

Bebauungsplan Nr. VII/42
„Salzmann-Areal“

Begründung



Träger der Planungshoheit:

Kassel documenta Stadt

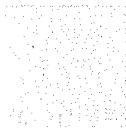
Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

BHB BAUWERT HOLDING
Baden-Baden Wiesbaden

BHB Bauwert Holding GmbH
Niederlassung Wiesbaden
Sonnenberger Strasse 16
65193 Wiesbaden

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2 | 34130 Kassel
www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass.....	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3	Planverfahren.....	6
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	6
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.....	7
4	Übergeordnete Planungen.....	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplan.....	9
4.4	Schutzgebiete.....	9
4.5	Informelle Konzepte und Planungen.....	10
5	Heutige Situation/Bestand.....	11
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	11
5.2	Erschließung und Verkehr.....	14
5.3	Ver- und Entsorgung.....	14
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	14
6	Planung.....	18
6.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	18
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	19
6.3	Rahmenplanung.....	19
6.4	Schalltechnische Untersuchung.....	21
7	Inhalte des Bebauungsplans.....	23
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.2	Anordnung der Gebäude.....	25
7.3	Verkehrsflächen.....	25
7.4	Maßnahmen zum Schallschutz.....	26
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27
7.6	Geh- und Fahrrechte.....	27
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
7.8	Hinweise.....	27
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	28
8.1	Boden, Wasser.....	28
8.2	Lokalklima.....	29
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz.....	29
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild.....	29
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm.....	30
8.6	Kultur- und Sachgüter.....	30
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	30
9	Bodenordnung.....	30
10	Vertragliche Vereinbarungen.....	30
11	Städtebauliche Werte.....	31



12	Gesamtabwägung.....	31
13	Quellenangaben.....	32



1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Salzmann-Fabrik in Kassel-Bettenhausen ist die Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudesubstanz sowie deren Ergänzung durch Neubauten zu einem Wohnquartier. Einzelne Gebäudeteile sollen zudem gewerbliche Nutzungen beinhalten.

Die ehemalige Salzmann-Fabrik wurde bis etwa Ende 2012 durch verschiedene Kultur- und Gewerbebetriebe genutzt. Danach sollte das Areal zunächst zu einem Dienstleistungszentrum umgebaut werden, Teilbereiche der Gebäudesubstanz wurden hierfür bereits abgebrochen.

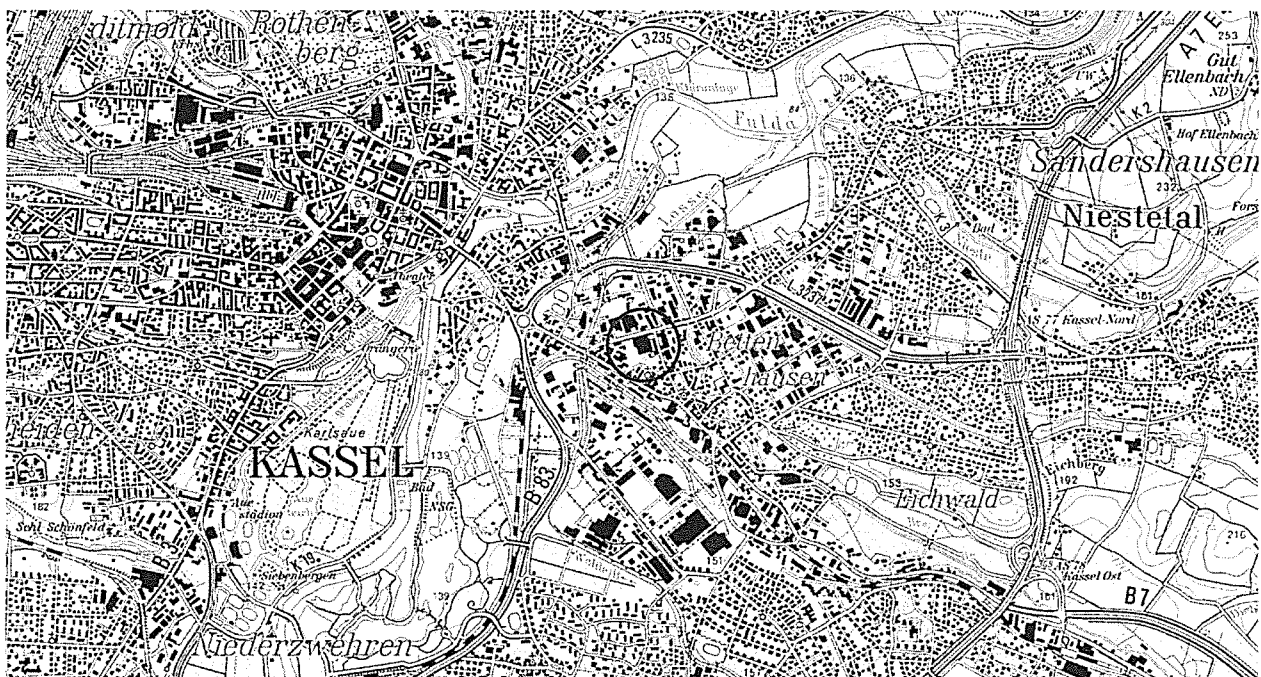
Nachdem das bisherige Nutzungskonzept nicht realisiert werden konnte, plant der aktuelle Vorhabenträger, das denkmalgeschützte, zweiflügelige Fabrikgebäude an der Sandershäuser Straße als Wohngebäude mit ca. 165 Wohnungen sowie etwa 5.000 m² Kultur- und Gewerbeflächen umzunutzen. Durch die Errichtung eines 6- bis 7-geschossigen Parkhauses mit ca. 600 bis 700 Stellplätzen im Westen entsteht ein lärmgeschützter Innenhof mit attraktiven Freiflächen, der im Süden durch ein ergänzendes 4- bis 5-geschossiges Gebäude begrenzt wird. Das bestehende Kesselhaus soll ebenfalls als Wohn- oder Gewerbestandort umgenutzt werden und wird zukünftig östlich und westlich mit 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden eingefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von ca. 10 Stadthäusern vorgesehen.

Die Melsunger Straße wird bis zur Agathofstraße hin geöffnet, südlich davon sind zwei 3- bis 4-geschossige Wohngebäude, die sich nach Süden hin als Hofstruktur öffnen, geplant. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Quartier ergänzen das Erschließungskonzept.

Im Geltungsbereich entstehen insgesamt ca. 460 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie etwa 100 bis 150 Arbeitsplätze.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Bettenhausen.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 35.286 m² und umfasst die Flurstücke 45/1, 45/3, 45/4, 66/2, 406/42 und 407/41, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 3/14, 3/20, 3/26, 3/48, 3/55, 3/56, 66/4, 68/5 und 405/68
- im Osten durch die Agathofstraße (Flurstück 68/8)
- im Süden durch die beiden angrenzenden bebauten Flurstücke 41/10 sowie 41/6 und
- im Norden durch die Sandershäuser Straße (L562) (Flurstück 107/42, Flur 1).

