

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV/17 „Kasselfeld“

### Begründung

Stand: 11. Januar 2013



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“

## Begründung

Stand: 11. Januar 2013

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Michael Linker



Karthäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel  
(05 61) 76 63 940  
[www.architekturundstaedtebau.de](http://www.architekturundstaedtebau.de)

---

## **INHALT**

<b>1. Planungsanlass und -verfahren</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
<b>1.3 Aufstellungsverfahren</b>	<b>6</b>
1.4 Besondere Möglichkeiten im beschleunigten Verfahren	7
<b>2 Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>8</b>
2.1 Räumliche Lage	8
2.2 Geltungsbereich	8
2.3 Städtebauliche Bestandssituation	9
2.3.1 Bau- und Nutzungsstruktur	9
2.3.2 Freiräume	11
2.3.3 Verkehr	11
2.3.4 Technische Infrastruktur	11
2.3.5 Umweltbedingungen	11
2.4 Angaben zum Gartenbaubetrieb Uffelmann und den geplanten Maßnahmen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	12
2.4.1 Allgemeine Betriebsbeschreibung	12
2.4.2 Geplante bauliche Maßnahmen	13
<b>3 Rechtsverhältnisse / Übergeordnete Planungen</b>	<b>15</b>
3.1 Regionalplanung	15
3.2 Flächennutzungsplan	16
3.3 Landschaftsplan	16
3.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan	17
<b>4 Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
4.1 Städtebauliche Lösung	19
4.1.1 Gärtnereiflächen	19
4.1.2 Sonstige Flächen des Geltungsbereichs	21
4.2 Wesentliche Planungsinhalte	21
4.3 Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	21
4.4 Maß der baulichen Nutzung	22
4.4.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)	22
4.4.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ)	23
4.4.3 Maximal zulässige Vollgeschosse	23
4.4.4 Maximale Gebäudehöhe	24
4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
4.5.1 Bauweise	24
4.5.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	24
4.5.3 Baugrenzen und Baulinien	25

---

<b>4.6</b>	<b>Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>25</b>
<b>4.7</b>	<b>Grünfestsetzungen</b>	<b>26</b>
4.7.1	Baumpflanzungen	26
<b>4.8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
4.8.1	Grundstücksfreiflächen	26
4.8.2	Oberflächenbefestigungen	26
4.8.3	Baumpflanzungen	27
4.8.4	Werbeanlagen	27
<b>5</b>	<b>Boden- und Immissionsschutz</b>	<b>28</b>
<b>5.1</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>28</b>
<b>5.2</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>28</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>29</b>
5.3.1	Gewerbelärm	29
5.3.2	Verkehrslärm	30
5.3.3	Lärmschutzmaßnahmen / Festsetzungen im Bebauungsplan	31
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>32</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesamtanlage</b>	<b>32</b>
<b>6.2</b>	<b>Bodenfunde</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>33</b>
<b>8.1</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>33</b>
<b>8.2</b>	<b>Sonstige Ver- und Entsorgung</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensablauf und Abwägung</b>	<b>34</b>
10.1	Einleitungsbeschluss	34
10.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	34
10.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	35
<b>11</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>36</b>
<b>13</b>	<b>Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung</b>	<b>36</b>

---

## 1. Planungsanlass und -verfahren

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das 1930 gegründete Blumenhaus Uffelmann betreibt bereits in dritter Generation am Standort Kirchditmold einen Gärtnereibetrieb für überwiegend selbst produzierte Blumen und Zierpflanzen, die in einem Verkaufsbereich am Produktionsstandort Kasselfeld sowie in einem Ladengeschäft an der Zentgrafensstraße ca. 700 m westlich des Standortes im Stadtteilzentrum Kirchditmold verkauft werden. Darüber hinaus bietet der Betrieb Grabpflege und Grabgestaltung auf den Friedhöfen der Stadtteile Kirchditmold und Harleshausen an. Um den mit dem Stadtteil eng verbundenen Betrieb wettbewerbsfähig zu halten, den Standort zu sichern und die gegenwärtig ungünstige Erschließungssituation über die Straße Kasselfeld zu verbessern, beabsichtigt der Betrieb eine bauliche Erweiterung an der Hohnemannstraße. Hier soll ein Gewächshausneubau mit Verkaufsbereich entstehen, der eine Verlagerung der Verkaufsstelle im Bereich Kasselfeld an die Hohnemannstraße ermöglicht und damit auch eine Verlagerung des Liefer- und Kundenverkehrs aus der Anliegerstraße Kasselfeld auf die Hohnemannstraße möglich macht, die eine Funktion als Sammelstraße hat.

Die gegenwärtige baurechtliche Situation des Standorts schränkt die bauliche Entwicklung des Betriebs erheblich ein. Die Gärtnereiflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 NW C „Frasenweg/Dreibrücken“, der für diesen Bereich unter anderem ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festsetzt, in dem ein Gartenbaubetrieb bzw. Gärtnereinutzung nicht zulässig ist. Dementsprechend wurde im Mai 2010 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gewächshauses mit Verkaufsräumen auf den an der Hohnemannstraße gelegenen noch unbebauten Grundstücken der Gärtnerei negativ beschieden, da unter anderem nach der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als reines Wohngebiet ein Betrieb der angestrebten Größenordnung nicht zulässig ist und das zulässige Maß der baulichen Nutzung (ungeachtet der grundbuchlichen Situation nicht vereinigter Flurstücke) deutlich überschritten würde. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans konnte nicht in Aussicht gestellt werden. Im Bescheid zur Bauvoranfrage wurde auf den Umstand verwiesen, dass der Gärtnereibetrieb bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans existierte, dies jedoch im rechtsgültigen Bebauungsplan keine Berücksichtigung gefunden hat. Somit wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans denkbar, in dessen Rahmen die Verträglichkeit des Betriebs mit der Wohnnutzung (u. a. durch Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch ein schalltechnisches Gutachten) sowie dessen Einfügung in die Umgebung geklärt werden kann.

Die Gärtnerei Uffelmann hat daher gemäß § 13 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup> die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und die Kostenübernahme für ihren Anteil zugesagt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Dem Antrag der Gärtnerei wurde zugestimmt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Gärtnereibetrieb und die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, sie städtebaulich verträglich zu gestalten und die Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten. Daher umfasst der Planbereich nicht nur die Flächen der Gärtnerei, sondern den gesamten Block zwischen Kasselfeld, Hohnemann-, Zentgrafens- und Dalwigkstraße. Dieser Block ist neben der Gärtnerei- durch Wohn- und vereinzelte Ladennutzungen geprägt.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die oben beschriebene bauliche und städtebauliche Entwicklung des vorhandenen Gärtnerei-Betriebs und verträgliche Einbindung in die Umgebung. Hierdurch sollen zum einen die Modernisierung und behutsame Erweiterung des bestehenden Betriebs auf

---

<sup>1</sup> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

einen zeitgemäßen technischen Standard ermöglicht und zum anderen die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Für den gesamten Geltungsbereich soll sich die künftig zulässige und festzusetzende Nutzungsart aus der bestehenden baulichen Umgebung ableiten, um den vorhandenen Charakter des Gebiets zu wahren und die bereits bestehenden Nutzungen (Wohnen, Gartenbaubetrieb mit Verkauf sowie der Versorgung des Gebiets dienender Einzelhandel) nicht weiter zu diversifizieren. Dem bestehenden Charakter deutlich widerstrebende Nutzungsarten sollen dem entsprechend ausgeschlossen werden.

Aufgrund seiner Vorprägung bietet sich für das Plangebiet eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO<sup>2</sup> an. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhen) soll sich an der vorhandenen und angrenzenden baulichen Struktur orientieren.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens die Belange des Schallimmissionsschutzes zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen. Daher sind zum einen die von der Gärtnerei und deren Erweiterung sowie vom vorhandenen Getränkemarkt ausgehenden Schallimmissionen zu betrachten, zum anderen die auf die Wohnbebauung im Planbereich bereits einwirkenden Lärmquellen wie Straßen- und Schienenverkehr. Hierbei sind die Regelungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“<sup>3</sup> zu berücksichtigen und – aufgrund der Immissionen der angrenzenden Verkehrswege – im Rahmen der Abwägung ergänzend bzw. zum Vergleich die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung<sup>4</sup>. Gleichzeitig sind bezüglich der vorhandenen bzw. mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernden gewerblichen Nutzungen auch die Immissionsschutzbelange der vorhandenen Wohnnutzungen außerhalb des Plans auf der Grundlage der TA Lärm<sup>5</sup> zu beurteilen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Rahmen für die Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Ziele geschaffen werden. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung und entsprechende Festsetzungen im Plan gewürdigt. Für die detaillierte Umsetzung soll der Plan aber auch noch Handlungsspielräume lassen. Die Verpflichtung zur Durchführung des im Bebauungsplan geregelten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen wird mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

### 1.3 Aufstellungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 12. Dezember 2011 beschlossen, dass für den Bereich zwischen Zentgrafestraße, Dalwigkstraße, Kasselfeld und Hohnemannstraße ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Auf diese Weise können konkret auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen getroffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung mit Festsetzungen und aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben darstellt sowie aus einem Durchführungsvertrag, der u. a. die Projektdurchführung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger (Gärtnerei Uffelmann) regelt.

Unter Anwendung des § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da das geplante Bauvorhaben und die mit dem Plan angestrebte planungsrechtliche Sicherung der benachbarten Wohnbauflächen als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten ist (Erweiterung der Gärtnerei, Sicherung von Arbeitsplätzen an einem bestehenden Betriebsstandort, Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Februar 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

---

<sup>2</sup> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

<sup>3</sup> Stand 7/2002

<sup>4</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1, S. 1036

<sup>5</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, GMBI 1998 Nr. 26 vom 28. August 1998, Seite 503 bis 515

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 1.1.2007 wurde das sogenannte beschleunigte Verfahren eingeführt. Danach können Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind

Als Innenentwicklung werden durch das Gesetz die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung definiert.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. IV/17 „Kasselfeld“ hat eine Größe von rund 1,8 ha und steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Die gesamte Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei einer im WA festgesetzten Grundfläche (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von rund 7.200 qm. Eine grundsätzlich zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 50% eingerechnet, ergäbe sich eine gesamt zulässige GRZ von ca. 10.800 qm. Der Schwellenwert von 20.000 qm wird somit weit unterschritten – allein auch aufgrund der Größe des Geltungsbereichs unter 20.000 qm.

Weitere Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen. Dies ist bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht der Fall.

Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

#### **1.4 Besondere Möglichkeiten im beschleunigten Verfahren**

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 ersetzt werden. Hiervon wird im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. IV/17 „Kasselfeld“ Gebrauch gemacht. Entsprechend des §13a BauGB wird zudem abgesehen von:

- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

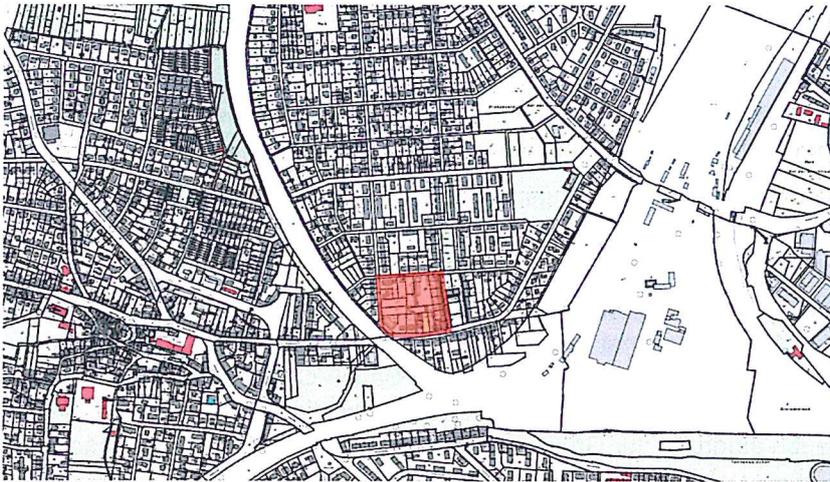
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB soll gemäß Absatz 2 Nr. 3 besonderen Belangen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Dem Gesetzeswortlaut nach handelt es sich um:

- a) Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- b) Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder
- c) Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.

Im vorliegenden Fall stehen die Ziffern a) und – nachgeordnet – b) im Vordergrund.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage



Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Kassel im Stadtteil Kirchditmold. Das Gebiet wird südlich über die innerörtliche Haupterschließungsstraße Zentgrafenstraße erschlossen, westlich über die Hohnemannstraße, der eine Funktion als Sammelstraße zukommt, nördlich und östlich über die Anliegerstraßen Kasselfeld und Dalwigkstraße.

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Auszug aus dem Liegenschaftskataster, ohne Maßstab)

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den Grundstücken des Vorhaben- und Erschließungsträgers (Gärtnerei) auch benachbarte Flächen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Flächen einbezogen werden, die außerhalb des eigentlichen Vorhabens liegen. Im vorliegenden Fall sind dies alle nicht in Besitz der Gärtnerei befindlichen Grundstücke des Bereichs zwischen den Straßen Kasselfeld, Dalwigkstraße, Zentgrafenstraße und Hohnemannstraße. Durch Einbeziehung dieser Flächen soll die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert und städtebaulich verträglich gestaltet werden.

