im Umfeld des Plangebiets existieren lediglich im Bereich des etwa 1 km westlich gelegenen Gleisdreiecks, das über vorhandenes Gleis mit dem Unterstadtbahnhof verbunden ist. Die Untersuchungsergebnisse lassen aber den Schluss zu, dass es keine Einwanderungsbewegung über diese Verbindung gibt.

Insekten

Im Rahmen der o.g. Kartierungen wurden über 40 Wildbienenarten (einschließlich Hummeln) festgestellt, die insbesondere die offenen grabbaren Böden im Randbereich der ehemaligen Gleisanlagen als Fortpflanzungsstätten nutzen. Die blütenreiche Ruderalvegetation und blühende Gehölze im Nahbereich bieten ihnen geeignete Nahrungsbiotope.

¹¹ Schürmann, S. et al. (1996): Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel

¹² Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse). Sie zählen somit zu den streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG

¹³ Schmidt, D. u. Steiner, H. (2009): Artenschutz in der Stadt - Kartierung und Bewertung der Zauneidechse im Stadtgebiet Kassel; im Auftrag der Stadt Kassel / Umwelt- und Gartenamt

¹⁴ Dr. Kübler GmbH (2011): Flächenfreisetzung im Bf. Kassel-Unterstadt - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; im Auftrag der DB Netz AG NL Mitte

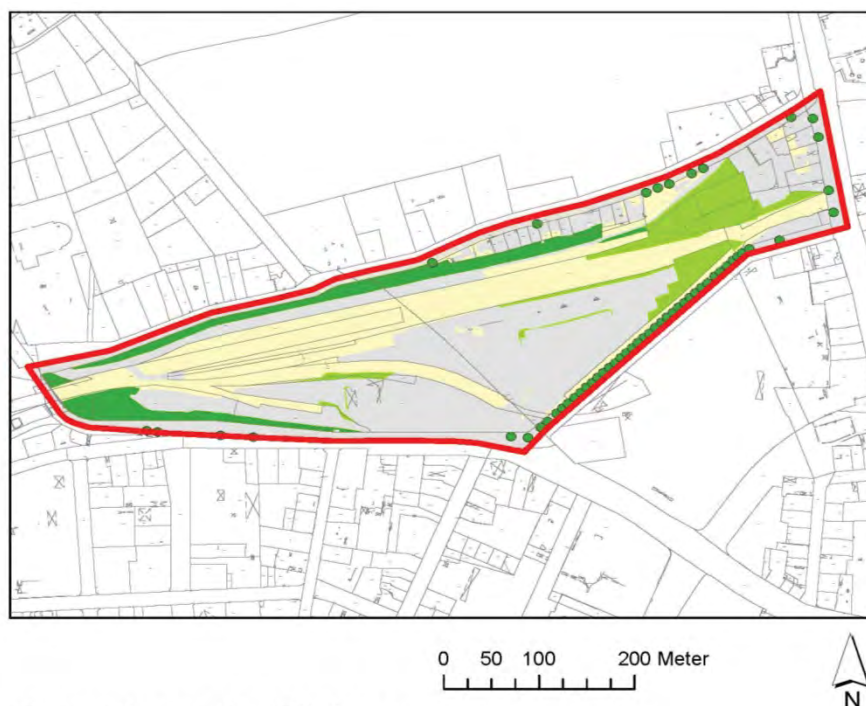
2.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist eine von gewerblicher Nutzung und ehemaligen Bahnanlagen geprägte Stadtlandschaft. Die vorhandenen Biotoptypen werden in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Kompensationsverordnung von Hessen folgendermaßen eingestuft:

- Als bezogen auf das Plangebiet wertvollste Lebensräume werden die großflächigen Gehölzbestände aus naturraumtypischen Arten, der großkronige Laubbaumbestand (Straßenbäume) und die mehrjährigen Ruderal- und Brachflächen bewertet¹⁵.
- Der mittleren Wertstufe werden die jungen Ruderal- und Brachflächen im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen zugeordnet.¹⁶
- Alle anderen Biotoptypen, insbesondere alle vegetationsfreien bzw. versiegelten Flächen werden gering bewertet.

Diese Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bedeutung als Tierlebensraum ein. Besonders hervorhebenswert sind die blütenreichen Brachflächen im Randbereich der Gehölzbestände auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße als Lebensraum für Wildbienenarten.

Abbildung 7: Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen



Bewertung der Biotope

Wertstufen (Punkte gem. Kompensationsverordnung)

- keine Bedeutung (0-10 Punkte)
- gering (10-20 Punkte)
- mittel (20-30 Punkte)
- hoch (über 30 Punkte)
- Geltungsbereich B-Plan

¹⁵ Biotoptypen mit >30 Wertpunkten / m² gemäß Kompensationsverordnung

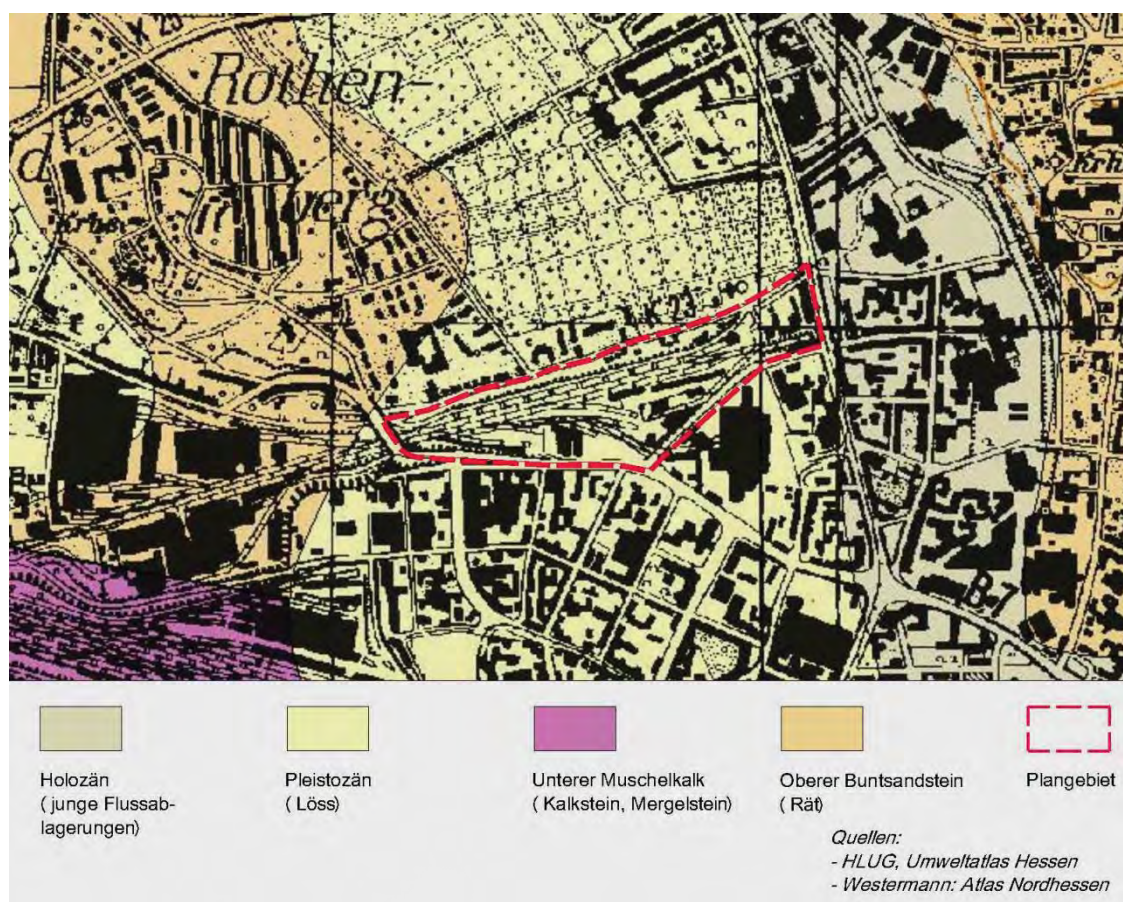
¹⁶ Biotoptypen mit 20 -30 Wertpunkten / m² gemäß Kompensationsverordnung

2.2.2 Boden

2.2.2.1 Gesteine

Das Plangebiet liegt in der von Löss bedeckten Senke des Döllbachs / Mombachs. Im Nordwesten schließt sich der Höhenrücken des Rothenbergs an, der vom Oberen Buntsandstein (Ton- und Schluffstein) gebildet wird. Der Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet ist von jungen Auensedimenten des Ahnetals geprägt. Im Südwesten außerhalb des Plangebiets zieht sich der Muschelkalkrücken (Kalkstein, Mergelstein) des Kratzenbergs von Kirchditmold bis zum Bereich des Hauptbahnhofs. Im gesamten Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen und Überbauung vollständig überformt.

Abbildung 8: Geologische Karte ¹⁷



2.2.2.2 Relief

Das Gebiet ist von Südwesten (ca. 165 m ü. NN) nach Nordosten (ca. 149 m ü. NN) geneigt. Der zentrale Teil des Plangebiets wurde für die Gleisanlagen auf etwa 157 m ü. NN eingeebnet, so dass zu den angrenzenden Flächen im Norden und Süden Böschungen von ca. 5-7 m Höhe entstanden, die heute dicht mit Gehölzen bewachsen sind.