3 Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung ehemaliger gewerblicher Bauflächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im rund 3,5 ha großen Geltungsbereich können knapp 16.000 m² Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Grenze von 20.000 m² gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Im Umfeld des Planareals befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete), die beeinträchtigt werden könnten. Somit sind alle Voraussetzung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Bauvorhabens getroffen werden.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. VIII/42 wird zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage gefasst.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. §§ 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch einen gemeinsamen Abstimmungstermin am 16. Februar 2015 im Rathaus der Stadt Kassel.

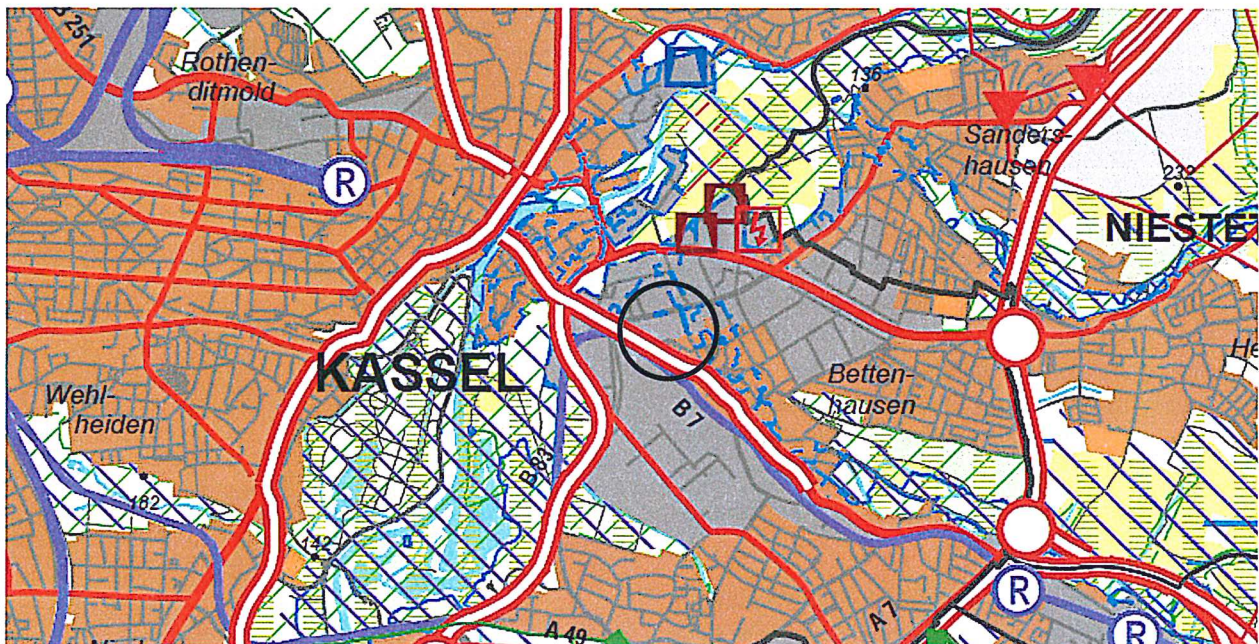


3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Ergänzung folgt -

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

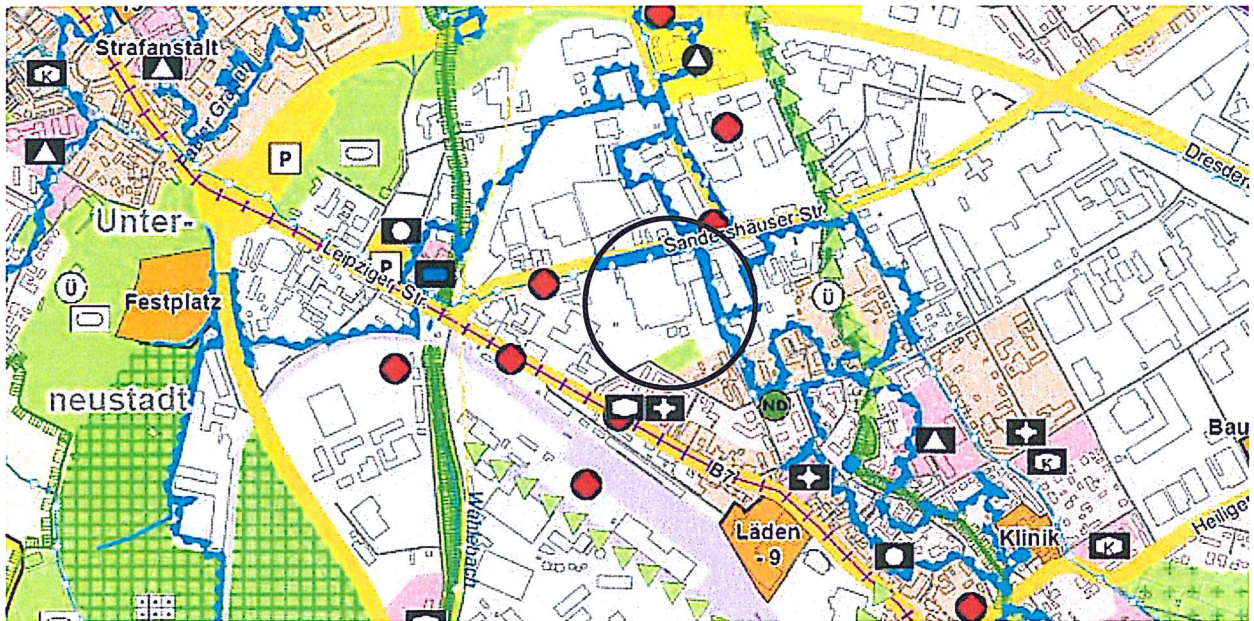
Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegt. Da im Geltungsbereich Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen, entspricht der Bebauungsplan nicht den Festlegungen des Regionalplans. Entsprechend wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan durchgeführt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007 ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ sowie ein kleiner Teilbereich als „Grünfläche“ dargestellt. Westlich und östlich angrenzend an das Grundstück befinden sich gewerbliche Bauflächen, im Süden gliedern sich gemischte und Wohnbauflächen an.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, sodass dieser nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen ist.