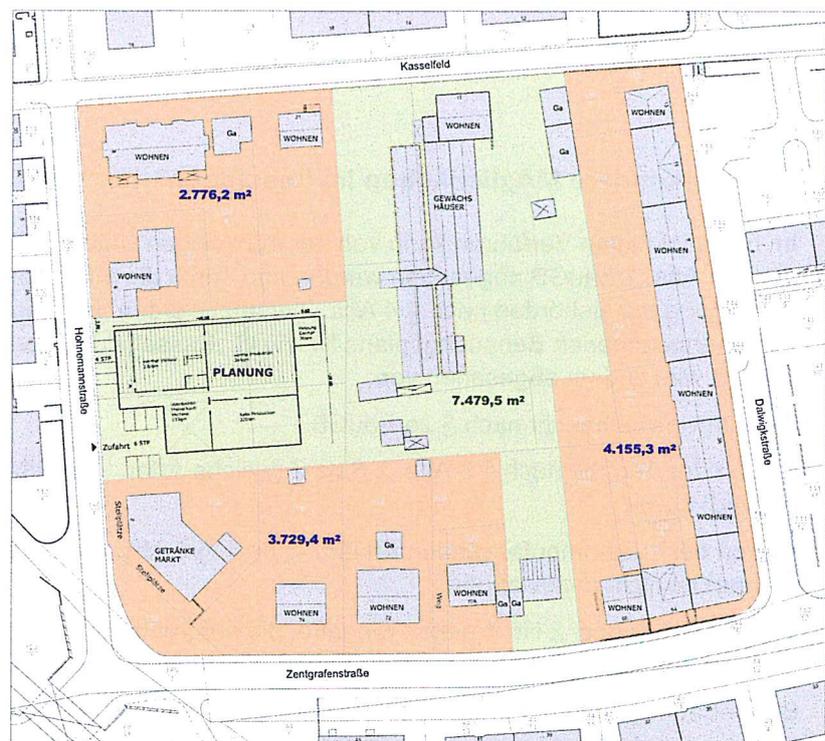


Abbildung 2: Flächenaufteilung des Plangebiets (ohne Maßstab)

<p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Gärtnereiflächen (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans)</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Sonstige Flächen mit vorwiegender Wohnnutzung</p>
---

Flächenaufteilung:	
Gesamtfläche:	18.140 qm (100 %)
Gärtnereifläche:	7.480 qm (41 %)
Sonstige Flächen:	10.660 qm (59 %)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 1,8 ha wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Straße Kasselfeld,

- im Osten von der westlichen Begrenzung der Dalwigkstraße,
- im Süden von der nördlichen Begrenzung der Zentgrafenstraße und
- im Westen von der östlichen Begrenzung der Hohnemannstraße.

Bestandteil des Geltungsbereichs sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Kirchditmold, Flur 7, Flurstücke 118/1, 118/2, 119, 120/1, 120/2, 121/2, 121/4, 122, 123, 124/1, 127/1, 127/2, 127/3, 128, 129/1, 129/2, 129/3, 131, 132/8, 132/9, 133, 144/4, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 144/10, 144/11, 144/12, 144/13, 144/14, 144/15, 144/16, 152, 198/4, 235/130, 236/130

Bis auf eine kleinere Gehwegparzelle (Flst. 198/4) im Bereich des Gebäudes Hohnemannstraße 2 (Kiosk), befinden sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs in Privatbesitz.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches.

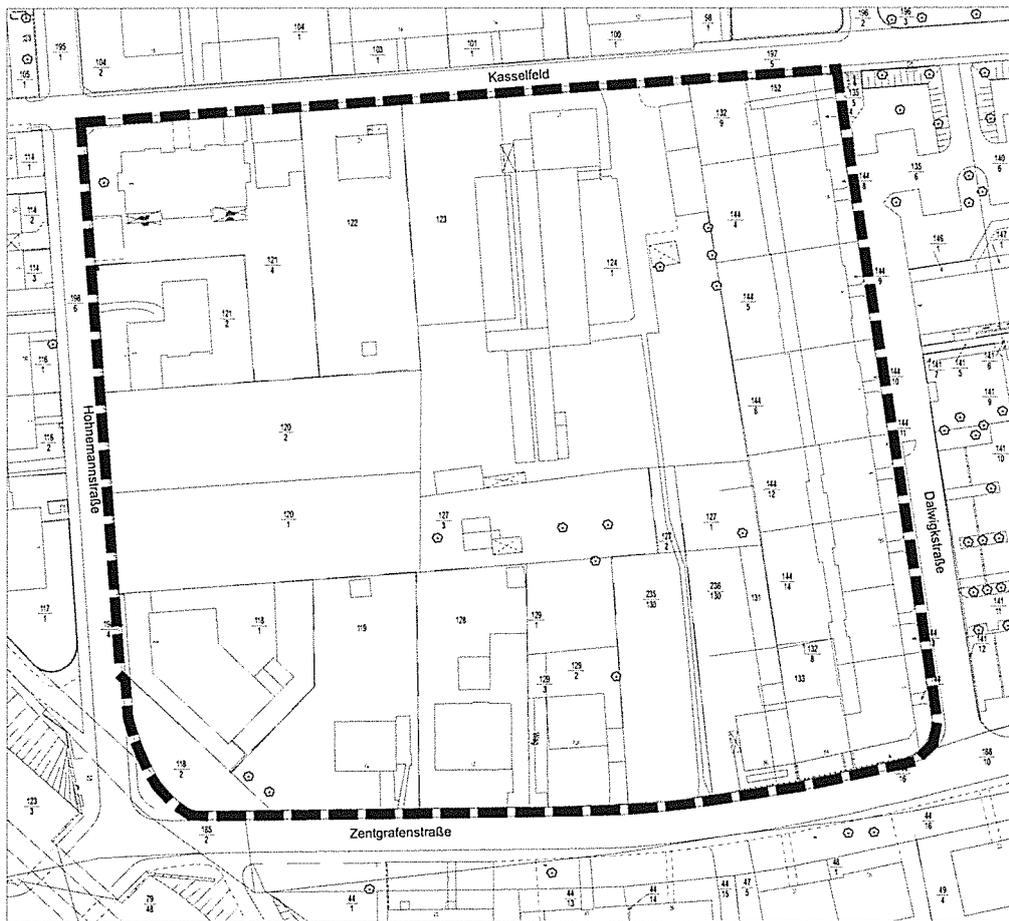


Abbildung 3: Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2.3 Städtebauliche Bestandssituation

### 2.3.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Die vier Straßenzüge des Gebiets stellen sich in ihrer Baustruktur sehr unterschiedlich dar:

Die Grundstücke entlang der Dalwigkstraße sind mit viergeschossigen, weitestgehend in den 1930er Jahren errichteten Mehrfamilienhäusern als Bestandteil der ehemaligen Arbeitersiedlung Kirchditmold der Vereinigten Wohnstätten von 1889 eG in geschlossener Bauweise bebaut. Diese als Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDschG) geschützte Bebauung setzt sich mit einer Eckbebauung bis in die Zentgrafenstraße fort. Die Zentgrafenstraße ist im weiteren Verlauf von ein- bis zweigeschossi-

gen freistehenden Einfamilienhäusern bzw. einer zur Gärtnerei gehörenden Baulücke geprägt (gegenwärtig Freilandproduktionsfläche). Auf dem Eckgrundstück Zentgraf-/ Hohnemannstraße befindet sich eine eingeschossige Bebauung mit der Versorgung des Gebietes dienendem Einzelhandel (Getränkemarkt, Kiosk/Imbiss). Die weiteren Flächen entlang der Hohnemannstraße sind zum Teil nicht bebaut (Produktionsflächen der Gärtnerei) oder mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser). Letztgenannte Art der Bebauung findet sich auch in der Straße Kasselfeld, hierzu zählt auch das Wohnhaus der Gärtnerei. Auf dem Gärtnereigrundstück im inneren Bereich des Blockes befinden sich verschiedene Gewächshäuser und gärtnereibezogene Nebengebäude wie Heizzentrale, Geräteschuppen u. ä. sowie eine in einem Gewächshaus untergebrachte Verkaufsstelle (Blumenladen). Die Gärtnerei wird über eine Zufahrt vom Kasselfeld aus erschlossen.



Abbildung 4-7: Bebauung an Dalwigkstraße und Zentgraf-/ Hohnemannstraße (oben), Getränkemarkt Hohnemannstraße / Blick in die Hohnemannstraße



Abbildung 8+9: Bebauung im Kasselfeld (links), Gärtnereifläche an der Hohnemannstraße (Blick von Osten, rechts)

Im Plangebiet findet sich somit ein hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weitgehend homogenes Nebeneinander von Wohnen, Gartenbau und vereinzelt Ladennutzungen (Kiosk, Getränkemarkt, Blumenhandel). Die Baustruktur stellt sich hingegen heterogen dar mit viergeschossiger geschlossener Bebauung an der Dalwigkstraße und der lückenhaften ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung sowie Gewächshäusern auf den restlichen Grundstücken.

### **2.3.2 Freiräume**

Prägend für den gesamten Block ist eine klare Zonierung mit umlaufend straßenbegleitender – mal mehr, mal weniger dichten – Bebauung und zum Blockinneren hin orientierten privaten Garten- und Gärtnereiflächen. Die privaten Gartenflächen sind gut durchgrünt mit Hecken, Sträuchern und Solitäräumen, jedoch fehlt es an straßenbegleitender Begrünung entlang der Zentgrafen- und Hohnemannstraße. Öffentliche Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das unmittelbare Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus an der Dalwigkstraße wird gegenwärtig umfangreich neu gestaltet, begrünt und familienfreundlich aufgewertet.

### **2.3.3 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Anlieger-, Sammel- und Hauptverkehrsstraßen gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Im Bestand ist die vorhandene Erschließungssituation der Gärtnerei an der Straße Kasselfeld unbefriedigend, da Liefer- und Kundenverkehr über diese Anliegerstraße abgewickelt werden. Eine Verlagerung des Blumenverkaufs an die Hohnemannstraße und die Errichtung entsprechender Kundenstellplätze soll diese Situation künftig verbessern.

Das Plangebiet ist über die im 300m-Radius befindliche Bushaltestelle Bardelebenstraße an der Zentgrafenstraße (Linie 24) an das ÖPNV-Netz angebunden. Ca. 400 bis 500 m nördlich liegt der Regiotramhaltepunkt Kirchditmold, über den eine Verbindung an das Nah- und Regionalnetz gegeben ist.

Im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Straßen gibt es keine ausgewiesenen Radwege oder Radfahrstreifen. Der Fußgängerverkehr wird über die vorhandenen Gehwege der angrenzenden Straßen geführt.

### **2.3.4 Technische Infrastruktur**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und erschlossenen Innenbereich. Dementsprechend sind Ver- und Entsorgungsleitungen – soweit bekannt – in ausreichendem Maß vorhanden.

### **2.3.5 Umweltbedingungen**

#### *Geologie*

Es liegen keine Erkenntnisse zur geologischen Situation und zum Aufbau der vorhandenen Bodenschichten vor. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung kann von einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und -formationen ausgegangen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altstandorte bekannt, Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor, Baugrunderkundungen wurden im Vorfeld der Planung nicht durchgeführt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich möglich, jedoch gibt es keine konkreten Erkenntnisse.

#### *Hydrologie*

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Erkenntnisse zur Grundwassersituation und Versickerungsfähigkeit der Böden liegen nicht vor.

### *Klima/Lufthygiene*

Hinsichtlich der klimatischen Situation im Plangebiet liegen keine detaillierten Angaben vor, jedoch ist davon auszugehen, dass das Gebiet als Siedlungs- oder Stadtklimatop zu klassifizieren ist, in dem durch Oberflächenversiegelung, geringen Luftaustausch und durch zum Teil dichte städtische Bebauung Hitze- stress und Schwüle auftreten können.

### *Biotopstruktur und Artenschutz*

Eine detaillierte Biotopkartierung des Plangebiets wurde nicht vorgenommen. Das Plangebiet ist im Bestand geprägt durch Überbauung (Wohngebäude, Nebenanlagen, Gewächshäuser) und Flächenbefestigung (Zufahrten, Stellplätze) sowie durch private Gartenbereiche (Haus- und Ziergärten) und den Erwerbsgartenbau des Gärtnereibetriebs. Naturnahe Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Einzelne standortgerechte Hochstamm- und Hecken- oder Strauchpflanzungen finden sich in den privaten Hausgärten an der Zentgrafen- und Dalwigkstraße. Diese Bereiche dürften aus faunistischer Sicht Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna darstellen. Aufgrund der Siedlungsnähe und dem relativ großen Störgrad durch den Verkehr und die vorhandenen Nutzungen ist nur mit „Allerwelts“-Vogelarten zu rechnen. Hinweise auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten liegen nicht vor.

### *Schutzgebiete*

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone – des mit Datum vom 2.1.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind im gesamten Geltungsbereich entsprechend zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist daher in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### *Orts- und Landschaftsbild*

Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Bereich der Wohnnutzungen gärtnerisch gestaltet. Insbesondere die Vorgartenbereiche der Zentgrafen- und Dalwigkstraße prägen das Plangebiet. Dominant und das gesamte Quartier prägend ist die geschlossene viergeschossige Bebauung der Dalwigkstraße mit Eckbebauung zur Zentgrafenstraße. Das Plangebiet ist in seiner städtebaulichen Gestalt trotz der zu mehr als einem Drittel durch die Gärtnerei belegten Flächen als typisch für das weitestgehend seit den 1930er und nach dem 2. Weltkrieg in den 1950er und 1960er Jahren entwickelte Quartier einzustufen, hat jedoch aufgrund der unbebauten Flächen und der zum Teil nur eingeschossigen Bestandsbebauung städtebauliches Entwicklungspotential.