¹⁷ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Umweltatlas Hessen

2.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Infolge der Bodenveränderungen durch die früheren Nutzungen als Bahnanlage und Gewerbeflächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig verändert, so dass die von den naturräumlichen Gegebenheiten her zu erwartenden fruchtbaren Lössböden (überwiegend Parabraunerden) hier nicht mehr vorhanden sind.

2.2.2.4 Bodenbelastungen¹⁸

Wie oben beschrieben war das Plangebiet im Ursprungszustand nach Norden hin zum Mombachtal geneigt. Zur Anlage des Unterstadtbahnhofs 1871 wurde die Geländeneigung durch Aufschüttungen ausgeglichen, so dass zum Mombach/Mombachstraße eine Böschung entstand. Daraus folgt, dass bei Erdarbeiten jeder Art anthropogene Auffüllungen – vielfach in Form von Aschen und Schlacken – angetroffen werden. Auch Kontaminationen durch die lange und vielfältige Nutzung und den Warenumschatz mit wasergefährdenden Stoffen sind nicht auszuschließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Hessischen Altflächendatei zwei Altstandorte eingetragen:

- Ehemaliges ESSO-Tanklager, Mombachstraße 49, Status „teilsanierte Altlast“
Auf dem Gelände des ehemaligen ESSO-Tanklagers (östlicher B-Plan-Bereich) wurden in den 80er Jahren massive Verunreinigungen mit Mineralölprodukten festgestellt. In den 90er Jahren fanden dort umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung des Grundwassers und der Bodenluft statt. Im Zuge des Rückbaus des Tanklagers in 2001 wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Für die verbliebenen Restbelastungen im tieferen Untergrund und im Grundwasser findet seitdem eine MNA-Maßnahme¹⁹ statt. Dabei wird die natürliche Selbstreinigung des Bodens und des Grundwassers durch regelmäßige Beobachtungen des Grundwassers überwacht. Diese Maßnahme ist befristet bis zum Jahr 2034.
- Bahngelände, Bahnhof Kassel-Unterstadt/Humburg, Wolfhager Straße 58, Status „altlastenverdächtige Fläche“
Es handelt sich um einen früheren Umschlagplatz für Lösungsmittel, der von einer Spedition auf dem heutigen Gelände des Mineralölhandels Humburg betrieben wurde. Das Gelände wurde in mehreren Schritten von der Deutschen Bahn AG untersucht. Dabei wurden LHKW-Verunreinigungen²⁰ in einem Schichtwasserleiter im oberen Bereich des oberen Buntsandsteins festgestellt. Es ist eine Fahne ausgeprägt, die sich maximal bis zum Nordrand des Bahnhofgeländes erstreckt. Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass aufgrund nur sehr geringer Austragsraten eine Grundwassersanierung unverhältnismäßig wäre. Derzeit läuft ein auf fünf Jahre angelegtes Grundwassermonitoring. Bestätigen sich die bisherigen Ergebnisse, werden alle weiteren Maßnahmen/Untersuchungen auf dem Standort eingestellt und die Grundwassermessstellen zurückgebaut.

¹⁸ Schreiben der Unteren Wasserbehörde / Umwelt- und Gartenamt Stadt Kassel, August 2012

¹⁹ monitored natural attenuation = überwachte natürliche Selbstreinigung

²⁰ leicht flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

In Nachbarschaft zum o.g. Humburg-Gelände war die Firma Walter als Pächter der Deutschen Bahn AG ansässig. Beim Rückbau des Gebäudes wurden oberflächennah Teeröle und PAK-haltige Aschen angetroffen. Diese sind im Zuge des Rückbaus entfernt worden.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Es ist damit zu rechnen, dass im Boden Kampfmittelreste vorhanden sind. Vor baulichen Eingriffen muss eine systematische Untersuchung durchgeführt werden.

2.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung

Die Böden des gesamten Plangebiets sind durch Auffüllungen, Abgrabungen und sonstige Eingriffe / Belastungen durch frühere Nutzungen vollständig verändert. Natürliche gewachsene Böden mit uneingeschränkten Bodenfunktionen (hohe Wertstufe) gibt es hier nicht mehr.

In Teilbereichen – insbesondere am Nord- und Südwestrand des Gebiets – sind dauerhaft bewachsene Böden vorhanden, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten sind (mittlere Wertstufe).

Der größte Teil des Gebiets wird von stark veränderten weitgehend vegetationslosen und teilweise versiegelten Böden bestimmt, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen sehr stark eingeschränkt sind (geringe Wertstufe).

Grundsätzlich steht einer Neu- und Umnutzung des Geländes hinsichtlich des Schutzgutes Boden nichts entgegen. Bei sensibler Nutzung (z.B. Wohnen/Spielen) ist im entsprechenden Bereich der Gefährdungspfad Boden-Mensch fachgutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.



Die konkreten Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der zuständigen Behörde (Abfall-/ Altlasten-/ Wasser- und Bodenschutzbehörde) abzustimmen, da evtl. (je nach Tiefenlage des Bauwerks) belasteter Bodenaushub anfällt oder Vorkehrungen wegen möglicher Bodenluftbelastungen – z.B. in tiefer gelegenen Kellerräumen – zu treffen sind.

Die bestehenden Grundwassermessstellen auf dem Gelände, die in Verbindung mit der MNA-Maßnahme stehen, sind unbedingt zu erhalten bzw. bei Schwierigkeiten in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu verlegen.

Abbildung 9: Boden, Bodenbelastungen



Boden

-  bewachsene Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend erhalten (mittlere Wertstufe)
-  überbaute, versiegelte oder teilversiegelte Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend eingeschränkt (geringe Wertstufe)
- 1 Teilsanierte Altlast:
ehemaliges Esso-Tanklager
- 2 Altlastenverdächtige Fläche:
ehemaliger Umschlagplatz für Lösungsmittel

2.2.3 Wasser

2.2.3.1 Fließgewässer

Das einzige im Umfeld des Planungsgebiets vorhandene Fließgewässer ist der Mombach. Er ist auf dem gesamten Abschnitt der Mombachstraße bis zur Mündung in die Ahne verrohrt und wird daher in der Gewässerstrukturgütekarte²¹ als vollständig verändert eingestuft (Stufe 7 der 7-stufigen Bewertungsskala). Die Verrohrung verläuft unter der Mombachstraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Der frühere Verlauf des Baches ist auf den historischen Kartenausschnitten im Kapitel 2.1 erkennbar.



Bau der Mombach-Verrohrung (1911), rechts die noch fast vegetationsfreie Böschung des Unterstadtbahnhofs; Quelle: HNA, 07.08.2013

2.2.3.2 Grundwasser

Die Hydrogeologische Karte von Hessen²² stellt das Plangebiet als Bereich mittlerer bis mäßiger Grundwasserergiebigkeit dar. Das Hauptgrundwasserstockwerk befindet sich unter mächtigen schwer- bis undurchlässigen Deckschichten, so dass die Verschmutzungsempfindlichkeit entsprechend gering ist.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Etwas mehr als die Hälfte der Fläche des Plangebiets ist bereits überbaut bzw. (teil)versiegelt, so dass dort keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Die vorhandenen Belastungen des Bodens und des Grundwassers sind im Kapitel 2.2.2.4 beschrieben.

²¹ Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Biologische Gewässer- und Strukturgüte in Hessen 2010

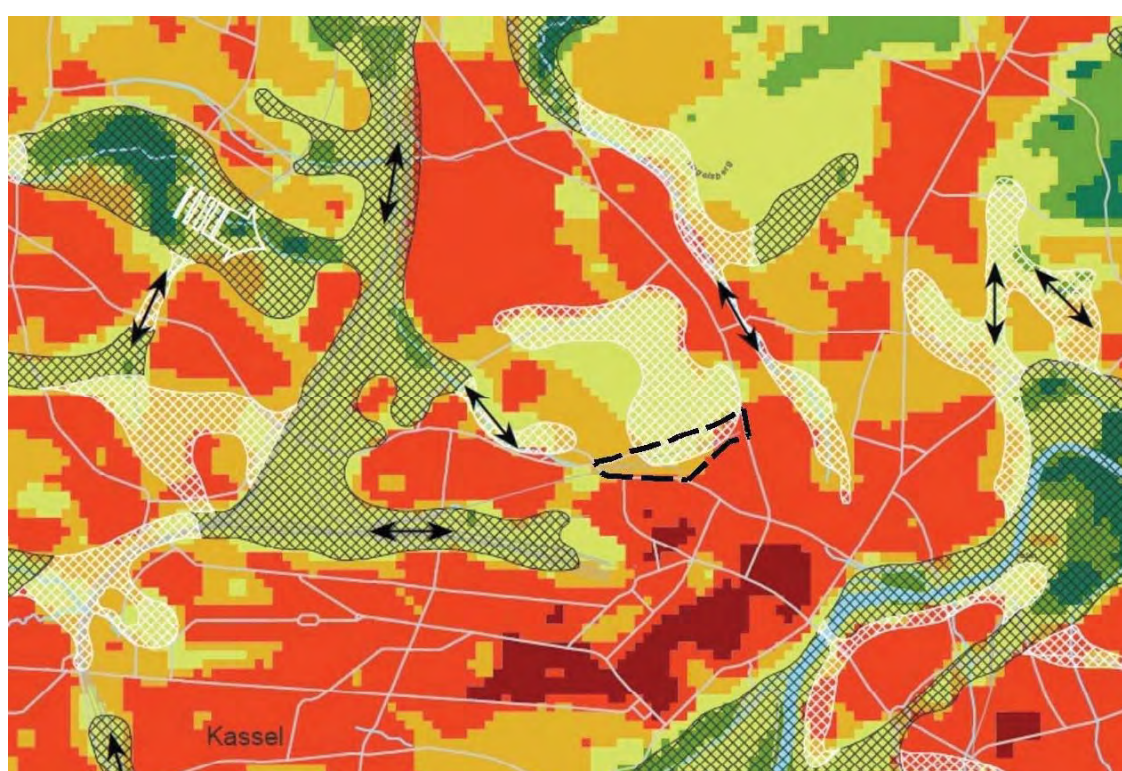
²² Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz - Abt. ländlicher Raum (1995): Standortkarte von Hessen - hydrogeologische Karte, Bl. 4722 Kassel