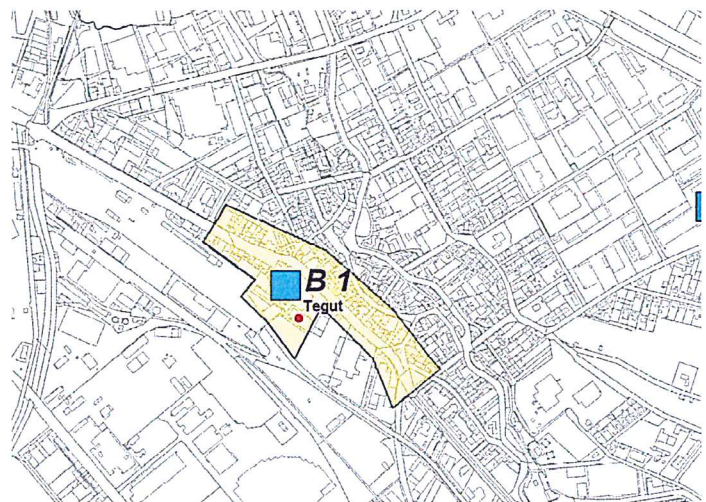


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

KEP-Zentren

Für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbands Raum Kassel wurde 2007 ein Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) beschlossen. Zielsetzungen der Entwicklungsplanung sind die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung der Zentren und die Begrenzung dezentraler Einzelhandelsansiedlungen. Der KEP Zentren wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Das KEP Zentren stellt für den Stadtteil Bettenhausen bezogen auf die Einwohnerzahl eine gute Lebensmittelversorgung fest. Im Entwicklungsplan ist ein Bereich beidseits der Leipziger Straße, zwischen Pfarrstraße und Kunigundishof, als Stadtteilzentrum mit einem darin verorteten Tegut-Markt dargestellt.



KEP Zentren 2007, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich ist ca. 500 m vom Stadtteilzentrum entfernt. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ist im Plangebiet kein Einzelhandel zugelassen, mit Ausnahme eines sog. „Nachbarschaftsladen“ (Lebensmittel bis 400 m² Verkaufsfläche), welcher der unmittelbaren Nahversorgung der zukünftigen Bewohner und Nutzer des Quartiers dient.

Im Rahmen der geplanten Neuauflistung des KEP-Zentren ist von Seiten der GMA ein Einzelhandelsgutachten (2014) erstellt worden, welches sich zurzeit in der Abstimmung befindet. Die hierbei erarbeiteten zentralen Versorgungsbereiche und Aussagen bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils Bettenhausens im Hinblick auf die Versorgung mit Einzelhandel stehen der geplanten Entwicklung auf dem Salzmann-Areal nicht entgegen.

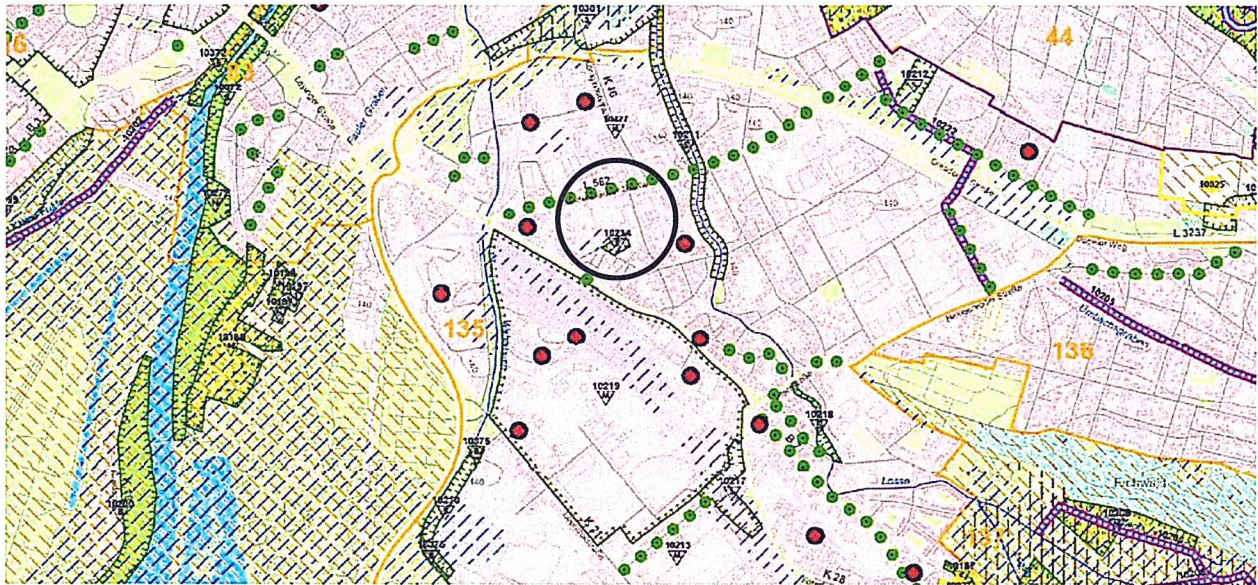


4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Im Planwerk ist folgende Maßnahme (Schutzfläche Nr. 10214) im Geltungsbereich festgelegt:

„Erhalt der durch Baumbestand bestimmten Gewerbebrache an der Großalmeroder Straße als Freiraum und kleinklimatische Ausgleichsfläche. Ausweisung, Entwicklung und Pflege als öffentlichen Freiraum / Grünfläche.“ Die genannte Grünfläche ist jedoch nicht (mehr) vorhanden.

Weiter ist in der Entwicklungskarte die Anpflanzung einer Baumreihe an der Sandershäuser Straße dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

4.4 Schutzgebiete

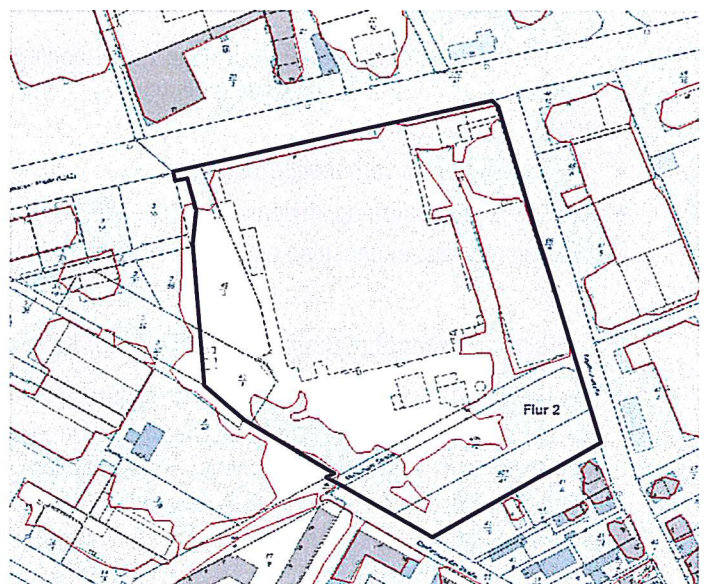
Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiet

Die Straßenräume der Sandershäuser und der Agathofstraße sind als Überschwemmungsgebiet der Losse festgesetzt (siehe Ausschnitt FNP). Aktuell wird das Überschwemmungsgebiet der Losse neu bestimmt, eine Neufeststellung wird vorbereitet. Die zugrundeliegenden Berechnungen zeigen, dass das neu festzustellende Überschwemmungsgebiet über die Agathofstraße das Plangebiet tangiert. Im maßgeblichen Hochwasserfall (100-jährlicher Hochwasserabfluss = HQ 100) würden – ausgehend von der zugrundeliegenden Topographie 2012 – vor allem Teilbereiche im Westen und Süden des Geltungsbereichs eingestaut.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel liegt die berechnete Höhe der Wasserspiegellage grob bei 139,45 bis 140,08 m üNN (über Normal-



Geltungsbereich mit Darstellung des Überschwemmungsgebiet (geoportal Hessen)

Null), dies entspricht einer Wasserspiegelhöhe von etwa 40 cm.

Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen (Vorschriften bezüglich wassergefährdender Stoffe, bauliche Vorschriften zur Vermeidung von Hochwasserschäden, Schaffung von Vorrichtungen oder Anlagen für den Hochwasserschutz u.ä.) sollten daher bereits bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Der Retentionsraumverlust durch die geplante bauliche Nutzung ist entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel vernachlässigbar.

Denkmalschutz

Die Anlagen der ehemaligen Salzmann-Fabrik sind als Sachgesamtheit aus künstlerischen, technischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein Kulturdenkmal.

Nördlich des Geltungsbereichs an der Sandershäuser Straße befinden sich Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys. Diese werden jedoch von der Planung nicht berührt.

Naturschutzrecht

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

4.5 Informelle Konzepte und Planungen

Entwicklungskonzept Kasseler Osten

Das „Entwicklungskonzept Kasseler Osten“ wurde 2013 bis 2014 erstellt und soll 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen werden. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept für die vier Stadtteile Bettenhausen, Forstfeld, Unterneustadt und Waldau wurden Ziele und Leitlinien für eine zukünftige Entwicklung des Kasseler Ostens ausgearbeitet, die in einem umfangreichen Maßnahmenkatalog münden.

Die „Reaktivierung / Entwicklung Salzmann-Ensemble“ ist eine Maßnahme im Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung, zu der folgendes ausgeführt wird:

„Innenentwicklung durch Brachflächenaktivierung fördern, städtebauliche Aufwertung und Profilierung des Quartiers als gemischter Wohn- und Gewerbestandort:

- Förderung von Zwischennutzungen, um drohenden Verlust zu vermeiden
- Förderung der zukünftigen Akteurssuche durch Klärung/Aufarbeitung der aktuellen liegenschaftlichen, rechtlichen und baulichen Situation
- Förderung einer zeitnahen Entwicklung auf Grundlage einer städtebaulichen Potentialabschätzung (Abgrenzung von Nutzungsbereichen für Mischgebietsnutzung, Wohnen und gewerbliche Nutzung sowie Kultur und Dienstleistung)
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Energetische Sanierung im denkmalgeschützten Altbaubestand.“

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes.

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im

Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für die geplanten Neubauten in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu wenigen Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 35.286 m² und befindet sich am Rand eines zusammenhängenden Gewerbegebietes im Osten der Kernstadt von Kassel.



ENTWURF**Gebietsstruktur und Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich als ungenutzte Industriebrache dar und ist mit denkmalgeschützten Fabrikgebäudestrukturen bebaut. Teile der ehemaligen Fabrikanlagen wurden bereits abgebrochen, entsprechende Schuttablagerungen befinden sich auf dem Gelände. Im Süden und Osten sind noch einige wenige Gehölzstrukturen vorhanden. Das Gebiet ist weitgehend eben.

Das denkmalgeschützte 2-flügelige und 4-geschossige Salzmann-Gebäude dominiert die Bebauung an der Sandershäuser Straße durch seine Höhe und die auffällige Backsteinfassade. Der Hauptbaukörper hat eine Traufhöhe von ca. 18,80 m, die Gesamthöhe beträgt etwa 24,30 m (jeweils von der Sandershäuser Straße aus).



Blick von Norden auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude



Vegetationsstrukturen im nord-östlichen Plangebiet, im Hintergrund der weithin sichtbare Schornstein des Kesselhauses



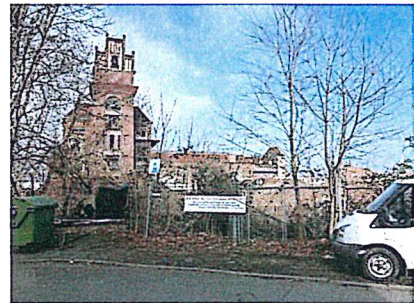
Parkplatz im süd-westlichen Planareal



Blick von Westen über das Nachbargrundstück auf das Bestandsgebäude



Blick von Süd-Westen auf die Schuttablagerungen der durchgeführten Abbruchmaßnahmen



Blick von der Großalmeroder Straße auf das Plangebiet

(Fotos: ANP Kassel)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch überwiegende Gewerbestrukturen bestimmt. So finden sich im direkten Umfeld folgende Betriebe:

Nördlich der Sandershäuser Straße:

- Betriebshof der KVG
- Buntpapierfabrik Ludwig Bähr GmbH
- AGIP-Tankstelle, nördlich davon Jasmin Saal Hochzeitservice
- Hübner GmbH
- Baustoffmarkt Walter GmbH & Co. KG

Westlich des Plangebietes / westlich der Agathofstraße:

- Arno Haas Umzugkartons
- Anacker Metallgroßhandel GmbH & Co.KG
- Ullrich Akademie GmbH
- Mr. Wash Autoservice AG



ENTWURF

Östlich des Plangebietes:

- Hübner GmbH, westlich davon Hermann Riede Straßen- und Tiefbau
- Baustoffmarkt Walter GmbH & Co. KG

Nördlich der Sandershäuser Straße und östlich der Agathofstraße finden sich eingestreut Gebäude, die vermutlich vorwiegend für Wohnen im Zusammenhang mit der Gewerbeausübung genutzt werden. Entsprechend lässt sich eine Gebietseinstufung der Umgebung als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nachnutzung ableiten.

Wohnnutzung findet sich zudem am Einmündungsbereich der Sandershäuser Straße in die Leipziger Straße. Da diese nicht im Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung steht, ist dieser Teilbereich als Mischgebiet einzustufen.

Südwestlich der Melsunger Straße schließt sich Wohnnutzung an (u.a. Kunigundishof). Südlich des Plangebietes zwischen Großalmeroder Straße und Agathofstraße ist eine Mischnutzung aus Wohngebäuden und kleineren Gewerbebetrieben anzutreffen. Westlich der Agathofstraße, südlich anschließend an die Fläche des Baustoffhandels, befindet sich wiederum Wohnnutzung.

Die das Areal umgebende Bebauung ist überwiegend 2- bis 3-geschossig. Auch die großen Hallen der angrenzenden Gewerbebetriebe fügen sich, obwohl nur 1-geschossig, aufgrund überhoher Geschosse in die Strukturen ein.

Eigentumssituation

Der Vorhabenträger wird Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke, ein Ankauf der Grundstücke vom derzeitigen Eigentümer ist vorbereitet.