### *Einwirkungen auf die Wohnnutzung*

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das vorhandene Nebeneinander von Wohn- und sonstigen Nutzungen verträglich entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden. Auf die schutzwürdige Nutzung Wohnen wirken Geräusche aus dem Betrieb der vorhandenen Gärtnerei im Kasselfeld und dem vorhandenen Getränkemarkt an der Hohnemannstraße sowie insbesondere Verkehrsgeräusche des angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrs ein. Daher wurden diese vorhandenen sowie durch die geplante Betriebserweiterung der Gärtnerei voraussichtlich resultierenden Geräusche im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht und gemäß der einschlägigen Richtlinien und Normen bewertet. Danach wirkt im Wesentlichen der Verkehrslärm zum Teil erheblich und insbesondere in der Nachtzeit auf das Gebiet ein. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind daher in der Planung vorzusehen.

## **2.4 Angaben zum Gartenbaubetrieb Uffelmann und den geplanten Maßnahmen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

### **2.4.1 Allgemeine Betriebsbeschreibung**

Die 1930 gegründete Firma Uffelmann betreibt bereits in dritter Generation am Standort Kirchditmold einen Gärtnereibetrieb für überwiegend selbst produzierte Blumen und Zierpflanzen, die in einem Ver-

kaufsbereich am Produktionsstandort Kasselfeld sowie in einem Ladengeschäft an der Zentgrafenstraße im Stadtteilzentrum verkauft werden. Darüber hinaus bietet der Betrieb Grabpflege und Grabgestaltung auf den Friedhöfen in Kirchditmold und Harleshausen an.

Die Flächen des heutigen Betriebsstandorts Kasselfeld/ Zentgrafenstraße wurden 1934 erworben und ein Gartenbaubetrieb aufgebaut. Nach Kriegszerstörung wurde der Standort seit 1947 neu aufgebaut und zudem ein Wohnhaus auf dem Grundstück Kasselfeld 17 errichtet. Die Gewächshäuser und das Wohnhaus sind im Laufe der Jahrzehnte umgebaut, erweitert oder modernisiert worden, die letzte größere Baumaßnahme erfolgte 1990 mit dem Abriss und Bau eines neuen Gewächshauses. In 2008 erfolgte die Betriebsübernahme durch den Enkel des Gründers.



Abbildung 10: Gärtnereigrundstück (Blick von Osten)

Auf dem Gelände befinden sich gegenwärtig 4 miteinander gekoppelte Gewächshäuser, das Wohnhaus und diverse Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Foliengewächshäuser). An das Wohnhaus schließt südlich ein Gewächshaus an, in dem sich ein kleiner Verkaufsbereich befindet, der über eine Hofzufahrt vom Kasselfeld aus zugänglich ist. Die Hoffläche dient als Kunden- und Betriebsparkplatz und ist durch die betriebseigenen Garagen von der westlich anschließenden Wohnbebauung an der Dalwigkstraße getrennt. Der Verkaufsbereich liegt verkehrsgünstig „in zweiter Reihe“ und ist nur über die Straße Kasselfeld für Kunden sowie Lieferanten erreichbar. Die Frequentierung und Belieferung erfolgt während der Öffnungszeiten (werktags von 8.00 bis 18.00 Uhr (mit einer Mittagspause von 13.00 bis 15.00 Uhr), samstags von 8.00 bis 13.00 Uhr sowie sonntags von 10.00 bis 12.00 Uhr).

Die Belieferung des Betriebs mit frischen Schnittblumen erfolgt in der Regel täglich mit Lkw bis 12 t, zusätzlich erfolgen zwei- bis dreimal pro Jahr Materiallieferungen mit größeren Lkw.

#### 2.4.2 Geplante bauliche Maßnahmen

Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und Sicherung des Betriebs und seines Standortes sowie zur Auflösung der ungünstigen Erschließungssituation und Lage des Verkaufsbereichs plant der Betrieb die Errichtung eines modernen Gewächshauses auf der unbebauten Fläche an der Hohnemannstraße. Hier soll ein ca. 340 qm großer Bereich für warme Produktion und ein rund 220 qm großer Bereich für kalte Produktion entstehen, an den sich rund 230 qm Verkaufsfläche sowie eine ca. ebenso große überdachte Vorzone (als Außenverkaufsfläche) anschließen. Der Gewächshausneubau nimmt die Bauflucht der Hohnemannstraße auf und wird giebelständig platziert. Das ca. 40 m lange und bis zu ca. 29 m breite Gebäude wird eine Traufhöhe von ca 4,5 m und Firsthöhe von ca. 7,0 bis 7,5 m haben.

Zudem sind zehn von der Hohnemannstraße aus erreichbare Kundenstellplätze geplant.

Des Weiteren sollen zwei ältere Gewächshäuser abgerissen und die technische Infrastruktur (Heizungsanlagen) erneuert werden.

Ziel der Umstrukturierung und Neubebauung ist es,

- den Verkaufsbereich attraktiv und kundenfreundlicher zu gestalten,
- die Betriebsabläufe zu verbessern und somit den Betrieb insgesamt, die Produktion und Warenpräsentation modern und effektiver zu organisieren,
- einen gegenwärtig nicht vorhandenen überdachten Freiverkauf zu schaffen, um das Angebotsspektrum zu erweitern und die Wettbewerbsfähigkeit zu verbessern,

- 
- die Erschließungssituation durch eine bessere Anfahrbarkeit/Zufahrt sowie durch adäquate Kundenstellplätze an der Hohnemannstraße zu verbessern,
  - den Verkauf und die Schauflächen aus der ungünstigen Lage im Kasselfeld in den attraktiveren Einzugsbereich der Zentgrafenstraße in unmittelbarer Nachbarschaft des Getränkemarkts zu verlagern,
  - den Energieeinsatz für Produktion und Betrieb zu optimieren durch moderne Materialien und Bauweise sowie entsprechende Haustechnik,
  - die Baulücke an der Hohnemannstraße (sowie perspektivisch an der Zentgrafenstraße) zu schließen,
  - den Betrieb und dessen Betriebsstandort langfristig zusichern und in das Quartier einzubinden.

Die sonstigen vorhandenen Gewächshäuser sollen erhalten bleiben und werden ebenso betrieblich weitergenutzt wie die Freilandbereiche. Das Wohnhaus im Kasselfeld bleibt ebenfalls bestehen. Perspektivisch ist die Errichtung eines Wohnhauses auf dem gegenwärtig unbebauten Grundstück Zentgrafenstraße 68 vorgesehen.

---

### 3 Rechtsverhältnisse / Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Der 2010 in Kraft gesetzte Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)<sup>6</sup> weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Trasse des Nah- und Regionalverkehrs Richtung Wolfhagen, Korbach, Hofgeismar, Warburg mit dem Regiotram-Haltepunkt Kirchditmold. Der RPN weist keine dem Bebauungsplan entgegenstehende Raumnutzungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung aus.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung, da ein bestehendes Wohngebiet im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und städtebaulich verträglich weiterentwickelt werden soll. Gemäß RPN „[...] hat das Auffüllen vorhandener Baugebiete [...] Vorrang vor der Ausweisung von neuen Baugebieten. Hierzu hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 und der Einführung des neuen § 13a BauGB eine deutliche Erleichterung herbeigeführt, die die Innenentwicklung unterstützt. Anstelle der planerischen Ausweisung bzw. Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnen oder Gewerbe sollen bestehende Mängel oder Missstände im Siedlungsbestand behoben werden.“ (RPN Nordhessen 2009, Kapitel 3.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung).

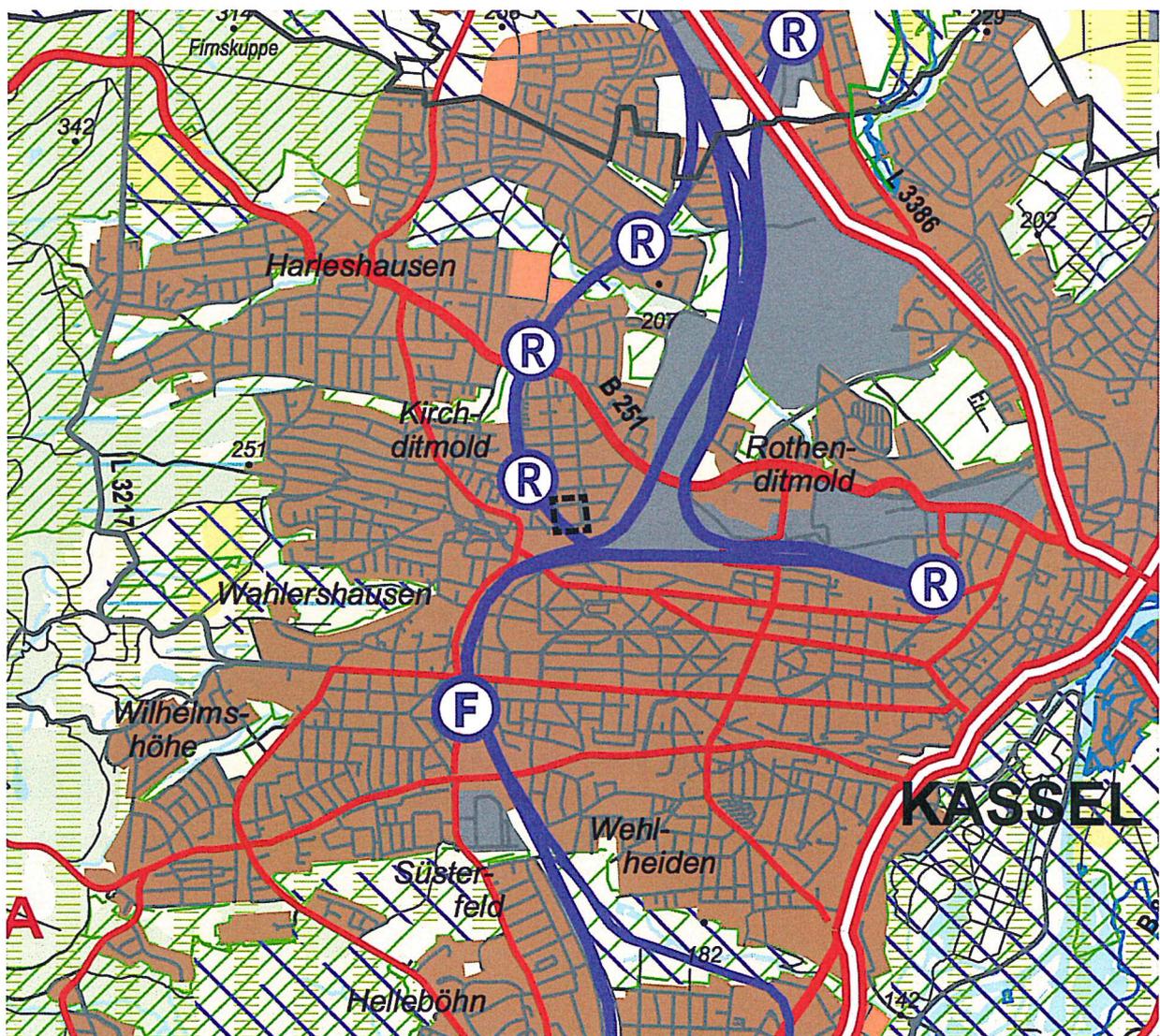


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem RPN 2009 mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

<sup>6</sup> in der durch die Regionalversammlung Nordhessen am 02.07.2009 beschlossenen Fassung, genehmigt durch die Hess. Landesregierung am 11.01.2010, bekannt gemacht im Staatsanzeiger f. d. Land Hessen Nr. 11 vom 15.03.2010

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar, die südlich von der Straßenverkehrsfläche der Zentgrafenstraße als Hauptverkehrsstraße begrenzt wird. Nördlich, östlich und westlich schließen weitere Wohnbauflächen an, begleitend zur westlich des Gebiets verlaufenden Bahnanlage ist eine zu sichernde oder herzustellende Grünverbindung dargestellt; sie berührt den Geltungsbereich, liegt jedoch außerhalb.