2.2.4 Klima, Immissionen

2.2.4.1 Klimaökologische Situation

Die klimatischen Verhältnisse in und um Kassel wurden in einem Klimagutachten²³ des Zweckverbandes Raum Kassel untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Klimafunktionskarte dargestellt (s. folgender Kartenausschnitt). Das Plangebiet wird dort größtenteils als ‚Bereich mit Überwärmungspotenzial‘ (Stufe 4 der 6-stufigen Bewertungsskala) bewertet. Lediglich der östliche Randbereich zur Holländischen Straße wird als dicht bebauter Bereich mit wenig Vegetation in den Freiräumen (‚Überwärmungsgebiet 1‘, Stufe 5 der 6-stufigen Skala) charakterisiert. Im Westen (RothenditmoId), Süden und Südosten (Innenstadt) grenzen weitere ausgedehnte Überwärmungsgebiete (Stufe 5) an das Plangebiet an. Das Döllbachtal, der Hauptfriedhof und Teile der Gleisanlagen des ehemaligen Unterstadtbahnhofs erfüllen Funktionen als Überströmungsbereiche.

Abbildung 10: Klimafunktionen (ZRK, 2009)



Kategorie	Nama	Beschreibung
1	Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet	Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung.
2	Frischlufitentstehungsgebiet	Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung.
3	Misch- und Übergangsklimate	Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen.
4	Überwärmungspotenzial	Baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen.
5	Überwärmungsgebiet 1	Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.
6	Überwärmungsgebiet 2	Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City
	Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche	Nächtliche Hangwinde, Flächen mit geringer Rauigkeit als Luftleitbahnen; Belüftungs- und Zirkulationssystem.
	Überströmungsbereiche	Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen.

²³ Zweckverband Raum Kassel (2009): Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel, bearbeitet durch die Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung; Prof. Dr. L. Katzschner, Dipl. Ing. S. Kupski, Dipl. Ing. R. Burghardt

2.2.4.2 Immissionen

Luftreinhaltung

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahrzehnten schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Wegen Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) im Jahr 2003 bestand für den Raum Kassel die Verpflichtung zur Erstellung eines Luftreinhalte- und Aktionsplans. Auch der ab 2010 geltende Grenzwert für Stickstoffdioxid wurde an der Messstation Fünffensterstraße deutlich überschritten.

Die Quellen der Feinstaubbelastung im Ballungsraum waren im Jahr 2000 zu mehr als der Hälfte dem Kfz-Verkehr zuzuordnen (56 %), die übrige Menge zu gleichen Anteilen Gebäudeheizung und Industrie (je 22 %). Im Stadtgebiet waren der Kfz-Verkehr mit 45 %, die Gebäudeheizung mit 42% und die Industrie mit 14 % beteiligt. Neuere Zahlen lassen vermuten, dass die Gebäudeheizungen wegen des in der Vergangenheit unterschätzten Anteils der Holzverbrennung deutlich höhere Emissionen verursachen.

Nach den Ausbreitungsberechnungen des Luftreinhalteplans wurde bezogen auf das Jahr 2003 in den meisten Kasseler Hauptverkehrsstraßen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwert für Feinstaubbelastung überschritten. Das Gleiche gilt für den ab 2010 geltenden Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid.

Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Da auch weiterhin der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid überschritten wurde, musste im August 2011 mit der ersten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel der inzwischen vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft treten. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen.

Der Plan liegt inzwischen bei der EU-Kommission vor, die im Rahmen der Notifikation prüft, ob alles unternommen wurde, um die Grenzwerte in der verlängerten Frist bis 2015 einzuhalten. Wenn die EU-Kommission zu dem Urteil kommt, dass diese Bedingung nicht eingehalten wird, müssen zusätzliche strenge Maßnahmen ergriffen werden. Von daher ist alles zu unternehmen, was zu einer Minderung der Emissionen beiträgt und ist alles zu vermeiden, was eine Erhöhung der Emissionen erzeugt.

Lärm

Insbesondere im nördlichen Bereich, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung und den Friedhof, wird eine neue Gemengelage geschaffen, die sowohl für das Wohnen als auch für die gewerbliche Nutzung Einschränkungen mit sich bringt.

Nach dem FNP befinden sich in den angrenzenden Gebieten nördlich der Mombachstraße Wohngebiete (W) und Mischgebiete (M) und der Friedhof, südlich der Mombachstraße ebenfalls ein Mischgebiet und südlich der Wolfhager Straße die Kennzeichnung als gewerbliche Fläche (G), jedoch mit einem hohen Wohnanteil. Der Charakter der letzten Fläche sollte von der Stadtplanung überprüft werden.

Durch die vorgesehene Ausweisung als Gewerbegebiet, wird eine neue Gemengelage geschaffen, die sowohl für das Wohnen als auch für die gewerbliche Nutzung erhebliche Einschränkungen mit sich bringt. Es stellt sich die Frage, ob überhaupt eine sinnvolle gewerbliche Nutzung möglich ist. Bei Anwendung des Nordrhein-Westfälischen Abstandserlasses 2007 wären z. B: Schlossereien, Tischlereien, Bauhöfe, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten...in einem Abstand von weniger als 100 Metern zur nächsten Wohnbebauung und damit auf dem größten Teil des Plangebietes nicht möglich.

Durch bereits ansässiges Gewerbe und angrenzende Industriebetriebe ist mit einer Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu rechnen.

Um Planungssicherheit auch für die sich ansiedelnden Firmen zu erhalten, ist eine Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ nötig. Diese sollten von einem nach § 26 BImSchG zugelassenen Gutachter unter Beachtung der Vorbelastung berechnet und im Gutachten ein Vorschlag für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan erarbeitet werden.

Das Untersuchungsgebiet ist neben der erhöhten Grundbelastung im Kasseler Becken den Verkehrsimmissionen der dort verlaufenden Hauptverkehrsstraßen mit folgender Kfz-Belastung²⁴ ausgesetzt (s. auch folgende Abbildung):

- Wolfhager Straße (B 251) westlich Reuterstraße: 12.900 Kfz/24 Stunden
- Wolfhager Straße (B 251) östlich Reuterstraße: 10.000 Kfz/24 Stunden
- Holländische Straße: 44.000 Kfz/24 Stunden
- Mombachstraße: 2.900 Kfz/24 Stunden

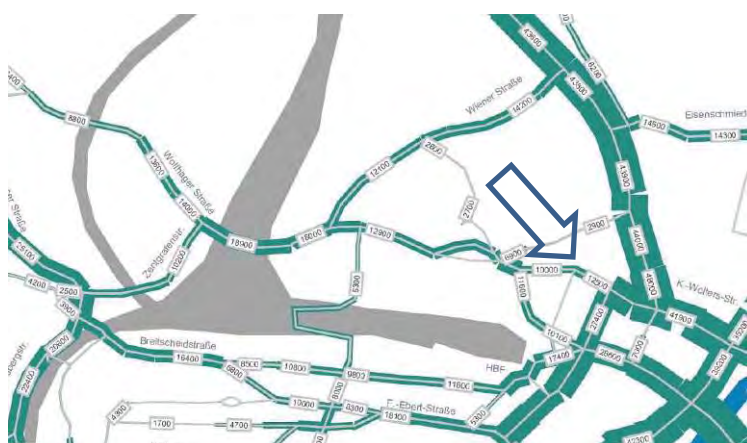


Abbildung 11: Verkehrsbelastung (Zählwerte 2004)

Im Gesamtverkehrsplan wurden für das Prognosejahr 2020 i.d.R. Verkehrsabnahmen um ca. 15-20% gegenüber den Werten von 2004 errechnet.

²⁴ Zweckverband Raum Kassel (2005): Gesamtverkehrsplan (Darstellung der Verkehrsbelastung auf der Basis der Zählwerte von 2004)

2.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung

Von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet die zusammenhängenden Gehölzbestände entlang der Mombachstraße und westlichen Wolfhager Straße, die klimaökologische Ausgleichsfunktionen für die angrenzenden dicht bebauten Siedlungsflächen erfüllen. Ähnliches gilt für die ausgedehnten ehemaligen Gleisanlagen im zentralen Teil des Gebiets, die als zusammenhängende Bereiche ohne wesentliche Strömungshindernisse und ohne Immissionsquellen von besonderer Bedeutung für den Luftaustausch sind.

Die mit Hausgärten durchgrünten Siedlungsflächen entlang der Mombachstraße werden klimaökologisch der mittleren Wertstufe zugeordnet.