Tankstelle und Verwaltungsgebäude der Hübner GmbH auf der nördlichen Sandershäuser Straße



Blick in die Agathofstraße von Norden: links weitere Baustrukturen der Hübner GmbH



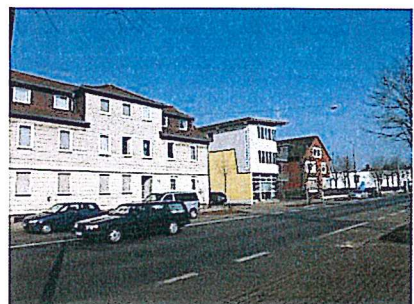
Südlicher Bereich der Agathofstraße mit der an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung.



Bebauung südlich des Geltungsbereichs



Blick in die Großalmeroder Straße Richtung Leipziger Straße



Bebauung nördlich der Sandershäuser Straße

(Fotos: ANP Kassel)



5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Sandershäuser Straße und die Agathofstraße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation „Sandershäuser Straße“ (Trassenverlauf über die Leipziger Straße) sowie die Bushaltestellen „Agathofstraße“ und „KVG Betriebshof“ in fußläufiger Entfernung gegeben.

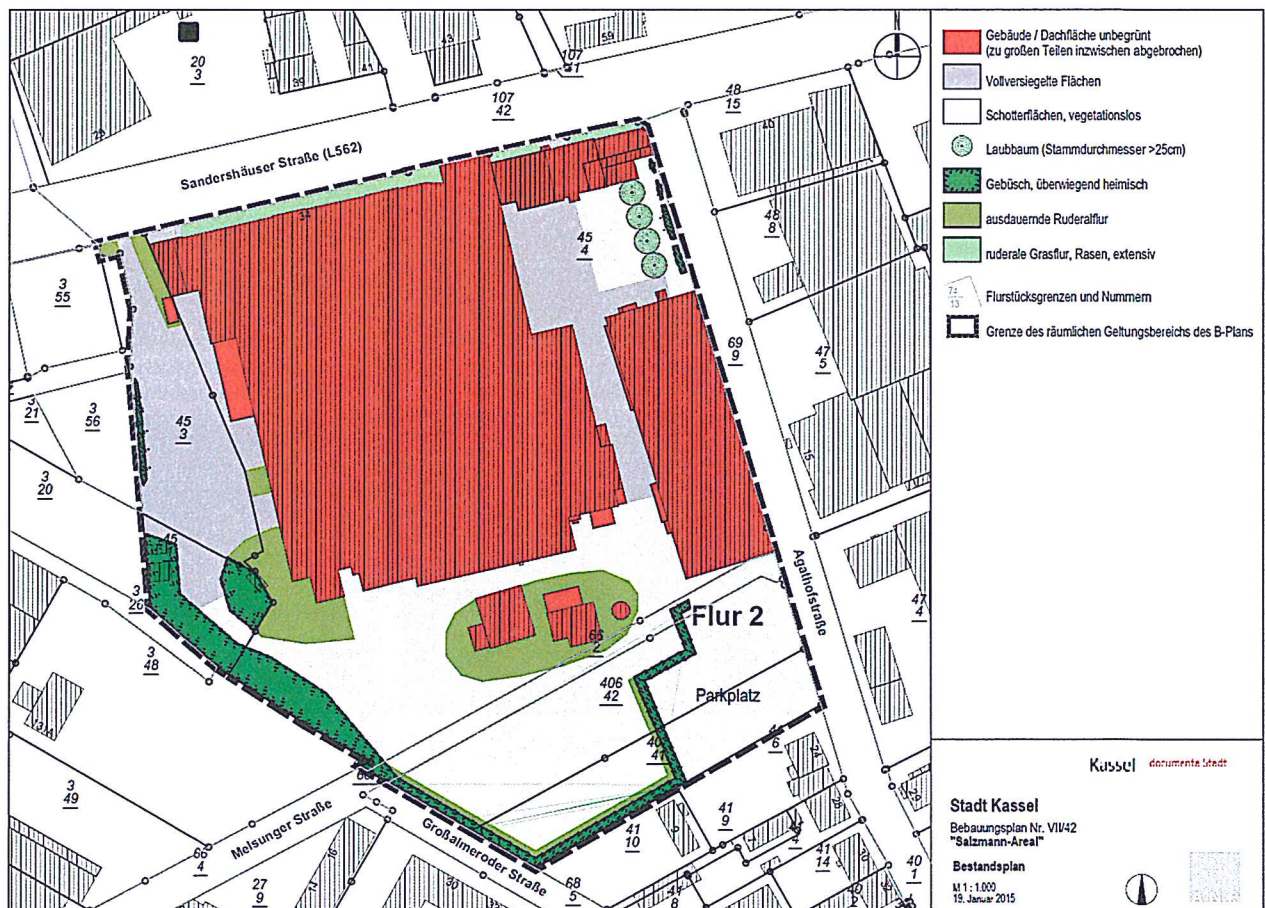
5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Sandershäuser Straße und die Agathofstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist über die Sandershäuser Straße möglich.

5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes vorgenommen. In Abstimmung mit der Stadt Kassel ist der Ausgangszustand der Zustand vor Abbruch des Gebäudebestandes (Halle im Osten des Geltungsbereichs und zentrale Sheddach-Halle) in 2012. Eine ausführliche Erläuterung des damaligen Umweltzustandes ist dem landschaftsplanerischem Fachbeitrag (vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. VII/42 „Salzmann-Areal“, Planungsbüro H. Grundler/ANP, 25.02.2015) zu entnehmen.



Bestandsplan 19. Januar 2015, ohne Maßstab (Planungsbüro H. Grundler / ANP)

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von sandig-kiesigen Ablagerungen der Fulda und der ihr zufließenden Bäche, die teilweise auch von Auelehmen überdeckt sein können. Aus diesen Substraten haben sich als Boden ursprünglich vorwiegend braune Aueböden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt.

Diese ursprünglich vorhandenen Böden wurden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung) in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert. Im gesamten Areal sind Auffüllungen aus unterschiedlichen Materialien (Kies, Schotter, Schlacke etc.) vorhanden.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind etwa 59 % der Gesamtfläche überbaut oder versiegelt, 28 % der Fläche sind teilversiegelt, etwa 13 % Vegetationsflächen.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	35.286 m²	100 %
Überbaute Flächen	16.400 m ²	46 %
Vollversiegelte Flächen	4.530 m ²	13 %
(Fast) vegetationslose Schotterflächen	9.840 m ²	28 %
Vegetationsflächen	4.516 m ²	13 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenzielle Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen vor, ein entsprechendes Sanierungskonzept wird derzeit erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Bewertung

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

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

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

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

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

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

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im überwiegenden Teil des Kasseler Beckens in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt sogenannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte -

1 : 50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

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

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

Bewertung

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

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

Klima

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

Bewertung

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

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

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz

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

Vegetation

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

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

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



Fauna

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

Die bisherigen Ergebnisse dieser Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Avifauna

Hausrotschwanz, Haustaube und Turmfalke wurden als Brutvögel festgestellt, Haussperling und weitere allgemein verbreitete Vogelarten sind als potentielle Brutvögel im Geltungsbereich anzunehmen. Wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit waren vollständige Bestimmungen der Brutstandorte nicht mehr möglich, daher werden im Frühjahr 2015 weitere Untersuchungen folgen.