Die Festsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet ist konform zur Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

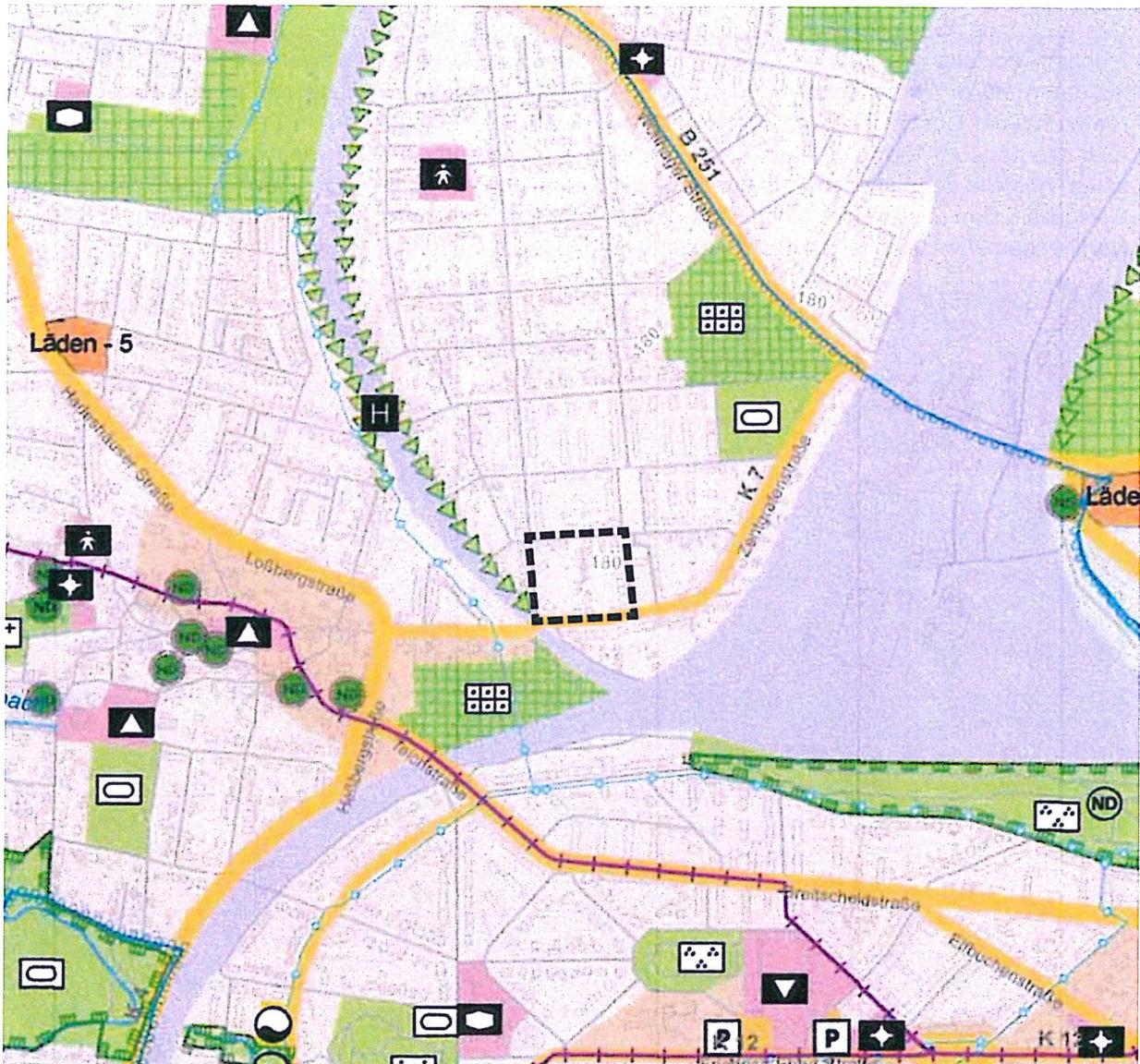


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem gültigen FNP des ZRK mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt den Planbereich analog zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar. Der Bereich des westlich angrenzenden Bahndamms wird als Schutz- und Entwicklungsfläche abgebildet mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsrandzone entlang der Bahn als quartiersbezogener Freiraum und als Teil einer stadtteilübergreifenden Grünverbindung entlang des parallel zum Bahndamm verlaufenden Herlebergwegs zwischen Zent-

grafenstraße im Süden und Christian-von-Rommel-Straße im Norden. Des Weiteren sieht der Landschaftsplan die Anlage einer Baumreihe entlang der Zentgrafenstraße vor.

Unmittelbare Vorgaben für das Plangebiet selbst lassen sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.

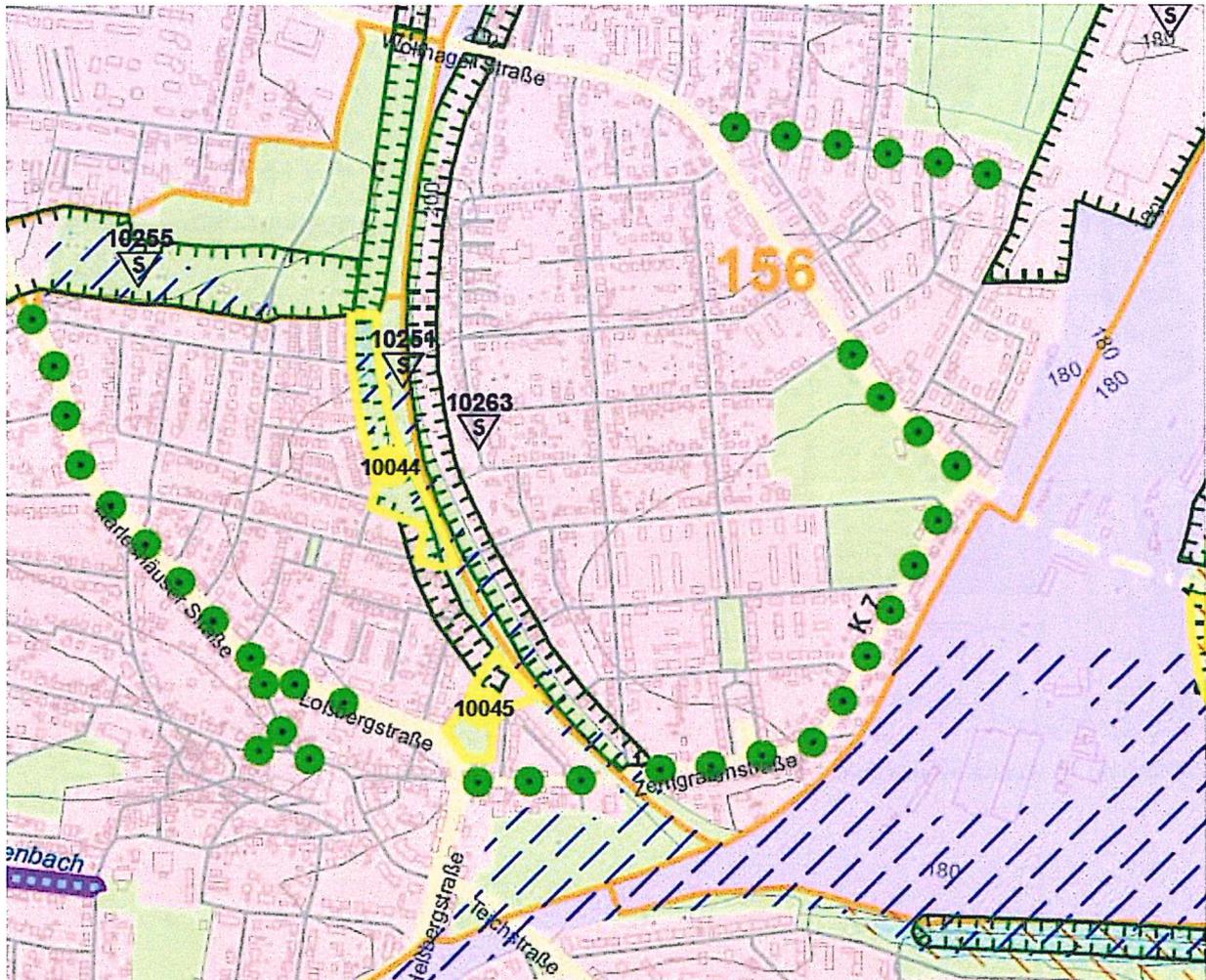


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des ZRK (ohne Maßstab)

### 3.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4 NW A-D im Teil C (Frasenweg/Dreibrücken). Dieser Bebauungsplan im Maßstab 1:5000 aus dem Jahr 1982 trifft Mindestfestsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und wurde aufgestellt für einen räumlich eng zusammenhängenden großräumlichen Bereich des nordwestlichen Stadtgebiets mit dem Zweck, rechtsverbindliche Festsetzungen für bereits im Wesentlichen bebaute und überwiegend erschlossene Gebiete zu treffen.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest mit maximal vier Vollgeschossen im Bereich der geschlossenen Bebauung an der Dalwigkstraße und maximal zwei Vollgeschossen auf den restlichen Grundstücken. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 (bei zwei Geschossen) bzw. 1,0 bei vier Geschossen festgesetzt. Darüber hinaus werden u. a. Festsetzungen getroffen zur Beurteilung der Bauweise nach § 34 BauGB, zu Mindestgrundstücksgrößen bei freistehenden und seitlich angebauten Gebäuden sowie zum gärtnerischen Umgang mit den unbebauten Flächen.

Nach diesen Festsetzungen ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits seit 50 Jahren am Standort existierende Gärtnerei bau- und planungsrechtlich nicht zulässig. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dies korrigiert und die Art der baulichen Nutzung gemäß dem vorhandenen Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

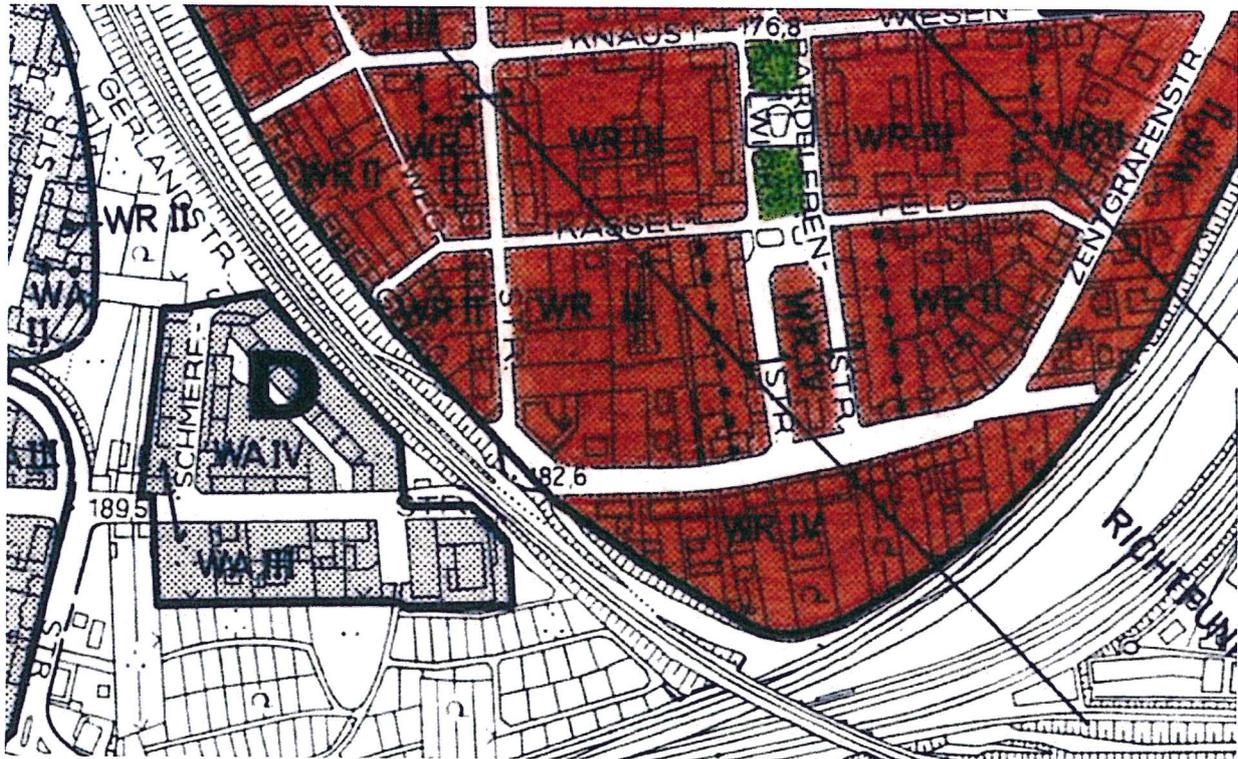


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Kassel Nr. 4 NW A-D (ohne Maßstab)

## 4 Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliche Lösung

#### 4.1.1 Gärtnereiflächen

Wesentliche städtebauliche Grundlage des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der zusammen mit dem Durchführungsvertrag Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dieser VEP stellt die geplante bauliche Entwicklung und Erschließung des Gärtnereibetriebs dar: Vorgehen ist der Neubau eines ca. 29 m breiten, aus voraussichtlich drei parallel verlaufenden Segmenten bestehenden Gewächshauses an der Hohnemannstraße, das giebelständig zur Straße platziert wird. In diesem Gebäude sollen künftig eine Verkaufsstelle („warmer Verkauf“, ein überdachter Freiverkauf sowie Produktions- bzw. Verarbeitungsbereiche („warme und kalte Produktion“) sowie technische und sanitäre Anlagen untergebracht werden. Des Weiteren sind Flächen für den ruhenden Verkehr (Kundenstellplätze) mit Zufahrt von der Hohnemannstraße vorgesehen. Mit dem Neubau verbunden ist eine Verlagerung der bestehenden Verkaufsstelle in der Straße Kasselfeld an die Hohnemannstraße.



Abbildung 15: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)

Der vorhandene bauliche Bestand der Gärtnereiflächen soll geringfügig angepasst werden: so ist der Abriss älterer Gewächshausteile geplant, jedoch benötigt die Gärtnerei für einen wirtschaftlichen Betrieb auch Entwicklungsmöglichkeiten für temporäre Bauten (wie z. B. Foliengewächshäuser) und Nebenanlagen (z. B. zur Energieerzeugung oder für Geräte) auf dem Gelände. Auf dem an die Zentgrafenstr.

angrenzenden südlichen Grundstück ist perspektivisch die Errichtung eines weiteren Gebäudes geplant (Wohnhaus, ggf. mit Büronutzung). Das vorhandene Wohnhaus Kasselfeld 17 bleibt bestehen.