Der größte Teil des Plangebiets – insbesondere die gewerblich genutzten Bereiche mit ausgedehnten überwiegend versiegelten Lagerflächen und die dichte Blockbebauung entlang der Holländischen Straße – werden als sog. Überwärmungsgebiete klimaökologisch gering bewertet.

Wegen der angedeuteten Lärmproblematik ist zu überprüfen, ob an der Ausweisung als Gewerbegebiet festgehalten werden soll, oder ob in dieser innenstadtnahen und gut erschlossenen Lage eine andere Nutzung wie Wohnen möglich ist.

2.2.5 Erneuerbare Energien

Aufgrund seiner exponierten Lage ohne große Verschattungselemente eignet sich das Gebiet gut für die Nutzung durch solarenergetische Anlagen auf Gebäuden. Deshalb sollten Gebäude so errichtet werden, dass sie bezüglich ihrer Ausrichtung und ihrer Dachaufbauten eine möglichst optimale Energieausbeute ermöglichen.

2.2.6 Landschafts- / Stadtbild, freiraumbezogene Erholung

2.2.6.1 Landschafts- / Stadtbild

Das Stadt- bzw. Landschaftsbild des Plangebiets ist geprägt durch die ausgedehnten Gleisanlagen und die vorhandene südlich angrenzende gewerbliche Bebauung, die im Norden (entlang der Mombachstraße) und im Süden (entlang der Wolfhager Straße) von landschaftsbildbestimmenden Gehölzbeständen auf den Böschungen eingerahmt werden. Der Ostrand des Plangebiets (entlang der Holländischen Straße) ist von 4-5-geschossiger Blockrandbebauung geprägt.

linkes Bild: Gleisanlagen und Lagerflächen im mittleren Teil des Plangebiets

rechtes Bild: Gehölzbestände auf den Böschungen entlang der Mombachstraße

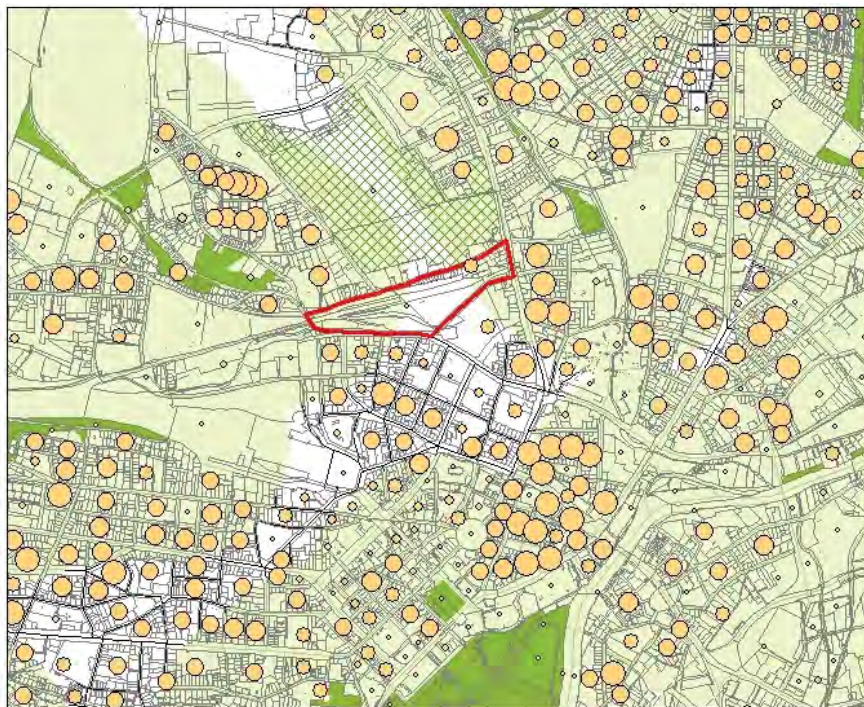


2.2.6.2 Freiraumbezogene Erholung / Grünflächenversorgung

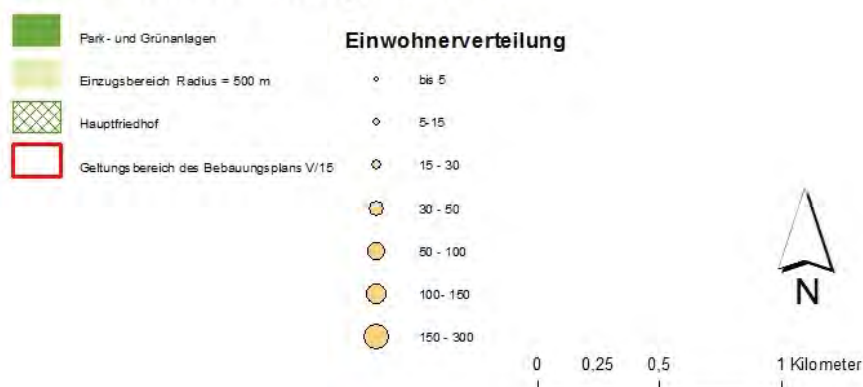
Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind keine öffentlich zugänglichen Freiflächen vorhanden. Die am nächsten gelegenen Grünflächen sind der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Hauptfriedhof (Nebeneingang bei der Auferstehungskirche) und der Döllbachgrünzug (ca. 250 m westlich des Plangebiets), der über die Wolfhager Straße und Siemensstraße erreichbar ist. Ca. 400 m östlich des Plangebiets befinden sich der Nordstadtpark und der Ahnegrünzug. Ansonsten sind innerhalb und im Nahbereich des Gebiets keine öffentlichen Grün- und Freiflächen in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 500 m Entfernung) vorhanden. Ähnliches gilt für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Mischgebiete („Schillerviertel“).

Abbildung 12: Grünflächen und Einwohnerverteilung im Umfeld des Plangebiets



Grünflächen und Einzugsbereiche



Insbesondere die Siedlungsflächen südlich des Plangebiets zwischen Wolfhager Straße und Reuterstraße/Grüner Weg („Schillerviertel“) liegen außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (ca. 500 m) größerer öffentlicher Grün- und Freiflächen, so dass das Plangebiet für diese Quartiere potenzielle Bedeutung als Verbindung zu den vorhandenen Grünflächen – insbesondere Richtung Döllbachgrünzug und Hauptfriedhof hat.



Mombachstraße (Blick nach Westen) – mögliche Grünverbindung aus dem Plangebiet zum Hauptfriedhof (rechts im Bild)

Wegenetz

Das Plangebiet ist bisher nur durch die Straßen entlang der Ränder des Geltungsbereichs erschlossen. Innerhalb der Fläche sind keine Fuß- und Radwege vorhanden. Auf den aufgelassenen Gleisanlagen wird die frühere Zufahrtsstraße am Südrand parallel zu den Gleisanlagen, die inzwischen von den angrenzenden Gehölzbeständen teilweise überwachsen ist, als Trampelpfad genutzt.



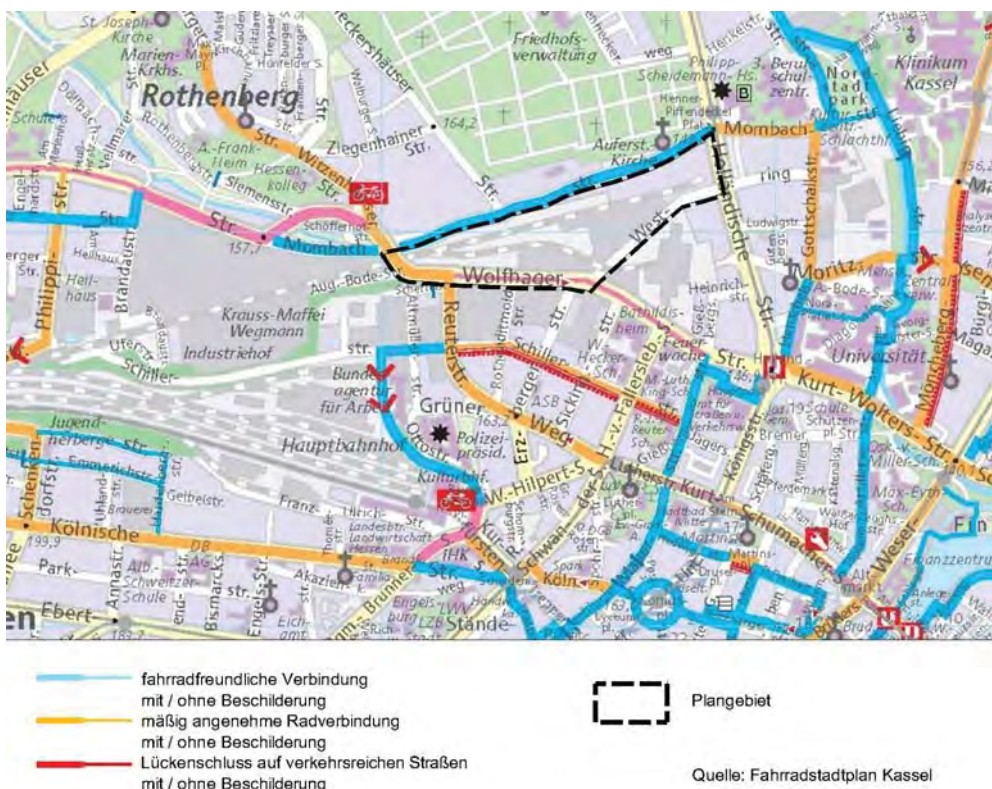
oben links und rechts:
als Trampelpfad genutzte ehemalige Ladestraße südlich parallel zu den Gleisanlagen



links: nicht offiziell zugänglicher Anschlussweg vom obigen Trampelpfad zur Mombachstraße

Die Mombachstraße ist im Fahrradstadtplan als fahrradfreundliche Verbindung zwischen Rothenditmoold und der Nordstadt dargestellt. Auf der Wolfhager Straße zwischen Reuter- und Mombachstraße sind beidseitig Fahrradspuren bzw. -wege ausgewiesen. Im östlichen Teil der Wolfhager Straße (östlich der Reuterstraße) sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden.