Fledermäuse

Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus wurden als das Gebiet befliegend festgestellt. Bei den Gebäudebegehungen wurden zwar keine Fledermausquartiere festgestellt, diese können jedoch sowohl für die Keller und die schwer zugänglichen Bereiche der Dachgeschosse nicht ausgeschlossen werden. Auch hier sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Wildbienen

Im Gebäude und auf den Freiflächen wurden 25 Arten Wildbienen, darunter zwei Arten von Mauerbienen festgestellt. Auch hier folgen weitere Untersuchungen im Frühjahr 2015.

Reptilien

Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien festgestellt werden.

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

Schutzgebiete und -objekte

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

Bewertung

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

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

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

Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen

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

Stadtbild

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

Ortsbildprägende Großvegetation ist im Gebiet nicht vorhanden.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

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

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

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

In den Bestandsgebäuden wurden verschiedene Schadstoffe nachgewiesen, die im Rahmen der Sanierung entfernt und entsorgt werden müssen. Gleiches gilt für die bekannten Verunreinigungen des Bodens, ein Sanierungskonzept wird vorbereitet.

Kultur- und Sachgüter

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

6 Planung

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

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

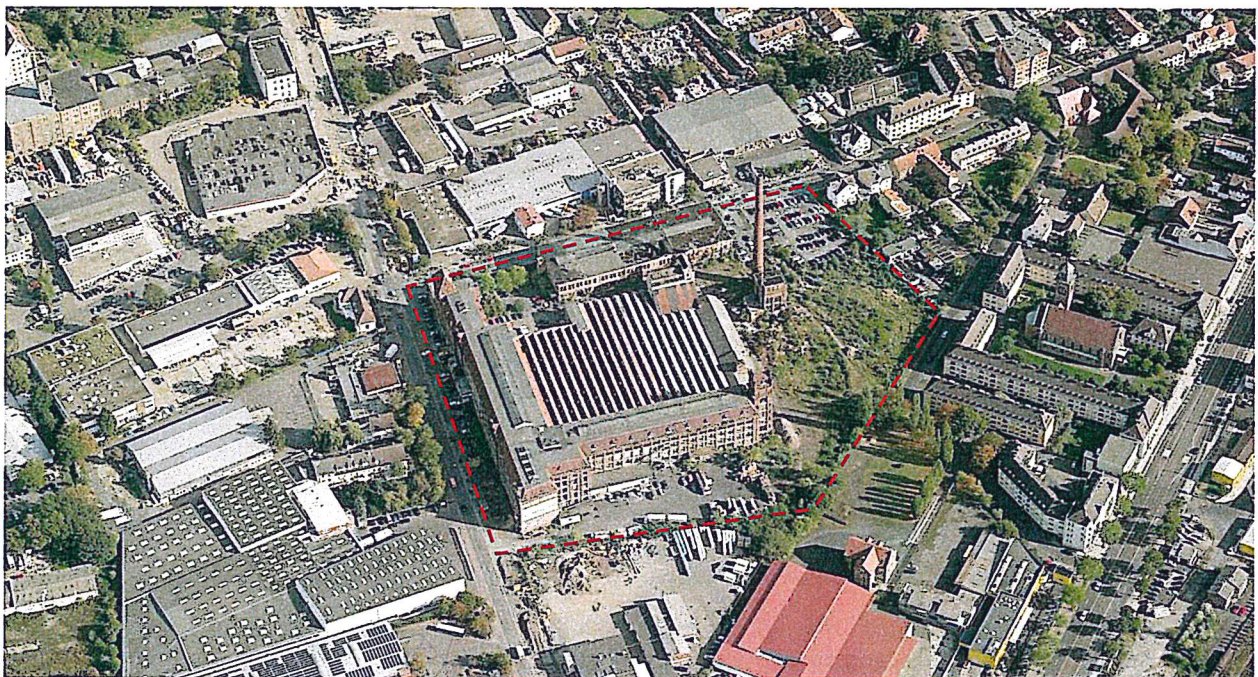
- Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Revitalisierung der derzeitigen Brachflächen unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen historischen Gebäudesubstanz und deren langfristiger Erhalt.
- Weiter ist ein besonderes Augenmerk auf die angrenzenden Gewerbebetriebe und deren weitere Entwicklung zu legen.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind besondere Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

- Die Durchquerung des Areals für Fußgänger und Fahrradfahrer soll zukünftig möglich sein.
- Wohnnutzungen sollen für ein breites Nutzerspektrum (Wohnungsmix) angeboten werden. Attraktive, lärmgeschützte Außenräume sollen die Wohnnutzung ergänzen.

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

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

- Schonung der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere durch Umnutzung und Reaktivierung eines bereits bebauten und zu großen Teilen versiegelten Areals.
- Minderung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere durch Entsiegelung von Flächen, begrünte Dachflächen, Erhalt und Herstellung von Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen.
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch versickerungsfähige Stellplatz- und Wegeflächen sowie Dachbegrünung.
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation durch Schaffung zentraler Grünflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung.
- Herstellung / Entwicklung eines hohen Anteils an wohnungsnahen Grünflächen und Freiräumen hoher Aufenthaltsqualitäten im Innenbereich des Gebietes, Schaffung von Spielmöglichkeiten.
- Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit durch eine Wegeverbindung zwischen Großalmeroder Straße und Agathofstraße bzw. Sandershäuser Straße.



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

6.3 Rahmenplanung

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



ENTWURF



Vorhabenplanung (ohne Maßstab), Stand Februar 2015 (Architekturbüro ARCHIDEE!)

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bestandsgebäude zu Wohn- und Gewerbezwecken umzunutzen. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich entlang der Sandershäuser Straße, da hier sensible Wohnnutzung aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm und einer möglichen Beeinträchtigung durch Gewerbelärm nur schwer umsetzbar wäre.

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

Um geschützte Freiräume zu schaffen, wird das zweiflügelige Fabrikgebäude zukünftig im Osten durch ein 6- bis 7-geschossiges Parkhaus ergänzt, das zum einen den Stellplatzbedarf des Areals aufnimmt und zum anderen den entstehenden Innenhof vom angrenzenden Verkehrs- und Gewerbelärm schützt.

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

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

Südlich der geplanten Verlängerung der Melsunger Straße als Verbindung zwischen Großalmeroder Straße und Agathofstraße sind ebenfalls 3- bis 4-geschossige U-förmige Neubauten, die sich nach Süden öffnen, geplant.

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

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

6.4 Schalltechnische Untersuchung

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

Beurteilungsgrundlagen

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

Verkehrslärm

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

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

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



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

Gewerbelärm

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

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

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

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

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

Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht.

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

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

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

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

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

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Für das MI 2 an der Agathofstraße wird die ausschließliche Nutzung als Parkhaus verbindlich geregelt. Das Parkhaus schirmt den Innenhof vom umgebenden Gewerbe- und Verkehrslärm ab.