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurden folgende Alternativen zur gewählten Lösung geprüft:

- a) Ankauf und Umbau des Gebäudes Hohnemannstraße 2 (Getränkemarkt und Kiosk). Diese Variante wurde verworfen, da der Gebäudebestand für die angestrebten Zwecke nicht verwendbar und ein Abriss mit Neubau nicht wirtschaftlich darstellbar ist.
- b) Neubau auf dem südlichen Grundstück an der Zentgrafenstraße. Das Grundstück ist für die erforderliche Fläche und den Nutzungszweck als Verkaufsstelle mit entsprechendem Freibereich und Stellplätzen zu schmal bzw. insgesamt zu klein und für die geplante Nutzung kaum erschließbar, diese Variante ist daher nicht wirtschaftlich umsetzbar.
- c) Erhalt und Umbau bzw. Abriss und Neubau der bestehenden Betriebsgebäude Kasselfeld 17: Diese Variante löst zum einen nicht das Problem der unbefriedigenden Erschließungssituation über die Anliegerstraße Kasselfeld. Zum anderen sollen auch künftig die vorhandenen Gewächshäuser und Flächen zum großen Teil weiter zu Produktionszwecken genutzt werden. Mit dem Neubau soll eine Erweiterung dieser vorhandenen Gewächshausfläche und die Schaffung moderner Produktionsbedingungen einhergehen. Auch diese Variante wurde daher verworfen.

Somit wird das der Planung zugrunde liegende Konzept verfolgt.

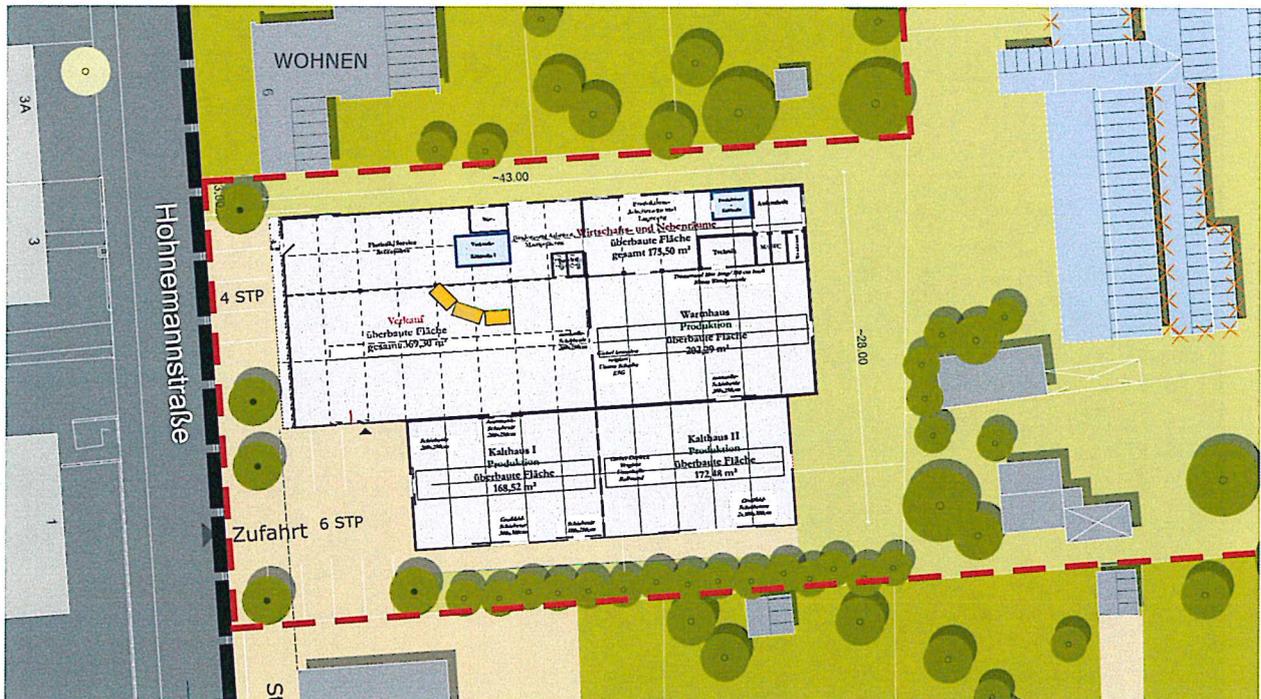


Abbildung 16: bauliches Konzept für Gewächshausneubau an der Hohnemannstraße (ohne Maßstab)

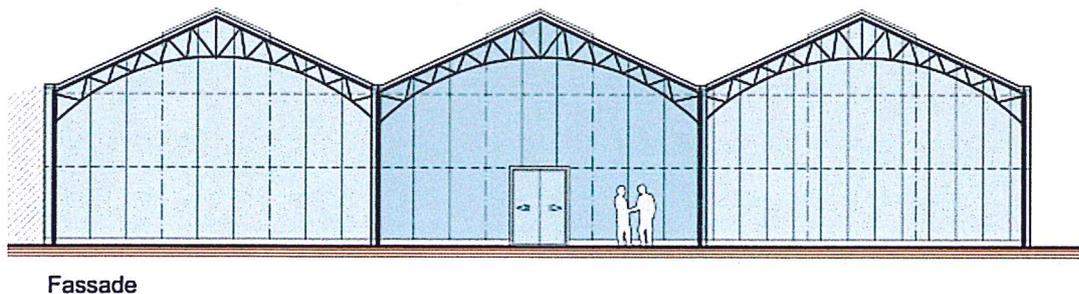


Abbildung 17: Beispiel für ein dreischiffiges Gewächshaus (ohne Maßstab, Quelle: Fa. Soldner, Lindenfels)

#### 4.1.2 Sonstige Flächen des Geltungsbereichs

Die sonstigen, nicht zur Gärtnerei gehörenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sollen mit dem Plan in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Das städtebauliche Konzept sieht daher vor, die vorhandene Struktur mit straßenbegleitender Bebauung und rückwärtigen Gartenbereichen beizubehalten. Wünschenswert wäre eine verträgliche bauliche Nachverdichtung der gegenwärtig nur eingeschossig bebauten Grundstücke, insbesondere im Bereich der Zentgrafenstraße, für die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen dem Ortskern Kirchditmold und der Wolfhager Straße eine bessere räumliche Fassung wünschenswert wäre. Auch das vorhandene Eckgrundstück mit Getränkemarkt im Bereich Hohnemann-/Zentgrafenstraße ist für eine Nachverdichtung mit zweigeschossiger Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses grundsätzlich gut geeignet, eine zweigeschossige Bebauung in diesem Bereich städtebaulich wünschenswert.

Die Nachverdichtung dieser gegenwärtig zum Teil untergenutzten innerörtlichen und gut erschlossenen Flächen entspricht den Zielsetzungen der Innenentwicklung und ist ein Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich ist diese Nachverdichtungsmöglichkeit auch ohne den Bebauungsplan im Rahmen des bestehenden Baurechts bzw. rechtsgültigen Bebauungsplans grundsätzlich gegeben.

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine mögliche Nachverdichtung städtebaulich geordnet unter Beibehaltung der vorhandenen Bau-, Nutzungs und Freiraumstruktur erfolgen.

#### 4.2 Wesentliche Planungsinhalte

Aus den Planungen zur Entwicklung der Gärtnerei und der Zielsetzung der Sicherung und Weiterentwicklung der sonstigen bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich folgende wesentliche Planungsinhalte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ableiten:

- Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einschränkungen zur Zulässigkeit von über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen und Zulässigkeit von Ausnahmen,
- Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4 bis 1,2 in Verbindung mit Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie Festsetzungen zur Gebäuhöhe.
- Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung über die Vorgabe von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien sowie durch Festsetzung offener oder geschlossener Bauweise und Vorgabe von Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken.
- Festlegung örtlicher Bauvorschriften zum Umgang mit den Freiflächen (Befestigungen, Begrünung) und zur Gestaltung von Werbeanlagen, um die geplanten Vorhaben und mögliche Nachverdichtungen verträglich in den Bestand zu integrieren.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)

Es wird gemäß der vorhandenen Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4) festgesetzt. Hierbei wird hinsichtlich der Zulässigkeit von über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen unterschieden zwischen den Flächen der Gärtnerei (WA 3 und 4) und den sonstigen Flächen (WA 1 und 2). Mit der generellen Festlegung als WA wird die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart Reines Wohnen (WR) entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur (Wohnen als Hauptnutzung, Gärtnerei/Gartenbaubetrieb, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, einzelne Dienstleistungen) angepasst.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht für die nicht zur vorhandenen Gärtnerei gehörenden Flächen (WA 1 und 2) ein dem Gebietscharakter entsprechendes Nebeneinander der Hauptnutzung Wohnen (Wohngebäude) mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dementsprechend sind für diese Flächen gemäß § 4 (2) BauNVO neben Wohngebäuden auch die sonstigen allgemein im WA zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auf diesen Flächen ausgeschlossen, um das Wohnen und die sonstigen vorhandenen Nutzungen zu stärken und nicht zu beeinträchtigen.

Für die Flächen der Gärtnerei (WA 3 und 4) wird neben der vorhandenen Wohnnutzung die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise im WA zulässige Nutzungsart Gartenbaubetrieb als allgemein zulässig festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auch künftig beabsichtigten Nutzung. Damit kann der vorhandene Betrieb am Standort gesichert und weiterentwickelt werden, gleichzeitig sind Wohnnutzungen (z. B. für die Betriebsinhaber) möglich. Weitere nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung der Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung und des Gartenbaubetriebs entsprechen.

Neben dem Zweck der Errichtung von Wohngebäuden als weiterhin vornehmlichem Nutzungszweck im gesamten Geltungsbereich ist somit auch die Schaffung eines ergänzenden Grundversorgungsangebotes als qualitätssteigernder Bestandteil für das Quartier sowie Nutzungen zur Schaffung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen im Wohnumfeld möglich bzw. zulässig.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen bzw. unterstützen die angestrebte künftige Nutzungs- und bauliche Struktur des Quartiers. Es lassen sich auf den Baufeldern Grundrisse sowohl für Wohnnutzungen als auch für die sonstigen festgesetzten bzw. zulässigen Nutzungen realisieren. Die bereits im Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzungen werden planungsrechtlich gesichert, die geplanten Neubebauungen werden in die vorhandene Nutzungsstruktur integriert.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Gebäudehöhe (H) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

##### **4.4.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)**

Die zulässige GRZ gibt an, wie groß die zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen (=überbaute Fläche) in Bezug auf die maßgebende Fläche des Baugrundstücks ist. Sie wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung hinzuzurechnen, die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 (4) durch diese Flächen um 50 % überschritten werden, maximal jedoch bis zu einem Wert von 0,8.

Die festgesetzte GRZ von höchstens 0,4 entspricht der nach §17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenze für die GRZ in Wohngebieten und ist für die vorhandenen und geplanten Bauflächen ein realistisches Maß. Mit der zulässigen Überschreitung dieses Werts durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, kann sich dieser Wert auf 0,6 erhöhen. Dies ermöglicht einen gewissen Spielraum, insbesondere bei der Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken und ist für ein Wohnquartier mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau, Einzelhäusern sowie Läden und sonstigen im WA zulässigen Nutzungen angemessen. Die GRZ-Festsetzung ermöglicht somit einerseits eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnnutzung (und sonstiger Nutzungen) mit einem effektiven Nutzungsmaß, andererseits

stellt sie aber auch sicher, dass Freiflächen in ausreichendem Maße erhalten bleiben, und zwar mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche. Mit Festlegung dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Bedeutung der nicht versiegelten Flächen für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen.

#### 4.4.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ)

Die zulässige GFZ gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. In die Geschossfläche werden nur Vollgeschosse eingerechnet.

Die maximal zulässige GFZ wird in den WA-Teilflächen 1 bis 4 unterschiedlich festgesetzt und staffelt sich wie folgt:

Im Bereich der vorhandenen viergeschossigen Bebauung an der Dalwigkstraße wird sie mit 1,2 festgesetzt, während sie in den zweigeschossig bebaubaren WA 2 und 4 (Einzelhausbebauung / offene Bauweise entlang von Zentgrafestraße, Hohnemannstraße und Kasselfeld) mit 0,8 und im WA 3 (Gärtnereifläche, die sich zwischen Hohnemannstraße und Kasselfeld durch den Blockinnenbereich zieht) aufgrund der dort nur eingeschossigen Bauweise mit 0,4 festgesetzt ist. Die GFZ-Werte orientieren sich somit an den überbauten/überbaubaren Flächen, vorhandenen/geplanten Geschossigkeiten und Grundstücksgrößen – mit dem Ziel einer für die Nutzung angemessenen Ausnutzung und Einfügung in die umgebende und innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bebauung.

Die festgesetzten GFZ-Werte liegen im Rahmen bzw. zum Teil deutlich unter der gemäß §17 BauNVO Abs.1 für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze von 1,2.

#### 4.4.3 Maximal zulässige Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sichert eine optimale Ausnutzung und teilweise Möglichkeit der Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücke und eine Angleichung von künftigen Neubauten an den Gebäudebestand. Die zulässige Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen geregelt (s. nachfolgenden Punkt 4.4.4). Die zusätzliche Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die unterschiedliche bereits vorhandene und auch künftig zulässige Art der Bebauung, Bauweise und Gebäudetypologie dient der Klarstellung bzw. zum besseren Verständnis.