Abbildung 13: Fahrradverbindungen



2.2.6.3 Zusammenfassende Bewertung

Von besonderer Bedeutung für das Landschafts-/Stadtbild sind die Gehölzbestände auf den Böschungen entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße (Südwestrand des Plangebiets). Alle anderen Bereiche sind durch gewerbliche und sonstige bauliche Nutzungen geprägt und bisher für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar.

Wegen der Lage im Nahbereich dicht bewohnter und teilweise relativ schlecht mit fußläufig erreichbaren Grün- und Freiflächen versorgten Stadtteilen hat das Gebiet potenzielle Bedeutung für die Naherholung, zumindest als Verbindungsraum zu benachbarten Grünflächen (Hauptfriedhof, Döllbachgrünzug).

2.2.7 Kulturgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Anlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. auch Kap. 1.3.3).

2.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung könnten die entwidmeten Bahnflächen nach den §§ 34 oder 35 BauGB bebaut werden. Dadurch wäre eine Entwicklung möglich, die der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücke entspricht. Inwieweit tatsächlich in absehbarer Zeit eine solche Bebauung erfolgen würde, ist schwer abschätzbar. In jedem Fall könnte ohne die Aufstellung des Bebauungsplans aus stadtplanerischer und grünordnerischer Sicht ungewünschten Entwicklungen kaum entgegengewirkt werden.

3. Zielkonzept

(s. Plan Nr. 3 im Anhang)

- Überprüfen der Nutzung als Gewerbegebiet im Bereich südlich der Wolfhager Straße und im westlichen Teil des Plangebiets im Hinblick auf die Lärmproblematik; ggf. auch Nutzungsmöglichkeit als innenstadtnahes Wohngebiet erwägen
- Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ oder Gliederung der Fläche nach Abstandsliste Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass); Berechnung durch einen nach § 26 BImSchG zugelassenen Gutachter unter Beachtung der Vorbelastung; Erarbeitung von entsprechenden Vorschlägen für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan
- Festsetzung von passiven Lärminderungsmaßnahmen für vorhandene und geplante Gebäude innerhalb des Plangebiets nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Ermittlung durch einen nach § 26 BImSchG zugelassenen Gutachter. Erarbeitung von textlichen Festsetzungen.
- Erhaltung der Gehölze, Gehölzränder und offener Sand/Schotterflächen
- Verbindung der Gehölzflächen am Westrand des Plangebiets
- Ergänzung der Straßenbaumreihe auf der Nordseite der Wolfhager Straße
- Erhaltung / Ersatz der Stechimmennistplätze
- Begrünung der geplanten Erschließungsstraße mit Bäumen
- Durchgrünung der geplanten Bebauung (ein Baum je 1.000 m² Grundstücksfläche, Begrünung von Flachdächern auf mindestens 60% der Dachflächen)
- Begrünung und Gestaltung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung
- Anlage von Wegeverbindungen von der Erzberger Straße zur Mombachstraße/Heckershäuser Straße mit Anschluss zum Hauptfriedhof und parallel zur Mombachstraße entlang des südlichen Randes der Gehölzböschung
- Vermeiden von Beeinträchtigungen der Luftleitbahn – Ausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung
- Verbesserung der Baumstandorte im Westring / Verbreitern des Grünstreifens (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans)
- Solarenergienutzung, Gebäudeplanung so, dass sie bezüglich ihrer Ausrichtung und ihrer Dachaufbauten eine möglichst optimale Ertragsausbeute ermöglichen.

4. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

Die Eingriffsermittlung und Bilanzierung erfolgt auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 26.08.2013).

4.1 Pflanzen und Tiere

4.1.1 Auswirkungen auf die vorhandene Biotopsituation

Die geplante Entwicklung des Gewerbe- und Mischgebiets beansprucht fast ausschließlich bereits bebaute Flächen oder vegetationsarme ehemalige Gleisanlagen / Gleisrückbauflächen. In geringem Umfang sind auch höherwertige Biotoptypen betroffen:

Eingriffe in den Gehölzbestand auf der Böschung südlich der Mombachstraße

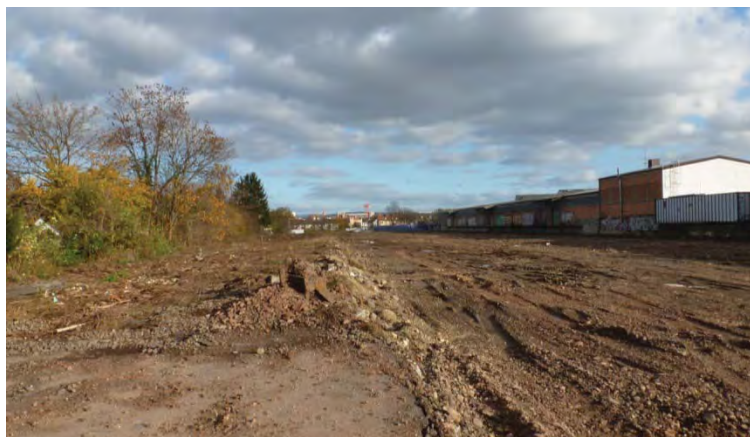
Für den Bau von Leitungstrassen und den geplanten Weg zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße muss in den Gehölzbestand auf der Böschung entlang der Mombachstraße eingegriffen werden (Rodung von ca. 1.500 m²). Eine großkronige alte Esche am Fuß der Böschung bleibt erhalten und ist während der Bauarbeiten zu schützen.



Gehölzböschung und einzelne Esche (rechts im Vordergrund) an der Mombachstraße gegenüber der Einmündung Heckerhäuser Straße; im Bereich links der Esche wird der geplante Verbindungsweg angelegt.

Verlust von Ruderalvegetation

Durch das geplante Gewerbe- und Mischgebiet wird ca. 1 ha lückenhafte Ruderalvegetation auf ehemaligen Bahn- und Lagerflächen außerhalb der im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Gleisrückbau behandelten Flächen beansprucht.



Offene unbewachsene Böden nach Rückbau der Gleisanlagen (November 2013)

Verschiebung der Ersatzbiotopfläche für Wildbienen

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegte, aber bisher noch nicht hergestellte Ersatzbiotopfläche für Wildbienen (3.000 m²) wird um ca. 10 m nach Norden verschoben, um die Gewerbegrundstücke besser nutzen zu können. Die Fläche wird in der im LBP festgelegten Art hergestellt.

4.1.2 Auswirkungen auf Tiere

Säugetiere

Wie im Kapitel 2.2.1.3 beschrieben sind im Plangebiet keine schützenswerten Vorkommen von Säugetieren bekannt, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen dieser Artengruppe zu erwarten ist.

Vögel

Die als Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel bedeutenden Gehölzbestände bleiben im Wesentlichen erhalten. Der relativ kleinflächige Eingriff im Bereich des geplanten Weges (s. Kap. 4.1.1) wird durch Wiederbegrünung der Böschungen nach Fertigstellung der Leitungen und des Weges sowie durch Ergänzung von Gehölzen auf den Böschungen der geplanten Erschließungsstraße / Anschluss an die Wolfhager Straße ausgeglichen, so dass weiterhin geeignete Gehölzbestände in ähnlichem Umfang wie bisher zur Verfügung stehen.

Wildbienen

Wie im Kapitel 2.2.1.3 beschrieben, wurden im Plangebiet bemerkenswerte Vorkommen verschiedener Stechimmenarten vorgefunden. Durch den zu erwartenden Verlust offener Böden in Verbindung mit lückenhafter Ruderalvegetation gehen deren Nist- und Nahrungsbiotope verloren. Zur Erhaltung von Lebensräumen für diese Arten wurde daher im Landschaftspflegerischen Begleitplan für den Gleisrückbau im nördlichen Randbereich des Gebiets ein Ersatzbiotop festgelegt, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans um ca. 10 m nach Norden verschoben in gleicher Qualität festgesetzt wird (s. Kap. 5.2).

4.1.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Gebiet liegen zwar keine Nachweise von Fledermausvorkommen vor, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass einzelne Sommerquartiere in leerstehenden Gebäuden vorhanden sind. Zur Vermeidung der Tötung einzelner Tiere dürfen die betroffenen Gebäude nur außerhalb der Fortpflanzungszeit dieser Arten abgebrochen werden (1.10 bis 28.2).

Die im Gebiet vorkommenden europäischen Vogelarten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Verbote des § 44 BNatSchG können durch bauzeitliche Einschränkungen eingehalten werden (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten, 1.10. bis 28.2.).