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

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

Einzelhandel ist im gesamten Geltungsbereich nur als Lebensmittel-Einzelhandel bis 400 m² Verkaufsfläche als sog. Nachbarschaftsladen zulässig. Entsprechende Läden sind gem. Einzelhandelserfassung des Zweckverbands Raum Kassel in verschiedenen Stadtteilen anzutreffen und könnten auch auf dem Salzmann-Areal zur Grund- und Nahversorgung der Anwohner und Nutzer beitragen. Im Übrigen befindet sich der Geltungsbereich im Nahbereich des Nahversorgungszentrums Bettenhausen. Die dort ansässigen Läden und Geschäfte sind fußläufig (ca. 500 m) erreichbar.

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

Bedingtes Baurecht

Die Entwicklung des Salzmann-Areals zum Wohnstandort erfordert die Realisierung eines zugrundeliegenden Schallschutzkonzeptes. Entsprechend ist Wohnnutzung in den Baugebieten MI 1 – Teilbereich B und WA 1 erst zulässig, wenn das als Schallschutzbebauung geplante Parkhaus in MI 2 umgesetzt worden ist. Durch die Umsetzung dieser



Maßnahme kann gewährleistet werden, dass eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden kann, wenn wohnverträgliche Lärmwerte im Innenhof erzielt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

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

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

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

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

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

Höhe der baulichen Anlagen / Geschosszahl

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

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

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung dieser Höhe um maximal 2,5 m ist nur durch notwendige technische Bauteile wie z.B. Aufzugüberfahrten, Lüftungstechnik u.ä. sowie Dachaufgänge zulässig und darüber hinaus auf max. 20 % der Dachfläche beschränkt. Weiter müssen diese Bauteile mindestens 3 m von der Fassade zurücktreten. Diese Festsetzung wurde gewählt, um auf ggf. auftretende technische Erfordernisse reagieren zu können. Durch das Zurücktreten dieser Aufbauten ist gewährleistet, dass sie im öffentlichen Raum nicht unmittelbar als zusätzliche Gebäudehöhe wahrgenommen werden.

Die Neubauten können im südlichen Geltungsbereich (MI 3, MI 4, MI 5, WA 2 und WA 3) jeweils mit vier Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von ca. 14,5 m Höhe ausgeführt werden. Die Mindesthöhe umfasst drei Geschosse.

Der das Salzmann-Ensemble südlich begrenzende Baukörper in WA 1 kann mit bis zu fünf Vollgeschossen, mindestens jedoch vier Geschossen realisiert werden. Die maximale Höhe beträgt 17,5 m.

Im MI 3 ist zusätzlich die Errichtung eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich, um den Eingang zum Quartier an der Agathofstraße ggf. baulich besonders zu betonen. Die Gesamthöhe beträgt hier ebenfalls 17,5 m. Bei den sonstigen Baukörpern ist die Errichtung von weiteren Staffelgeschossen durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht möglich.



Das Parkhaus in MI 2 muss mit einer Höhe von mindestens 15 m ausgeführt werden, um die gewünschte Lärmabschirmung zu erzielen. Die maximale Gebäudehöhe ist auf ca. 18,8 m beschränkt und liegt entsprechend auf Traufhöhe des Salzmann-Bestandsgebäudes.

Die geplante Höhe der Gebäude korrespondiert mit der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und berücksichtigt auch die angrenzende, überwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung.

Baugrenzen und -linien

Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO werden für die Neubauten festgesetzt, die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der Salzmannfabrik werden mittels Baulinien gem. § 23 BauNVO nachgezeichnet.

Um den geplanten Anbau von Balkonen und Terrassen an die Bestandsgebäude zu ermöglichen, können die Baulinien für solche Anlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Baugrenzen der Neubauten können für untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die Gebäudestruktur, -stellung und -gestaltung wurde gemeinsam mit dem Investor unter stadtplanerischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen entwickelt und wird im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

7.2 Anordnung der Gebäude

Bauweise

Eine Bauweise wird nur für das Baugebiet MI 4 im Süd-Westen des Geltungsbereichs festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Stadthäusern als Reihen- bzw. Kettenhäuser ohne seitlichen Grenzabstand im Sinne einer geschlossenen Bauweise geplant.

In den sonstigen Baugebieten wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier – im Rahmen des Bauordnungsrechts – größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten.

Baufenster

Für die geplanten Baukörper werden Baufenster mittels Baulinien und –grenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone die Baulinien und –grenzen um bis zu 3,0 bzw. 1,5 m überschreiten dürfen. Tiefgaragenzufahren, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit frei auf den Grundstücksflächen angeordnet werden.

7.3 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Areals wird die Melsunger Straße zur Agathofstraße hin geöffnet. Für die weitere, innere Erschließung des Gebietes werden zwei Stichstraßen mit Wendeanlage angelegt.

Um eine einfache Zu- bzw. Abfahrt für Feuerwehr und Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wird auf die Anlage eines entsprechend dimensionierten Wendehammers südlich des Parkhauses verzichtet, sondern eine entsprechende Überfahrt zur Agathofstraße angelegt. Die Verbindung wird durch gestalterische Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr gesperrt, steht Fußgängern und Radfahrer jedoch als Anbindung zur Verfügung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen gem. städtebaulichen Vertrag durch den Investor hergestellt und anschließend an die Stadt Kassel übertragen werden.

Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich sind an verschiedener Stelle Stellplätze geplant, die direkt über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Art der Erschließung widerspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel und ist daher – wie in der Satzung vorgesehen – im Bebauungsplan zu regeln. An der Agathofstraße und an den geplanten Erschließungspunkten sind Stellplätze zu realisieren.

ßungsstraßen werden entsprechend Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Verkehrsbehinderungen sind hierdurch nicht zu befürchten, da diese Straßen eine geringe Verkehrsbelastung aufweisen.

7.4 Maßnahmen zum Schallschutz

Wie bereits dargestellt, ist für das Plangebiet eine Lärm-Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrsachsen sowie die benachbarten Gewerbebetriebe festzustellen. Daher wurde im Vorfeld der Planung ein Lärmgutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete in Teilbereichen des Geltungsbereichs überschritten werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten und betriebliche Einschränkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe zu verhindern, werden im Bebauungsplan verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung mit Verkehrslärm (66 – 67 dB(A) tags bzw. 56 – 59 dB(A) nachts) an der Sandershäuser Straße wird für diesen Teilbereich (MI 1 – Teilbereich A) festgesetzt, dass hier, mit Ausnahme der Dach- und Galeriegeschosse, keine Wohnnutzung zulässig ist. Die dort geplanten gewerblichen Nutzungen sind mit den Überschreitungen der Orientierungswerte um 7 dB(A) tags vereinbar, insbesondere, wenn – wie im vorliegenden Fall – durch ergänzende schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gewährleistet werden kann, dass die zukünftigen Nutzer auch ohne Lärmbeeinträchtigungen für einen Luftaustausch sorgen können. Weiter ist festzustellen, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte nachts für die gewerblichen Nutzungen nicht zutreffen, da für Büronutzungen nachts keine andere Schutzbedürftigkeit besteht als tagsüber (60 dB(A)). Insgesamt ist festzustellen, dass trotz Überschreitung der Orientierungswerte gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Für die Wohnnutzung in den Dach- und Galeriegeschossen ist eine Belüftung über einen geplanten Lichthof vorgesehen, sodass auch hier die Orientierungswerte für Mischgebiete voraussichtlich deutlich unterschritten werden.