Die Geschossigkeit ist gestaffelt festgesetzt:

- Entlang der Dalwigkstraße sind gemäß bestehender Bebauung zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Dies entspricht dem als Gesamtanlage denkmalgeschützten baulichen Bestand mit einer homogenen geschlossenen und durchgehend viergeschossigen Geschosswohnungsbebauung. Diese soll auch künftig den östlichen Rand des Blocks sowie die Eckbebauung zur Zentgrafestraße prägen.
- Für die sonstige straßenbegleitende Bebauung (abgesehen vom Gärtnereigrundstück an der Hohnemannstraße) werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht dem in Teilen bereits zweigeschossigen Bestand und verfolgt das Ziel der Nachverdichtung und Aufstockung gegenwärtig nur eingeschossig bebauter Grundstücke. Angestrebt wird somit eine straßenbegleitende zweigeschossige lückenlose Bebauung.
- Auf den für Gewächshäuser der Gärtnerei vorgesehenen Flächen im Blockinnenbereich sowie an der Hohnemannstraße ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies resultiert aus der für die Gärtnereinutzung erforderlichen und charakteristischen Gebäudeart (Gewächshaus) und den hierfür erforderlichen langen und breiten bzw. gekoppelten Baukörpern. Durch die Festsetzung der eingeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe (s. Punkt 4.4.4) sowie Vorgabe einer Firstrichtung wird eine Einfügung dieser besonderen Baukörper in den sonstigen Gebäudebestand erreicht. Gleichzeitig orientiert sich diese Festsetzung an den bereits im Blockinnenbereich vorhandenen Gewächshäusern.

#### 4.4.4 Maximale Gebäudehöhe

Für die Baugrundstücke im Plangebiet sind gestaffelte maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den jeweils festgesetzten Geschosshöhen (s. Punkt 4.3.3) in Verbindung mit Geschosshöhen orientieren. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen grundsätzlich auch den Bau eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss. So ist bei den viergeschossigen Gebäuden an der Dalwigkstraße und der Eckbebauung zur Zentgrafenstraße mit im Bestand sehr steilen Mansard- und Satteldächern eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt, die sich zusammensetzt aus vier Vollgeschossen und entsprechend steilem Dachgeschoss.

Im weiteren Verlauf von Zentgrafenstraße, Hohnemannstraße und Kasselfeld orientiert sich die festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m an den bereits vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach. Bei 12 m Gebäudehöhe lassen sich zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit Drempel und steilem Satteldach realisieren. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird ermittelt als Maß zwischen dem obersten Punkt der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes und der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Verkehrsfläche) in der Mitte des Grundstücks. Damit wird der Bezug der Gebäude zu den im Bestand bereits vorhandenen ausgebauten Verkehrsflächen hergestellt und die Gebäudehöhen lassen sich in jedem Baufeld einfach ermitteln und insbesondere im Baugenehmigungsverfahren einfach überprüfen. Gleichzeitig ist mit der Festsetzung eine für das gesamte Gebiet einheitliche Ermittlung der jeweiligen Höhen gegeben.

Auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen ein max. Maß der baulichen Höhe festgesetzt (s. Kapitel 4.6).

### 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden gem. § 9 Abs. Nr.2 i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO durch Festsetzungen zur *Bauweise* sowie durch *Baugrenzen* und *Baulinien* bestimmt.

#### 4.5.1 Bauweise

Für die Bauflächen des Geltungsbereichs werden unterschiedliche, weitestgehend am Bestand orientierte Bauweisen festgesetzt. Für die ohne seitlichen Grenzabstand errichteten Gebäude entlang der Dalwigkstraße einschließlich der Eckbebauung zur Zentgrafenstraße soll diese geschlossene Bauweise auch künftig beibehalten werden und wird dementsprechend festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Zentgrafenstraße sowie entlang der Hohnemannstraße und dem Kasselfeld wird die im Bestand vorhandene städtebauliche Struktur der offenen Bauweise beibehalten. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden dabei Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Länge darf maximal 50 m betragen. Durch Festsetzung der offenen Bauweise werden unterschiedliche Gebäudearten ermöglicht (sowohl Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäuser sowie auch Gebäude mit Laden- oder Handwerksnutzungen sollen künftig zulässig sein). Für die Flächen des WA 3 (Gärtnerreiflächen zwischen Hohnemannstraße und Kasselfeld) wird keine Bauweise festgesetzt, um hier einen Spielraum für die Gärtnerreinerntung und die notwendigen Gewächshausbauten offen zu halten. Die Bebauung dieser Grundstücksflächen wird über ein Baufenster sowie letztlich über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen vorgegeben.

Eine weitere Differenzierung der Bauweise ist nicht erforderlich. Dadurch wird eine hohe Flexibilität und Bebaubarkeit der Grundstücke gesichert.

#### 4.5.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster (= überbaubare Grundstücksfläche) umfahren entlang der Straßenzüge weitestgehend den Bestand und regeln die Überbauung der Gärtnerreiflächen zwischen Kasselfeld und Hohnemannstraße im Blockinnenbereich. Durch ihre Lage wird in Kombination mit einer Baulinie im Bereich Dalwigkstraße und Zentgrafenstraße (s. u.) eine straßenbegleitende Bebauung und geordnete Einfügung der Gärt-

nerieibebauung in den Blockinnenbereich sowie eine Zonierung des Plangebiets in überbaubare und nicht überbaubare Flächen gesichert.

Abgesehen von den zusammenhängenden großflächigen Gärtnerieiflächen im Blockinneren wird keine Bebauung in „zweiter Reihe“ ermöglicht. Hierdurch wird das städtebauliche Ziel der Sicherung und Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung mit dahinter liegenden Garten- und Freibereichen verfolgt. Dadurch kann der bestehende grüne Innenbereich in weiten Teilen als städtebauliche und für das Wohnen wichtige Qualität erhalten und die Gärtnerieinutzung integriert werden.

Die Baufenster ermöglichen somit Neubauten entlang der bestehenden Erschließungsstraßen und bieten mit ihren Tiefen eine ausreichende Flexibilität auch für bauliche Erweiterungen des Bestands, und gleichzeitig sichern sie eine straßenbegleitende Bebauung.

Für die nicht überbaubaren Flächen sind Ausnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen: Zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (Anlagen zur Versorgung des Gebiets) sowie Anlagen, für die Flächen mit Zweckbestimmungen (Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 (s. Punkt 4.6 unten) festgesetzt sind. Ausnahmsweise können je Grundstück Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 qm (im WA 3 bis 150 qm) zugelassen werden.

Die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen dient der baulichen Gliederung des Gebietes und Verwirklichung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Gleichzeitig werden zusammenhängende Freiflächenbereiche definiert, die von Gebäuden freigehalten werden und – einem städtischen Wohnquartier entsprechend – der Zuwegung, dem Aufenthalt, der Freizeitgestaltung, Kinderspiel oder auch der gärtnerischen Gestaltung dienen. Die zulässigen Ausnahmen ermöglichen eine flexible Grundstücksgestaltung innerhalb des angestrebten städtebaulichen Rahmens.

#### **4.5.3 Baugrenzen und Baulinien**

Die Baufenster werden überwiegend durch Baugrenzen definiert, das bedeutet, dass Gebäude diese Grenze nicht überschreiten dürfen. Ein Zurückspringen von den Baugrenzen ist grundsätzlich zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten und Vordächer um bis zu 2,0 m ist ebenfalls zulässig. Dies ermöglicht eine ausreichende Flexibilität bei der Gebäudegestaltung.

Entlang der Dalwigkstraße sowie im „Eckbereich“ Dalwigk-/ Zentgrafestraße ist die bestehende markante Bauflucht durch Baulinien gesichert, um ein zu starkes Vor- und Zurückspringen der Gebäudekanten zu verhindern. Da im Bestand einige Gebäudeteile (Erker/ Gebäudevorsprünge) außerhalb dieser Bauflucht liegen, wird eine Abweichung von Gebäudeteilen von bis zu 1,50 m als zulässig festgesetzt. Dadurch wird auch für Neubauten eine dem Bestand entsprechende gewisse Flexibilität eingeräumt und eine Gebäudegliederung zwecks Auflockerung des Straßenbildes ermöglicht. Auch ein Zurücktreten von Dachgeschossen soll grundsätzlich möglich sein, um Flexibilität bei der Ausgestaltung der Dachgeschosse zu erhalten ohne die markante Bauflucht aufzulösen.

Entlang der restlichen Straßenverläufe ist hingegen keine einheitliche Bauflucht vorhanden und soll auch künftig nicht durch Baulinien vorgegeben werden.

#### **4.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt wie z. B. Schuppen, Gartenhäuser, Kellerersatzräume sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig sowie ausnahmsweise bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 qm je Grundstück auf den nicht überbaubaren Flächen. Auch Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets (Energie, Wasser etc.) sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Weitere Flächen sollen jedoch nicht mit Gebäuden bebaubar sein. Durch diese Festsetzungen werden die baulichen Anlagen auf die Bereiche der durch Planeintrag festgesetzten Baufenster und der

entsprechend dargestellten „Nebenanlagen-Flächen“ beschränkt. Gleichzeitig sind hierdurch Bereiche definiert, die von baulichen Anlagen frei zu halten sind. Für die Nebenanlagen (als Gebäude) wird eine Höhenbegrenzung von maximal 3,50 m festgesetzt als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2 (Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche). Durch die Höhenbegrenzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Beziehung zwischen den bis zu viergeschossigen Gebäuden und den angrenzenden bzw. zugeordneten Freiflächen zu betonen und diese Flächen nur mit untergeordneten, d. h. deutlich niedrigeren baulichen Anlagen (Nebenanlagen wie Kellerersatzräume, Carports u. ä.) zu bebauen. Dementsprechend sieht das städtebauliche Konzept auch Bereiche vor, die nicht überbaubar sind sowie Flächen, die nur mit Stellplätzen und nicht mit Carports oder Garagen belegt sind (Bereich der Laden- und Gärtnereinzugungen an Hohnemanstraße und Zentgrafestraße). Hierdurch entstehen gut gegliederte und gut nutzbare Freiräume im direkten Wohnumfeld. D. h., die Festsetzungen stellen insgesamt eine geordnete städtebauliche Gestaltung sicher: Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze werden nur in bestimmten Bereichen zugelassen, um eine qualitätvolle Freiraumgestaltung zu ermöglichen und Bereiche von Bebauung freizuhalten.

Für die Gestaltung der freigehaltenen Grundstücksflächen werden separate Festsetzungen unter Punkt 1 der Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

## **4.7 Grünfestsetzungen**

### **4.7.1 Baumpflanzungen**

Auf den privaten Flächen im Bereich der geplanten und vorhandenen Ladennutzungen sind –parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen – gem. § 9 (1) 25 a BauGB durch Planeintrag einzelne anzupflanzende Laubbäume gemäß Artenliste festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen zur Herstellung eines begrünerten Straßenraums und Auflockerung der hier vorhandenen und geplanten Stellplatzbereiche. Durch diese Bepflanzung soll auch die Aufheizung dieser vorwiegend versiegelten Flächen abgemildert werden, um das Mikroklima im Quartier zu verbessern. Die Artenliste gibt zudem Empfehlungen für standortgerechte Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Fassadenbegrünungen.

## **4.8 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.8.1 Grundstücksfreiflächen**

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, je 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Darüber hinaus ist je fünf Pkw-Stellplätze bei einreihiger bzw. zehn Pkw-Stellplätzen bei doppelreihiger Aufstellung ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Ziel dieser Festsetzung ist die Herstellung einer ausgewogenen Mischung aus – z. T. verdichteter – städtischer Wohnbebauung und begrüneter gärtnerisch angelegten Flächen (z. B. Zier-, Gemeinschafts- oder Privatgärten). Die Flächen des Erwerbsgartenbaus sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, da sie als gärtnerische Produktionsflächen genutzt und dementsprechend unterhalten werden.

### **4.8.2 Oberflächenbefestigungen**

Die Versiegelung von Flächen soll auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Stellplätze außerhalb der Fahrgassen sollen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Mit diesen Vorgaben wird das Ziel verfolgt, den Anteil vollversiegelter Freiflächen zu minimieren und die natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich einzuschränken.

### **4.8.3 Baumpflanzungen**

Die durch Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen (vgl. Punkt 4.7 oben) sind in Abhängigkeit von Parkständen, Zugängen, Zufahrten und Leitungstrassen anzulegen. Dementsprechend kann vom im Plan verzeichneten Standort abgewichen werden. Durch diese Festsetzung wird eine Flexibilität bei der Standortwahl der Baumpflanzungen gewahrt, da endgültige bzw. spätere Zufahrten und Zugänge zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, ebenso wie ggf. vorhandene oder neu anzulegende Leitungstrassen.

Die gemäß Artenliste zu pflanzenden Bäume müssen in Baumscheiben oder Grünflächen von mindestens 4 qm Größe gepflanzt und dauerhaft unterhalten bzw. bei Abgang ersetzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zu pflanzenden Bäume ausreichend mit Nährstoffen und Wasser versorgt und somit gute Standort- bzw. Wuchsvoraussetzungen geschaffen werden.

### **4.8.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur an der Stätte der eigenen Leistung und direkt an der Hauswand des Erdgeschosses oder als freistehende Werbeanlage zulässig. Die Fläche der jeweiligen Einzelanlage darf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Da das Plangebiet vorwiegend durch Wohnen geprägt ist und dies auch künftig durch den Bebauungsplan gesichert wird, ist es wichtig, das Aufstellen von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung, also das Gebäude oder Grundstück, zu beschränken. Große Werbeschilder würden den Gesamteindruck des gesamten Quartiers stören und den Charakter eines Misch- oder gar Gewerbegebietes entstehen lassen. Aus diesen Gründen sind auch Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig.