Die vorgefundenen Stechimmenarten unterliegen nicht dem besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG). Die zu erwartenden Eingriffe in deren Lebensräume sind auf der Ebene der Eingriffsregelung zu behandeln.

Eidechsen (streng geschützte Art) konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, so dass für diese Artengruppe keine Schutzvorkehrungen erforderlich werden.

4.2 Boden

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass der Anteil überbauter bzw. versiegelter Flächen gegenüber den bisherigen Nutzungen zunimmt:

Tabelle 2: Ermittlung der Neuversiegelung

Teilbereiche	Gesamtfläche [m ²]	Max. Versiegelung [m ²]	Erläuterung
Gewerbegebiete	71.703	57.362	80 % der Fläche (GRZ 0,8)
Mischgebiete	21.052	12.631	60% der Fläche (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)
Verkehrsflächen ohne Verkehrsgrünflächen	3.789	3.789	Gesamte Fläche
Regenrückhaltebecken	437	0	Unterirdisches Becken, Abdeckung begrünt
Fläche für Versorgungsanlagen	13	13	Gesamte Fläche
Summe		73.795	Max. zu erwartende Versiegelung entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans
Bisher vorhandene Flächenversiegelung (Gebäude, befestigte Flächen)		51.641	Tatsächlich vorhandene Gebäude- und befestigte Flächen innerhalb des Plangebiets ²⁵
Differenz / Neuversiegelung		22.154	Zu erwartende Zunahme der Versiegelung gegenüber der bisherigen Situation

Somit werden bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Werte insgesamt ca. 2,2 ha Flächen zusätzlich überbaut bzw. versiegelt. Dafür werden jedoch ausschließlich stark überformte Böden (bisherige Gleisanlagen) beansprucht. Die wenigen vorhandenen dauerhaft bewachsenen Böden am Nord- und Südrand des Gebiets (Böschungflächen) werden als Verkehrsgrünflächen und Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt und somit als vegetationsfähige Böden gesichert.

Die Eingriffe infolge der Überbauung / Flächenversiegelung werden durch die vorgesehene Festsetzung der Dachbegrünung und durchlässiger Oberflächenbefestigungen für Stellplätze gemindert (s. Kapitel 5).

²⁵ Die im LBP für den Gleisrückbau behandelten Flächen werden als offener unbewachsener Boden betrachtet und sind daher in diesen Flächenangaben nicht enthalten.

4.3 Wasser

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer direkt betroffen. Jedoch ist durch die zu erwartende Zunahme überbauter bzw. versiegelter Flächen (s. Kap. 4.2) eine Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses gegenüber den bisherigen Nutzungen zu erwarten. Die Entwässerung erfolgt in den unter der Mombachstraße verrohrten Mombach am Nordrand des Plangebiets. Bei einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 – 650 mm ist auf den geplanten zusätzlich überbauten bzw. versiegelten Flächen im ungünstigsten Fall mit ca. 14.000 m³ Abflusserhöhung zu rechnen.

Die Abflussmenge wird durch die geplante Festsetzung der Dachbegrünung und durchlässiger Oberflächenbefestigungen für Stellplätze sowie der Rückhaltung des Regenwassers deutlich gemindert (s. Kap. 5) und gedrosselt in den Mombach eingeleitet.

4.4 Klima, Immissionen

4.4.1 Lokalklima

Die geplante Bebauung beansprucht überwiegend Flächen ohne besondere klimaökologischen Ausgleichsfunktionen (s. Abb. 10 im Kap. 2.2.4), die bereits Überwärmungstendenzen aufweisen. Lediglich im nördlichen Randbereich des Gebiets werden Flächen berührt, die als Ventilationsbahn von Bedeutung sind, und auf denen Barrieren durch Bebauung möglichst vermieden werden sollen. Der Bebauungsplan setzt dort Flächen mit Pflanzbindung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wildbienenbiotope) fest, die diese klimatischen Funktionen unterstützen. Für die angrenzenden Gewerbeflächen wird die Stellung baulicher Anlagen in West-Ost-Richtung (Strömungsrichtung) festgesetzt (s. Kap. 5).

Durch die zu erwartende zusätzliche Flächenversiegelung von maximal rund 2,2 ha sind insgesamt ungünstige Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten, die die bereits vorhandenen Überwärmungstendenzen der bisherigen Bahnanlagen verstärken werden. Durch die Erhaltung vorhandener Gehölze und Neupflanzungen an den Rändern des Gebiets, die Anpflanzung von Straßenbäumen, die Begrünung der Dächer und durch die Mindestbegrünung der Stellplätze werden diese Auswirkungen gemindert (s. Kapitel 5.1).

4.4.2 Immissionen

Entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens²⁶ wird das geplante Gewerbegebiet so zониert, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohn- und Mischgebiete vermieden werden (Gliederung des Gebietes auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 des Landes Nordrhein-Westfalen / Abstandserlass NRW).

Das Plangebiet ist – vor allem an der Holländischen Straße – stark mit Verkehrslärm belastet. Für die geplanten und vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden im Gutachten

²⁶ afi (2013): Lärmgutachten Bebauungsplan V/15 „Unterstadtbahnhof“ der Stadt Kassel (Oktober 2013); im Auftrag der Stadt Kassel

passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ermittelt und durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt (Fensterschalldämmung, Anordnung der Grundrisse).

4.5 Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich der bisherigen teilweise bereits gewerblich genutzten Bahnanlagen lassen keine grundsätzlichen Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes erwarten. Dasselbe gilt für die bereits überwiegend bebauten Bereiche im Mischgebiet.

Eingriffe in die das Landschafts- bzw. Stadtbild bestimmenden Gehölzböschungen am Nordrand des Plangebiets werden für den Bau einer Leitungstrasse in Verbindung mit der Herstellung einer Wegeverbindung von der Mombachstraße zur Wolfhager Straße erforderlich (ca. 1.500 m²). Die Flächen werden nach Fertigstellung des Weges als Grünflächen wiederhergestellt, so dass keine dauerhaften Beeinträchtigungen verbleiben.

Alle anderen Gehölzböschungen (Mombachstraße, Wolfhager Straße) bleiben erhalten (Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindung bzw. als Verkehrsgrünflächen) und werden im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Wolfhager Straße ergänzt, so dass das geplante Gewerbegebiet an allen Außenseiten zu den öffentlichen Straßenräumen von Grün- und Gehölzflächen ummantelt wird.

Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung ist durch den geplanten Bau der Wegeverbindung zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße und die Entwicklung einer Grünverbindung entlang der Gehölzböschung parallel zur Mombachstraße eine deutliche Verbesserung der Freiraumversorgung und Erholungsmöglichkeiten im Umfeld Wohnenden zu erwarten.

5. Maßnahmen

5.1 Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen

Erhaltung Gehölzböschungen

Die zusammenhängenden Gehölzböschungen entlang der Mombachstraße und der Wolfhager Straße bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt mit Ausnahme der geplanten Wege- und Leitungstrasse zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der Mombachstraße. Die neu entstehenden Böschungflächen beim Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an die Wolfhager Straße und im Bereich der Serpentine des geplanten Verbindungswegs zwischen Mombachstraße und Wolfhager Straße werden als Verkehrsgrünflächen gestaltet. Im Bereich der Serpentine südlich der Mombachstraße werden die angeschnittenen Gehölzrandbereiche wieder mit Gehölzen bepflanzt, soweit keine Einschränkungen durch die dort geplanten Leitungstrassen bestehen.

Dachbegrünung

Für Neubauten Innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete wird die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt. Dadurch kann der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet wesentlich verlangsamt und vermindert und das Kleinklima deutlich verbessert werden.

Regenwasserrückhaltung

Der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet wird entsprechend dem natürlichen Abfluss begrenzt, der sich im unversiegelten Zustand ergibt. Dazu werden Festsetzungen zur Rückhaltung und Drosselung des Abflusses aus den Privatgrundstücken getroffen. Bei befahrbaren Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) ist auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung vorzusehen.

Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Regenrückhaltebecken im Nordteil des Plangebiets gebaut. Da der Kanal dort sehr tief liegt, ist ein offenes Erdbecken nicht möglich, oder es wären sehr große Böschungen erforderlich. Daher wird das Becken als unterirdische Anlage gebaut und die darüber liegende Fläche begrünt.

Gebäudeausrichtung

Wie im Kapitel 2.2.4.1 beschrieben, reicht der nördliche Teil des Gewerbegebiets (GE 2) in einen klimaökologisch wirksamen Überströmungsbereich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Funktionen wird dort die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der Überströmungsrichtung festgesetzt.

Zonierung der Nutzungen

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf benachbarte Wohn- und Mischgebiete wird die Nutzung innerhalb des Plangebiets auf der Grundlage des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen²⁷ gegliedert.