## 5 Boden- und Immissionsschutz

### 5.1 Bodenschutz

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen weisen einen für den Gebietscharakter üblichen Versiegelungsgrad auf. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit Freiflächen und Gärten wird diese Situation planungsrechtlich gesichert. Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden zwar künftig insbesondere im Bereich der Gärtnerei neue Bauflächen geschaffen, jedoch werden durch die Regelung zum Umgang mit den nicht überbaubaren Flächen sowie durch Begrünungsmaßnahmen die Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und die Natur gemindert. In diesem Sinne wird die Möglichkeit der Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt (§ 1 Bundes-Boden-Schutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch).

Kenntnisse über Schadstoffbelastungen oder Vermutungen über Schadstoffbelastungen aufgrund von Vornutzungen liegen – abgesehen von möglichen militärischen Altlasten, siehe nachfolgendes Kapitel 5.2 – nicht vor.

### 5.2 Kampfmittel

Die Auswertungen des Kampfmittelräumdienstes haben ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet und deshalb von einem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen durch Sondierung auf Kampfmittel erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Flächen nicht sondierungsfähig sein sollten, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Anhand von Kriegsluftbildern wurde ein Verdachtspunkt im Plangebiet ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist (siehe Abbildung 18). Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich (bei Nicht-Sondierfähigkeit ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrung notwendig). Eine Überprüfung ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

In den Bebauungsplan sind daher entsprechende Hinweise zum möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln und

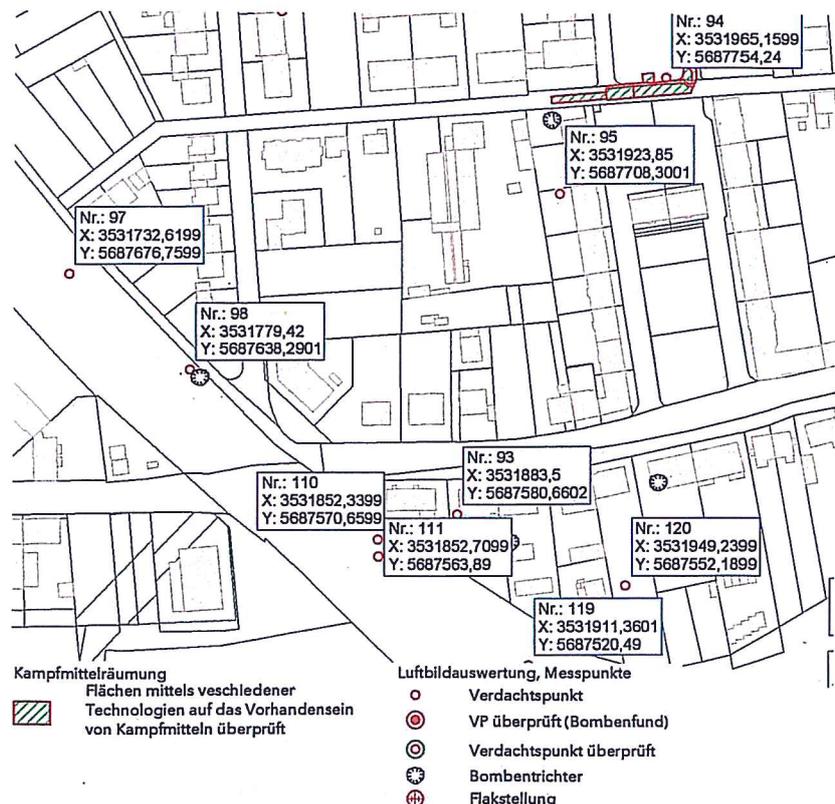


Abbildung 18: Übersichtsplan des Kampfmittelräumdienstes  
 (Quelle: RP Darmstadt, Kampfmitteldienst des Landes Hessen)

den zu treffenden Maßnahmen bei Bodenarbeiten aufgenommen worden. Der Verdachtspunkt ist in der Planzeichnung in seiner Lage gekennzeichnet und in den Hinweisen unter Nennung der Gauß-Krüger-Koordinaten aufgeführt.

### 5.3 Immissionsschutz

Mit der Bauleitplanung werden zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die bauliche Erweiterung und Einfügung der Betriebsgebäude der Gärtnerei. Zum anderen wird die Entwicklung des Gebiets zum allgemeinen Wohngebiet mit Wohnnutzungen und für einen solchen Gebietstyp typischen weiteren Nutzungen wie z. B. zur Versorgung des Gebiets dienender Einzelhandel und nicht störende Handwerksbetriebe usw. planungsrechtlich gesichert. Für diese bestehenden Wohnnutzungen, die einen Schutzanspruch vor Immissionen haben, soll die Immissionssituation durch die Planung nicht verschlechtert werden. Allerdings bestehen von außen auf das Gebiet einwirkende Geräusch-Vorbelastungen (Verkehrslärm aus der Umgebung), die durch die Neuplanung nicht aufgelöst werden können. Diese Konfliktsituation wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>7</sup> ebenso untersucht wie mögliche Maßnahmen zur Lärminderung bzw. zum Lärmschutz. Die Ergebnisse sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

Das Gutachten nimmt hinsichtlich der Beurteilung der städtebaulichen Planung Bezug auf die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und – aufgrund der Gewerbelärmimmissionen – auf die TA Lärm. Für mögliche passive Schallschutzmaßnahmen wird die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugrunde gelegt.

Das Gutachten zeigt, dass die geplante Erweiterung der Gärtnerei und der Getränkemarkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten und somit konfliktfrei betrieben werden können. Allerdings überschreiten die Geräusche des vorhandenen Straßenverkehrs und insbesondere des Schienenverkehrs (nachts) die Orientierungswerte erheblich, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese müssen als passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Gebiets erfolgen, da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände an den Verkehrsbauwerken) nicht realisierbar sind. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass im Rahmen der Planungen von Wohngebieten in der Nachbarschaft zu vorhandenen Verkehrswegen Rückwirkungen durch die Ausweisung von Wohngebieten mit erhöhtem Schutzanspruch auf ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen an öffentlichen Verkehrswegen ausgeschlossen sind, da der Baulastträger der Verkehrswege durch kommunale Planungen nicht zu Lärmschutzmaßnahmen gezwungen werden kann.

Im Folgenden sind die wesentlichen Aussagen des Schallschutzgutachtens zusammenfassend dargestellt, weitere Detailinformationen zu den Rechenverfahren, Emissionsansätzen und Ergebniswerten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Stadt Kassel vorliegt und dort eingesehen werden kann.

#### 5.3.1 Gewerbelärm

Im Schallgutachten wurden zwei gewerbliche Lärmquellen untersucht: Zum einen die Gärtnerei mit der geplanten Verkaufsfläche sowie der vorhandene Getränkemarkt. Beide Betriebe unterliegen auch als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Regelungen der TA Lärm, die zur Beurteilung der Geräuschpegel herangezogen wurde. Mögliche Lärmquellen sind Parkplatzbereiche (Besucherverkehr), Anlieferzonen, Lüftungsanlagen und ähnliches.

##### *Gärtnerei*

Wesentliche auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirkende Lärmquellen der Gärtnerei sind die vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen, für die eine Frequentierung während der Betriebszeiten von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr mit der Bewegungshäufigkeit eines Einkaufszentrums (Erfahrungswerte) angenommen wurde. Darüber hinaus lösen Liefervorgänge durch LKW-Verkehr sowie Ladevorgänge Schallemissionen aus (im Mittel 2 LKW/Tag).

<sup>7</sup> Schalltechnisches Gutachten (Nr. 12112) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/17 „Kasselfeld“ in Kassel, Akustikbüro Göttingen, Stand 13.4.2012

### Getränkemarkt

Beim Getränkemarkt wurde eine Nettoverkaufsfläche von 150 qm zugrunde gelegt. Der Lärmberechnung erfolgte mit der Annahme eines Betriebs von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit entsprechender Bewegungshäufigkeit/Frequentierung der Parkplatzart „Getränkemarkt“ sowie zwei LKW-Liefervorgängen/Tag.

Durch beide Gewerbebetriebe werden die relativ niedrigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) tags an den untersuchten am stärksten betroffenen Immissionsorten unterschritten. Die Geräusche durch den gewerblichen Betrieb treten nur tags auf, so dass eine Beurteilung von nächtlichen Gewerbegeräuschen nicht erforderlich ist.

### 5.3.2 Verkehrslärm

Im Schallgutachten sind die beiden Verkehrslärmarten Schienenverkehr und Straßenverkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 und nach den Verwaltungsvorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung separat betrachtet und beurteilt worden. Der Berechnung des Schienenverkehrslärms der westlich des Plangebiets verlaufenden DB- und RegioTram-Strecke liegen die von der DB AG mitgeteilten Streckenbelastungen (Bestand 2010 und Prognose 2025) sowie die Zug-Zahlen der RegioTram-Linie im Bereich des Bahnhofs Harleshausen zugrunde.

Die wesentliche Straßenverkehrsbelastung ist durch die Zentgrafenstraße zu verzeichnen. Im Schallgutachten sind hierfür Verkehrsstärkenangaben aus dem Jahr 2010 verwendet worden (gerundet 10.000 Kfz/24h), die auch für den Prognosefall 2025 herangezogen wurden. Darüber hinaus ist die Hohnemannstraße als Sammelstraße stark frequentiert, für die Emissions-Berechnung wurde eine geschätzte Belastung von 5.000 Kfz/24h für diesen Straßentyp zugrunde gelegt.

#### Schienenverkehrslärm

Die Berechnung der Schienenverkehrsgeräusche erfolgte getrennt nach den beiden Verkehrsarten der DB- und RegioTram-Züge, die Geräuschentwicklung ist für die im Streckenabschnitt zulässige Höchstgeschwindigkeit ermittelt worden. Für die RegioTram-Strecke ist der werktägliche Zugverkehr zum Ansatz gebracht worden, obwohl der Jahresmittelwert aufgrund der geringeren Zugzahlen an Wochenenden niedriger wäre. Hierdurch wird eine zukünftige Entwicklung mit ggf. stärkerer Frequentierung berücksichtigt.

In der Berechnung ergibt sich eine schalltechnisch sehr ungünstige Situation aufgrund der angesetzten Prognosewerte für die DB-Strecke. Hierdurch ergeben sich besonders hohe Emissionspegel in der Nachtzeit (Mittelwert von 16,5 Güterzügen/Stunde in der Zeit von 22 bis 6 Uhr), die aufgrund der gegenwärtig geringeren Streckenbelastung in der Realität zur Zeit nicht erreicht, jedoch für die Beurteilung zugrunde gelegt werden.

Bei der Beurteilung ergibt sich in den *Erdgeschossen* der Bebauung im Plangebiet für den Schienenverkehrslärm *tagsüber* eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine Überschreitung der Orientierungswerte in Teilbereichen (Südfassaden entlang der Zentgrafenstraße, teilweise auch im Bereich der Ostfassaden Dalwigkstraße). Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden für Misch- und Wohngebiete sicher unterschritten. In der *Nachtzeit* wurde für die *Erdgeschosse* eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für MI in einigen Bereichen des Plangebiets ermittelt, die Orientierungswerte für WA werden faktisch im gesamten Plangebiet überschritten. Nach der Verkehrslärmschutzverordnung gibt es Überschreitungen der M-Gebiets-Richtwerte im südöstlichen Bereich der Bebauung Dalwigkstraße sowie der W-Gebiets-Richtwerte an der Südseite Zentgrafenstraße und Ostseite Dalwigkstraße. Bezogen auf die oberhalb der Erdgeschosszone liegenden Geschosse ergibt sich eine Überschreitung der WA-Orientierungswerte nach DIN 18005 nachts im gesamten Plangebiet.

Diese Belastung durch Schienenverkehrslärm lässt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Erhöhung der Lärmschutzwände) nicht verringern, so dass im Schallgutachten für die Bauleitplanung eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) empfohlen wird.

#### Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sowohl tags als auch nachts durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte für MI nach DIN 18005 werden in den Erdgeschossen der Gebäude tagsüber ab einem Abstand von ca. 26 m zur Zentgrafenstraße unterschritten, entlang der Hohnemannstraße ab einem Abstand von 18 m. Für WA erhöht sich der Abstand auf 49 m (Zentgrafenstraße) und 30 m (Hohnemannstraße). Für WR bleibt nur der nordöstliche Teil des Plangebiets unterhalb der Orientierungswerte. Die Nachtsituation stellt sich ähnlich dar. Auch die Obergeschosse sind stark belastet, wenn auch ähnlich wie die Erdgeschosse, so dass eine nach Geschosslagen getrennte Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms nicht erforderlich scheint.

### 5.3.3 Lärmschutzmaßnahmen / Festsetzungen im Bebauungsplan

Aus den Ergebnissen des Schallgutachtens lässt sich folgendes ableiten:

Das Gutachten beurteilt die verschiedenen Arten von Schallquellen gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 sowie Verkehrslärmschutzverordnung und TA Lärm jeweils für sich allein und nicht als Addition, da eine deutlich getrennte Wahrnehmung der Straßen- und Schienengeräusche von den Gewerbegeräuschen gegeben ist. Die Untersuchung der Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung des Plangebiets zeigt, dass der wesentliche Immissionskonflikt im Gebiet in der Nachtzeit besteht und aus der starken Verkehrslärmbelastung, und zwar im Wesentlichen durch den Schienengüterverkehr resultiert. Ein Konflikt tagsüber kann aufgrund des Gutachtens weitestgehend ausgeschlossen werden. Insbesondere ist der Betrieb der Gärtnerei und des Getränkemarkts nach den Berechnungen des Gutachtens konfliktfrei zur Wohnnutzung möglich.

Aus den Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens lassen sich Rahmenbedingungen ableiten, die das Maß der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmen. Ausgangspunkt für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind die im Gutachten dargestellten Außenlärmpegel, welche die hohe Nachtbelastung durch den Verkehr berücksichtigen. Hierbei sind die Berechnungen auf Grundlage eines Mittelungspegels nachts zzgl. 10 dB(A) durchgeführt worden. Es ergeben sich fast im gesamten Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV und V sowie im Bereich der Eckbebauung an der Dalwigk-/Zentgrafenstraße Lärmpegelbereich VI (vgl. Anlage 3, Blatt 1-3 des schalltechnischen Gutachtens). Diese Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sowie die Grenzen zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen, so dass hieraus die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen ermittelt werden können. Neben der Festsetzung der Lärmpegelbereiche werden Festsetzungen zur Herstellung des baulichen Schallschutzes getroffen. So sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen entsprechende resultierende Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 einzuhalten. Für Wohnungen, die den Lärmpegelbereich V und VI berühren, ist eine Grundrissgestaltung mit Unterbringung schutzwürdiger Räume in geräuschabgewandten Gebäudeseiten zwingend. Im gesamten Planbereich sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel von mindestens 20 cbm pro Stunde sicherstellen. Die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen u. ä.) sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen.

Durch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an den Fassaden und zum Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen soll sicher gestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse durch ausreichende Be- und Entlüftung (vor allem nachts) erreicht werden. Hierbei wird den Hinweisen des Gutachtens gefolgt, wonach für Schlafräume davon auszugehen ist, dass die Raumbelüftung bedingt durch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz als Permanentlüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein muss. Aus diesem Grunde ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungs-Dämpfungsmaß, entsprechend dem Schalldämm-Maß der Fenster) bei derartigen Raumnutzungen erforderlich, wenn der Orientierungswert überschritten wird. Da die Überschreitung der Grenzwerte im Wesentlichen in der Nachtzeit zu verzeichnen ist, kann für Wohn- und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, die Raumbelüftung auch durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, Telefonaten, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle erfolgt. Eine kontrollierte Permanentlüftung bei geschlossenem Fenster ist daher in diesen Räumen nicht erforderlich.

Generell kann von den festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. Diese Abweichung wird zugelassen, da die Festsetzungen zum Lärmschutz vorsorgliche Festsetzungen sind, die auf dem derzeitigen im schalltechnischen Gutachten beschriebenen Stand der Erkenntnisse der Lärmeinwirkungen basieren. Gegenwärtig sind weder die genauen künftigen Baukörperausbildungen durch Aufstockungen oder Neubauten noch die künftige tatsächliche Lärmbelastung durch die Hauptlärmquellen bekannt. So kann z. B. durch eine Reduzierung des Schienenverkehrs nachts oder durch Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke (z. B. späterer Bau oder Erhöhung einer Lärmschutzwand) eine Reduzierung der Lärmbelastung erfolgen, die wiederum niedrigere Anforderungen an den passiven Lärmschutz nach sich zieht.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz gelten insbesondere für die Neubauvorhaben, für die bestehende Bebauung wird bei umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen (z. B. Fenstererneuerung) empfohlen, den entsprechenden baulichen Schallschutz zu realisieren.

## **6 Denkmalschutz**

### **6.1 Gesamtanlage**

Die im Geltungsbereich liegende Bebauung entlang der Dalwigkstraße, steht unter Denkmalschutz. Die in den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts errichtete Zeile ist ein Teil der geschützten Gesamtanlage Bardelebenstraße / Dalwigkstraße. Diese Gesamtanlage ist in ihrer Eigenart und Bedeutung zu erhalten. Bei baulichen Entwicklungen und Veränderungen, die die Gesamtanlage betreffen, ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Vorhaben mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar sind und sie sind mit der Denkmalpflege (Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde) abzustimmen. Im Plan ist der Verlauf der Abgrenzung der Gesamtanlage nachrichtlich gekennzeichnet.

### **6.2 Bodenfunde**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten innerhalb des Plangebiets ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäße, Scherben, Holzkohleansammlungen, alte Steinsetzungen, Knochen, auffällige Bodenverfärbungen (z. B. durch Holzzerstörungen), Steinkonzentrationen, Metallgegenstände, geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel gemeldet werden.

In den Bebauungsplan ist dieser Hinweis aufgenommen.

## **7 Eingriffsregelung**

Gemäß Baugesetzbuch sind umweltschützende Belange in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck sind Bestand und entsprechende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und gegebenenfalls Vorgaben zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich darzustellen. Der aufzustellende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (siehe Kapitel 1.3 Verfahren). Da mit dem Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Trotzdem bleibt festzuhalten, dass voraussichtlich Eingriffe durch die geplante Bebauung in das Schutzgut Boden zu erwarten sind, da durch Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen. Dem gegenüber steht, dass es sich beim Plangebiet um einen besiedelten städtischen Bereich handelt, der bereits eine hohe „bauliche Vorbelastung“ hat. In der Abwägung ist zu beachten, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebaute Flächen entwickelt bzw. nachverdichtet werden. Hierdurch wird den Vorgaben des BauGB entsprochen, u. a. in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen zum größten Teil bereits bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten liegen nicht vor; es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Trotzdem sollen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Zur Vermeidung** möglicher Eingriffe sieht der Plan einen Erhalt der vorhandenen privaten Grünflächen durch Ausweisung der WA-Flächen im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Dalwigk-, Zentgraf- und Hohnemannstraße sowie im Kasselfeld vor. Die rückwärtigen Gartenbereiche dieser Bebauung und auch die prägenden Vorgartenflächen werden weitestgehend von Bebauung freigehalten und stehen somit auch nicht für Nachverdichtungen zur Verfügung. Zudem beschränken sich die eigentlichen Neubau-Maßnahmen auf den Bereich der gegenwärtig durch den Erwerbsgartenbau genutzten Flächen zwischen Hohnemannstraße und Kasselfeld.

Um mögliche Eingriffe durch Umsetzung des Bebauungsplans **zu mindern**, werden im Plan Festsetzungen zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Flächen sowie zur Versiegelungsqualität von befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege getroffen (Versickerung des Oberflächenwassers in den Flächen oder auf dem Grundstück, eine Eignung des Bodens vorausgesetzt).

Als **Kompensationsmaßnahmen** sind – wenn auch geringe – grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine Pflanzung von Bäumen entlang der Stellplatzbereiche an Hohnemannstraße und Zentgrafstraße sowie auf allen Grundstücken mit Wohnnutzungen vorsehen, um das Gebiet insgesamt zu durchgrünen.

Mit dem Plan wird vorrangig die Einfügung der geplanten Betriebsbauten der Gärtnerei in den baulichen Bestand verfolgt.

Insgesamt tragen diese Maßnahmen bei ihrer Umsetzung zu einer Kompensation und Minderung der durch das Bebauungsgebiet möglicherweise entstehenden Eingriffe bei. Ein weiterer Ausgleich ist daher nicht vorgesehen.

## 8 Technische Infrastruktur

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden Straßen. Die Binnenerschließung des Plangebiets erfolgt über private Zufahrten, weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und somit nicht Gegenstand der Planung.

Eine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die geplanten Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten bzw. liegt im Rahmen der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen. Die Anliegerstraße Kasselfeld soll durch die mit der Planung beabsichtigte Verlagerung von Verkaufsstelle und Produktionsräumlichkeiten an die Hohnemannstraße als Quartierssammelstraße entlastet werden.

## 8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets und wegen seiner bestehenden und ehemaligen Nutzungen eine gute vorhandene technische Infrastruktur, die ausreichend dimensioniert ist, um die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen zu übernehmen.

Das Plangebiet ist im Trennsystem entwässert, d.h. dass im Plangebiet Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden sind. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den Straßen Kasselfeld, Dalwigstraße, Zentgrafstraße und Hohnemannstraße.

Sofern bestehende Hausanschlussleitungen genutzt werden sollen, muss der Bauherr im Rahmen des Entwässerungsantrages den Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit führen. Generell müssen die Leitungen den Regeln der Technik entsprechen, insbesondere hinsichtlich ihres Bauzustandes.

Es wird dem Bauherren empfohlen, sich rechtzeitig mit KASSELWASSER in Verbindung zu setzen.

## 9 Brandschutz

Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m 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 3,50 m von Bewuchs freigehalten 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 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziff. 6.4.4) entsprechen.

Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m 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 freizuhalten.

## 10 Verfahrensablauf und Abwägung

### 10.1 Einleitungsbeschluss

Auf Antrag des privaten Betreibers der Gärtnerei (Vorhabenträger) ist in der Stadtverordnetensitzung der Stadt Kassel am 12. Dezember 2011 der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan nach §12 BauGB – gefasst worden.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18. Februar 2012 in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen.

### 10.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage der Planunterlagen wurde am 13.10.2012 in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 239 bekannt gemacht. Die Planauslegung erfolgte vom 22.10.2012 bis zum 23.11.2012.

Es wurde eine Stellungnahme von Eigentümern eines im Geltungsbereich liegenden Grundstücks abgegeben mit Einwänden und Anregungen zu Art und Größe sowie Fassadengestaltung der geplanten Gärtnereierweiterung. Die Stellungnahme wurde mit Schreiben der Stellungnehmenden vom 28.11.2012 wieder zurückgenommen.

### **10.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9. Oktober 2012 informiert und gebeten bis zum 23. November 2012 zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

Acht Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Einzelne seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahmen waren hinweisender oder redaktioneller Art und bezogen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan (Ergänzungen und Korrekturen des Textes) oder auf allgemeine Hinweise, die in den Plan oder die Begründung als Hinweistext aufgenommen wurden (z. B. zum allgemeinen vorsorgenden Brandschutz, zur Lage des Gebietes innerhalb des Heilquellenschutzgebiets, zu vorhandenen Versorgungsleitungen). Folgende Stellungnahmen zu wesentlichen Inhalten des Bebauungsplans mit Anregungen zu Änderungen bzw. -ergänzungen wurden abgegeben:

Seitens des Umwelt- und Gartenamtes (Immissionsschutz) wurde auf im Bebauungsplan evtl. zu hohe Lärmschutzanforderungen aufgrund ggf. im Schallgutachten zum Bebauungsplan zugrunde gelegter nicht korrekter Verkehrsbelastungswerte der Zentgraf- und Hohnemannstraße hingewiesen. Es wurde angeregt, die Verkehrszählraten zu aktualisieren und in Kooperation mit dem Schallgutachter eine angepasste Festlegung zum passiven Lärmschutz zu erarbeiten. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Anforderungen zum Lärmschutz den Empfehlungen des Gutachtens folgen, welches als wesentlichen Immissionskonflikt den nächtlichen Schienengüterverkehr ermittelt hat. Es wurden daher in den Plan Lärmpegelbereiche übernommen, die die Belastung nachts abbilden. Hieraus resultieren Festsetzungen zum passiven baulichen Schallschutz. Es wurde der seitens des Immissionsschutzes vorgebrachten Anregung gefolgt, im Plan besser zu verdeutlichen, dass die Pflicht zum Einbau der geforderten Schallschutzmaßnahmen nur bei Neubaumaßnahmen oder Ersatzinvestitionen besteht, indem die Festsetzungen zum Lärmschutz ergänzt wurden um den Satz „Die Festsetzungen zum Lärmschutz gelten für die Errichtung, Erweiterung, Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich“.

Hinsichtlich der Luftreinhaltung wurde seitens des Immissionsschutzes angeregt, aufgrund der seit Jahren schwierigen lufthygienischen Situation in Kassel, die textliche Festsetzung „Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da es sich bei dem Plangebiet um einen weitestgehend bereits bebauten Siedlungsbereich handelt und eine aus diesem Bestand und den geplanten Maßnahmen resultierende lufthygienische Belastung für das Stadtgebiet Kassel bzw. Grenzwertüberschreitungen durch zusätzliche Luftschadstoffimmissionen nicht zu erwarten sind. Für ggf. im Gebiet neu zu installierende kleine und mittlere Feuerungsanlagen greifen die Regelungen der 1. BImSchV, darüber hinaus gehende Festlegungen sind für den Geltungsbereich nicht vorgesehen.

## **11 Finanzielle Auswirkungen**

Die für das Vorhaben der Gärtnereierweiterung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit Übergängen und Anschlüssen an die öffentliche Erschließung (Straßen und Leitungen) werden von der Vorhabenträgerin (Gärtnerei Uffelmann) hergestellt.

Über die Durchführung wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem die Einzelheiten geregelt werden.

Der Stadt Kassel entstehen keine Infrastrukturkosten.

## 12 Bodenordnung

Im Plangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

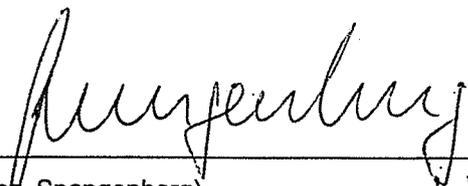
## 13 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten anteilig und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben gänzlich zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

Aufgestellt:

**Stadt Kassel**  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

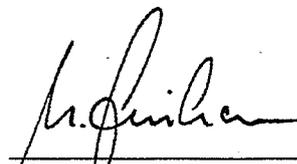
Kassel, den. 24.1.13

  
\_\_\_\_\_  
(gez. Spangenberg)

Bearbeitet:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld  
Partnerschaftsgesellschaft  
Karthäuserstraße 7-9, 34119 Kassel

Kassel, den 11.1.2013

  
\_\_\_\_\_  
(gez. M. Linker)