Abbildung 14: Abstandszonen (Karte 2 des Lärmgutachtens, afi, 2013)



Passiver Schallschutz

Das Plangebiet ist - vor allem an der Holländischen Straße - stark mit Verkehrslärm belastet. Für die geplanten und vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden im Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ermittelt und durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Abbildung 15: Lärmpegelbereiche (Karte 7 des Lärmgutachtens, afi, 2013)



²⁷ Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007 des Landes NRW

Ausschluss von geruchsemitterenden Betrieben und von Störfallanlagen

Im Bebauungsplan werden geruchsemitterende Betriebe und Störfallanlagen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG generell ausgeschlossen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen

Anlage von Lebensräumen für Wildbienen

Entsprechend den Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Gleisrückbau sind 3.000 m² als Ersatzbiotop für Wildbienen zu entwickeln. Die Fläche wurde im LBP nur beispielhaft dargestellt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde um ca. 10 m nach Norden verschoben. Die Fläche wird entsprechend den Vorgaben des LBP hergestellt. Sie umfasst folgende Elemente:

- Ruderalvegetation (Blütenpflanzen) als Nahrungsbiotop: Nährstoffreichere bzw. tiefgründigere Teilbereiche, die sich mit Hochstauden wie Schmalblättriges Weidenröschen, Steinklee, Goldruten und anderen sowie Gehölze wie Him- und Brombeeren oder Weiden bewachsen können
- Stehendes Totholz als Nistmöglichkeit für Totholz bewohnende Arten
- Nährstoffarme, gut drainierte Trocken- bzw. Magerstandorte mit sandigem Substrat oder Bahnschotter ohne oder mit nur lückenhafter Vegetation als Neststandort für bodenbrütende Wildbienen (ca. 10 m²)

Die Fläche ist einzuzäunen. Es sind Hinweisschilder mit Informationen über das hier befindliche Wildbienenbiotop aufzustellen.

Bau einer Wegeverbindung von der Mombachstraße zur Wolfhager Straße

Von der geplanten Erschließungsstraße wird ein Fuß- und Radweg zur Mombachstraße / Einmündung Heckershäuser Straße gebaut als Verbindung zwischen dem Schillerviertel Richtung Hauptfriedhof, Nordstadt und Rothenberg. Die Wegetrasse dient auch der Verlegung von Versorgungsleitungen und soll eine Fernwärmeverbindung aufnehmen). Wegen des Höhenunterschieds von ca. 6 m ist der Bau einer Serpentine erforderlich.

Entwicklung einer Grünverbindung parallel zur Mombachstraße

Wie im Kapitel 2.2.5.2 erläutert, stehen im Umfeld des Plangebiets bisher keine fußläufig erreichbaren öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. Zur Verbesserung der Grünversorgung bietet sich die Möglichkeit, am Südrand der Gehölzböschung eine Grünverbindung zu entwickeln, die an der Mombachstraße westlich der Einmündung in die Holländische Straße beginnt und bis zur Brücke der Wolfhager Straße am Westrand des Plangebiets führt. Dort ist eine Weiterführung über das ehemalige Zufahrtsgleis zum Unterstadtbahnhof und entlang des Döllbachs Richtung Rothenditmold möglich bzw. anzustreben (vgl. Grünordnungsplan Rothenditmold, Umwelt- und Gartenamt, 2013). Die Grünverbindung wird als Fuß- und Radweg angelegt in Verbindung mit kleinen Aufenthaltsbereichen an Aufweitungen. Der zuvor beschriebene Weg von der Mombachstraße zur Wolfhager Straße stellt die Verknüpfung zum Schillerviertel her.

Anpflanzung von Bäumen

Im Anschlussbereich der geplanten Erschließungsstraße an die Wolfhager Straße werden 11 Straßenbäume festgesetzt. Weitere 11 Bäume sind entlang des geplanten Weges parallel zur Gehölzböschung am Nordrand des Plangebiets vorgesehen.

5.3 Bilanz

Im Folgenden wird eine Bilanzierung der Planung entsprechend der Kompensationsverordnung von Hessen erstellt. Als Bestand wird die rechtlich zulässige Nutzung der Flächen angenommen, die durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen definiert ist:

- Für die Gleisrückbauflächen sind die Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans maßgeblich.
- Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiete an der Holländischen Straße und südlich der Mombachstraße wird die maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke gemäß § 17 BauNVO angenommen (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,8)
- Die übrigen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bahnanlagen ausgewiesen sind, jedoch nicht im Planfeststellungsverfahren für den Gleisrückbau enthalten waren, werden als Schotterflächen (Gleisanlagen) behandelt mit Ausnahme der Böschungen entlang der Mombachstraße und nördlich der Wolfhager Straße. Die dort vorhandenen Gehölze werden als Bestand berechnet, da diese Bereiche Voraussetzung für den Bau ebener der Gleisanlagen waren und somit nicht für andere Bahnanlagen genutzt werden konnten.

Tabelle 3: Rechtlich zulässige Nutzungen vor Aufstellung des Bebauungsplans

Fläche	Größe gesamt	Teilflächen
LBP Gleisrückbauflächen	33.200 m ²	
- Maßnahmenfläche für Wildbienen		3.000 m ²
- sonstige Gleisrückbauflächen (offener Boden)		30.200 m ²
Sonstige bisherige Bahnanlagen	59.941 m ²	
- Gehölzböschungen		8.450 m ²
- Sonstige Bahnanlagen (Gleisschotter, Lagerflächen, Hallenbauten u.a.)		51.491 m ²
Mischgebiete Holländische Straße/ Mombachstraße	21.052 m ²	
- maximale Bebauung / Versiegelung (60%)		12.632 m ²
- Nebenanlagen (20%)		4.210 m ²
- Grünflächen auf Privatgrundstücken (20%)		4.210 m ²
Gesamtfläche des Bebauungsplans	114.193 m ²	114.193 m ²

Als Planungszustand wird die maximal zulässige Nutzung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs berechnet.

Tabelle 4: Zulässige Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans

Fläche	Größe gesamt	Teilflächen
Gewerbegebiet	71.703 m²	
- Gebäude mit Gründach ²⁸		15.058 m ²
- Gebäude ohne Gründach		10.038 m ²
- sonstige befestigte Flächen ²⁹		32.266 m ²
- Grünflächen auf Privatgrundstücken ³⁰ (20%)		14.341 m ²
Mischgebiet	21.052 m²	
- Gebäude (60%)		12.632 m ²
- Nebenanlagen (20%)		4.210 m ²
- Grünflächen auf Privatgrundstücken (20%)		4.210 m ²
Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen	8.301 m²	
- versiegelte Fläche (Straße, Verbindungsweg)		3.789 m ²
- Verkehrsgrünflächen / Neuanlage		542 m ²
- vorhandene Gehölzböschungen Wolfhager Straße		3.970 m ²
Flächen mit Pflanzbindung	9.688 m²	
- Gehölzerhaltung		6.188 m ²
- Weg parallel zur Gehölzböschung (wasserdurchlässig)		2.200 m ²
- wegbegleitende Grünflächen		1.300 m ²
Maßnahmenfläche für Wildbienen	3.000 m²	3.000 m²
Sonstige Flächen	449 m²	
- Regenrückhaltebecken (begrüntes unterirdisches Becken)		437 m ²
- Fläche für Versorgungsanlagen		12 m ²
Gesamtfläche des Bebauungsplans	114.193 m²	114.193 m²

²⁸ Annahme: Bebauung auf 35% der Grundstücksflächen, 60% Dachbegrünung

²⁹ Grundstücksfläche abzüglich Gebäude und zu begrünende Flächen

³⁰ 20% der Grundstücksfläche bei GRZ 0,8

Tabelle 5: Biotopwertbilanz

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²			Biotopwert			Differenz			
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher	vorher		nachher				
				4	5	6	7	8	9		10	11	
1		2	3										
	02.100	trockene bis frische Gebüsch- u. Hecken, heimische Arten	36	8.450		10.158		304.200	365.688				-61.488
	02.400	Hecken- und Gebüschpflanzung, heimische Arten	27	0		542		0	14.634				-14.634
	06.930	Rückhaltebecken (naturnahe Grünlandinsaat)	21	0		437		0	9.177				-9.177
	09.220	Ruderalvegetation meist trockener Standorte	36	3.000		3.000		108.000	108.000				0
	10.510	versiegelte Flächen	3	4.210		40.278		12.630	120.833				-108.203
	10.530/ 09.120	Gleisrückbauflächen / offener gestörter Boden mit junger Ruderalvegetation	13	30.200		0		392.600	0				392.600
	10.530	Schotterflächen, Gleisanlagen, durchlässig befestigte Flächen	6	51.491		2.200		308.946	13.200				295.746
	10.710	Gebäude ohne Dachbegrünung	3	12.632		22.670		37.896	68.009				-30.113
	10.720	Gebäude mit Dachbegrünung	19	0		15.058		0	286.095				-286.095
	11.221	strukturarme Grünflächen	14	4.210		19.851		58.940	277.914				-218.974
	04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht	31	20		86		620	2.666				-2.046
		Summe		114.213		114.193		1.223.832	1.266.216				-42.384
Summe													-42.384

Die Berechnung zeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und somit keine weiter gehenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

6. Planungsalternativen

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Rückbau der Gleisanlagen wurde eine Kompensationsfläche für Wildbienen festgesetzt (s. Bestandsplan), die so liegt, dass ein nicht nutzbarer Streifen von ca. 13 m Breite und 300 m Länge zwischen der Maßnahmenfläche und der Gehölzböschung im Norden des Geltungsbereichs verbleibt. Um dies zu vermeiden, wurden alternative Standorte für diese Kompensationsfläche gesucht.

Darüber hinaus ergab sich aus den Betrachtungen des Fachbeitrags zur Grünflächenversorgung und den freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten (s. Kap. 2.2.5.2 und 3) das Ziel, in Anlehnung an die vorhandene Gehölzböschung eine öffentlich nutzbare Grünverbindung zu entwickeln.

Zur Umsetzung beider genannten Anforderungen wurden drei Alternativen entwickelt (s. Abb. 14 und Plan Nr. 3), die sich hinsichtlich Lage der Maßnahmenfläche für Wildbienen, Wegeführung und Lage bzw. Ausführung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens unterscheiden:

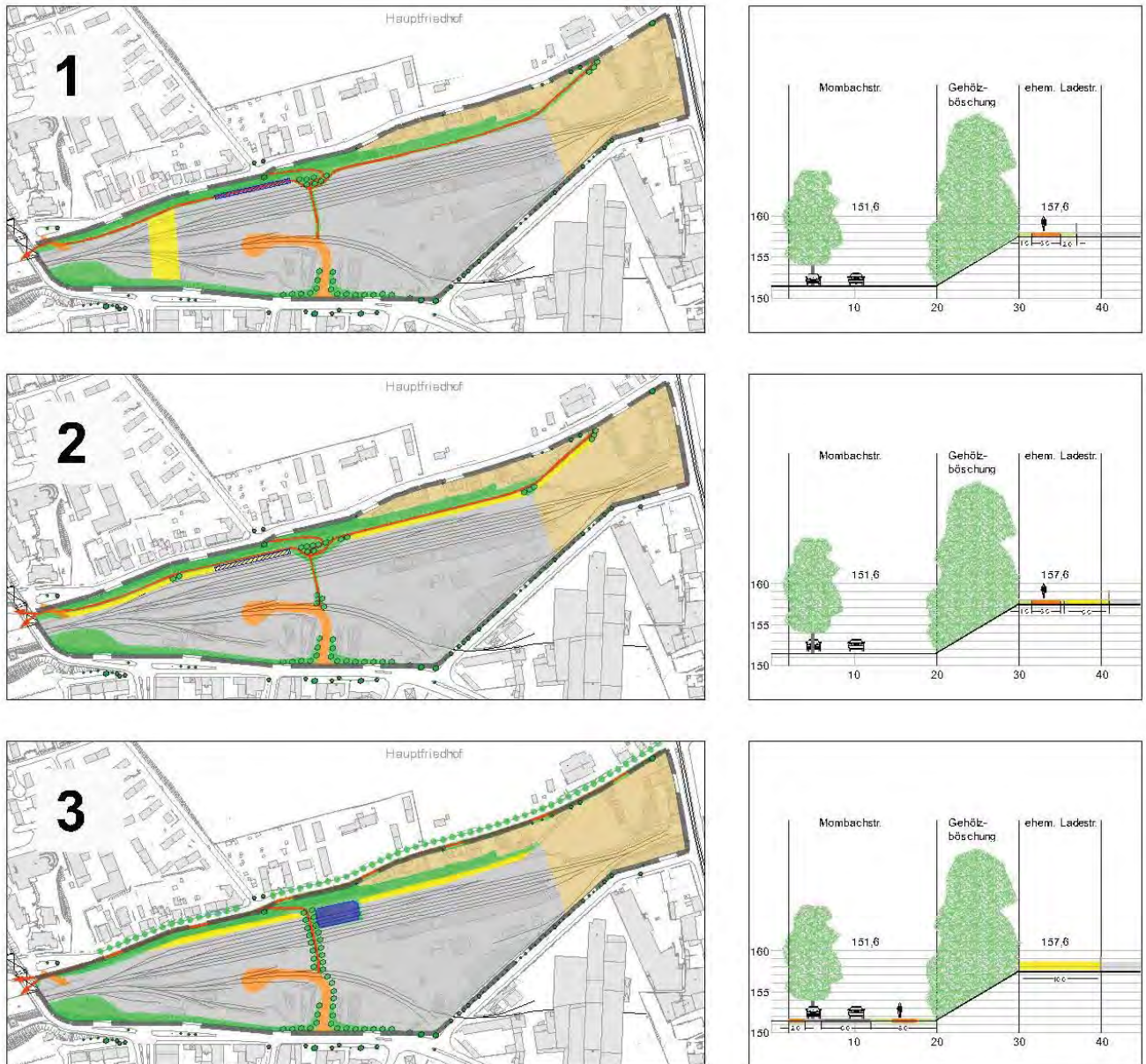
Tabelle 6: Variantenvergleich

Merkmale	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Bewertung
Stechimmenbiotop	Kompakte Fläche im Westteil	Streifen am Südrand der Ladestraße	Streifen am Nordrand der Ladestraße	Anforderungen aus Gutachten werden bei allen Varianten erfüllt
Rückhaltebecken	Unterirdisch, westlich des Nord-Süd-Weges	Wie Variante 1, geringfügige Verschiebung nach Süden möglich	Offenes Becken östlich des Nord-Süd-Weges	Unterirdische Lösung flächensparend, Überlagerung mit Weg oder Stechimmenbiotop möglich
Nord-Süd-Weg	Bau einer Serpentine im Bereich der Böschung südlich der <u>Mombachstr.</u>	Wie Variante 1	Verteilung der Höhendifferenz auf die gesamte Strecke	Anforderungen werden von beiden Varianten erfüllt; etwas kürzere Ausbaulänge bei Variante 3
Ost-West-Weg	Führung parallel zur Böschungsoberkante (Gehölzrand) auf der ehem. Ladestraße	Wie Variante 1	Ausbau einer Grünverbindung am Böschungsfuß auf der Südseite der <u>Mombachstr.</u>	Variante 1 / 2 kostengünstiger und für Erholung attraktiver (Fernblicke insb. Richtung Osten)

Entsprechend dem Ergebnis einer Besprechung am 24.04.2013 mit Vertretern/ Vertreterinnen der Stadtverwaltung, der Oberen Naturschutzbehörde, der Bahn und der Grundstückseigentümerin wurde Variante 2 der Vorzug gegeben, da sie hinsichtlich Grundstücksaufteilung und Wegeführung am günstigsten erscheint. Variante 2 wurde anschließend dem Bebauungsplanentwurf zu Grund gelegt.

Die beim Variantenvergleich dargestellten Alternativen zur Lage und Ausführung des Regenrückhaltebeckens wurden später durch eine kleinere Lösung ersetzt, die vorsieht, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Rückhaltung von Regenwasser dezentral auf den Grundstücken festzusetzen. Dadurch kann das geplante Becken ausschließlich für die Rückhaltung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen bemessen und wesentlich kleiner konzipiert werden, so dass keine finanziellen Vorleistungen für die derzeit noch nicht absehbare bauliche Entwicklung der Grundstücke erforderlich werden.

Abbildung 16: Varianten



Varianten

- Kompensationsfläche für Stechimmen
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche / Gehölzböschung
- Bäume (vorhanden / geplant)
- Regenrückhaltebecken oberirdisch / unterirdisch
- Gewerbegebiet / Mischgebiet
- Erschließung

7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten

In der folgenden Tabelle werden die zu erwartenden Kosten für die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen grob geschätzt. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegte Biotopfläche für Wildbienen, die im Bebauungsplan nach Norden verschoben wird, wird von der Deutschen Bahn (DB Netz) ausgeführt und ist deshalb in der Tabelle nicht aufgeführt. Die Zuständigkeit für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Biotopflächen für Wildbienen sowie der Gehölzböschungen entlang der Mombach- und der Wolfhager Straße liegt zunächst bei den Eigentümern. Ob und unter welchen Bedingungen die Grundstücke ggf. an die Stadt Kassel übertragen werden, wird noch verhandelt.

Tabelle 7: Kostenschätzung

Maßnahme	Masse [St., m ² , m ³]	Herstellungskosten		Pflegekosten pro Jahr	
		Einzelpreis	Gesamtpreis	Einzelpreis	Gesamtpreis
Anpflanzung von Bäumen (11 Straßenbäume, 11 Bäume im Grünzug)	22	500,00 €	11.000,00 €	25,00 €	550,00 €
Weg / Grünverbindung parallel zur Mombachstraße, Länge: ca. 630 m, Breite: 3,50 m	2.200	50,00 €	110.000,00 €	0,50 €	1.100,00 €
Wegebegleitgrün / Grünzug parallel zur Mombachstraße (Raseneinsaat, Mahd min. 2x jährlich, Beseitigung von Müll)	3.000	3,20 €	9.600,00 €	0,40 €	1.200,00 €
Gehölzböschungen entlang der Mombachstraße und Wolfhager Straße: einmalige Instandsetzung und dauerhafte Pflege (Kontrolle, Rückschnitt, Müllbeseitigung)	9.300	3,20 €	29.760,00 €	1,60 €	14.880,00 €
Pflege der Fläche für Wildbienen (Mahd 1 x jährlich, Beseitigung des Mähguts, Gehölzrückschnitt)	3.000			0,50 €	1.500,00 €
Summe			160.360,00 €		19.230,00 €

8. Zusammenfassung

Bei Umsetzung aller im Kapitel 5 dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe hinsichtlich aller Schutzgüter kompensiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. sogar nach entsprechender Entwicklung insgesamt eine Erhöhung des Biotopwertes und der Eignung für die landschaftsbezogene Erholung gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten ist. Durch die vorgesehene Zonierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und Ausschluss geruchsemitterender Betriebe sowie von Störfallanlagen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG werden schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte Wohn- und Mischgebiete vermieden. Wegen der vorhandenen Belastungen des Gebiets durch Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.