Im Osten des Geltungsbereichs wird die Errichtung eines Parkhauses zur Lärmabschirmung festgesetzt. Durch das Parkhaus kann eine zusätzliche Lärmabschirmung erreicht werden, die im Innenhof Lärmwerte von unter 45 dB (A) tags bzw. unter 35 dB(A) nachts erwarten lässt, sodass hier attraktive, lärmberuhigte Aufenthaltsflächen entstehen können. Das Parkhaus wird zum Innenhof hin weitgehend geschlossen, sodass die Freiflächen auch keinen Belästigungen durch die Lärmemissionen des Parkhauses selbst ausgesetzt ist. Die Mindesthöhe des Parkhauses wird mit 15 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – getroffen. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich aus dem resultierenden Außenlärmpegel $L_{A, res}$ und den entsprechenden Lärmpegelbereichen.

Aufgrund der gewerblich geprägten Nachbarschaft lassen sich kurzzeitige Überschreitungen der Orientierungswerte, z.B. durch Be- und Entladevorgänge nicht gänzlich ausschließen. Für die betroffenen Fassaden an der Sandershäuser Straße, an der Agathofstraße sowie in Teilbereichen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird daher festgesetzt, dass keine offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind. Weiter sind Schlafräume mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Die getroffenen Maßnahmen sind mit den geplanten Nutzungen gut vereinbar und lassen sich u.a. im Rahmen der Grundrissgestaltung oder im Passivhausstandard gut umsetzen. Die Schutzmaßnahmen sichern zum einem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, berücksichtigen aber auch die Anforderungen der angrenzenden Gewerbebetriebe, die trotz heranrückender sensibler Bebauung keine Einschränkungen ihrer betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten befürchten müssen.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da sich das Plangebiet gemäß Klimafunktionskarte in einem Überwärmungsgebiet befindet und im Umfeld wenig Vegetationsflächen vorhanden ist, ist die Schaffung von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (mindestens 40 % der Grundstücksfläche in MI 1 und WA 1 und WA 3, 30 % in MI 3, MI 4 und WA 2 sowie 20 % im MI 2) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbäume, Dachbegrünung) wird der sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung Rechnung getragen.

Weiter sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen wie z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen zu gewährleisten.

Pflanzliste

Auf die Vorgabe einer Pflanzliste wird im konkreten Fall verzichtet, da sich durch die bekannten bzw. potentiellen Belastungen des Bodens mit Altlasten ggf. besondere Anforderungen an Bepflanzungen ergeben können, die aktuell noch nicht definiert sind.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Freiraumplanung, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird, entsprechende Regelungen bzw. Empfehlungen für Gehölzarten aufzunehmen.

Die getroffenen Festsetzungen führen zu positiven Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild.

7.6 Geh- und Fahrrechte

Um zukünftig eine gute Durchquerung für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, ist am Westrand des Areals die Errichtung eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Die öffentliche Nutzung der Fläche soll im Anschluss an das Bebauungsplan-Verfahren grundbuchlich gesichert werden. Im Bebauungsplan wird die Wegeverbindung entsprechend als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) für die Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild einschließlich des öffentlichen Verkehrsraumes von Bedeutung sind. Dazu zählen die Vorgaben zu Gestaltung von Müllstandplätzen. Zudem wird die Dachform definiert. Neben gestalterischen Aspekten wird durch die Festsetzung von Flachdächern eine Begrünung der Dachflächen bzw. die Nutzung der Sonnenergie ermöglicht und so die damit verfolgten ökologischen Zielsetzungen berücksichtigt.

7.8 Hinweise

Auf zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und wichtige Informationen für die weitere Planung werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem wird auf die im Rahmen der Baugenehmigung ggf. erforderliche Nebenbestimmung zur Bauzeitenregelung hingewiesen, um Beeinträchtigungen der Avifauna sowie von Fledermäusen zu vermeiden. Durch die mögliche Beschränkung der Bauzeit wird ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verhindert. Da aktuell weitere Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt werden, kann ggf. die Bauzeitenbeschränkung auf bestimmte Bauteile oder Bereiche eingeschränkt werden.



Die Hinweise beziehen sich zudem auf die Lage des Geltungsbereichs im neu festzustellenden Überschwemmungsgebiet sowie auf die Anforderungen, die sich aufgrund der bekannten bzw. potentiellen Altlasten-Verdachts sowie der vorhandenen Brunnenanlage und Grundwassermessstellen auf den Planareal ergeben.

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Die der GRZ entsprechenden Teile der Grundstücke werden überbaut.
- 90% der Dachflächen von Neubauten werden begrünt.
- Die den textlichen Festsetzungen entsprechenden Anteile der Grundstücksflächen werden als Vegetationsflächen angelegt und entsprechend mit Bäumen bzw. Hecken bepflanzt. Die restlichen Grundstücksflächen werden je zur Hälfte voll- bzw. teilversiegelt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich der Überfahrt zur Agathofstraße wird voll versiegelt
- Entsprechend den textlichen Festsetzungen werden mindestens 66 Bäume auf den Grundstücksfreiflächen gepflanzt. Hinzu kommen ca. 10 Baumpflanzungen gem. Stellplatzsatzung, ausgehend von der Rahmenplanung.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich der in Tabelle 2 dargestellte Zustand.

	Bestand		Planung		Absolute Zu-/ Abnahme
Gebäudeflächen					
davon unbegrünt	16.400 m ²	46 %	6.454 m ²	18 %	- 9.946 m ²
davon mit Dachbegrünung			9.293 m ²	26 %	+ 9.293 m ²
Zusätzliche Erschließungsflächen					
davon teilversiegelt	9.840 m ²	28 %	2.812 m ²	8 %	- 7.028 m ²
davon vollversiegelt	4.530 m ³	13 %	2.811 m ²	8 %	- 1.719 m ²
Private Grünflächen					
Vegetationsflächen	4.516 m ²	13 %	11.502 m ²	33 %	+ 6.986 m ²
Baumbestand	4		66 +10		+ 72
Öffentliche Verkehrsfläche					
davon vollversiegelt			2.414 m ²	7 %	+ 2.414 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	35.286 m²	100 %	35.286 m²	100 %	

Tabelle 2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

8.1 Boden, Wasser

Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird sich der Anteil der versiegelten bzw. überbauten Flächen im Plangebiet unwesentlich erhöhen. Der Anteil an teilversiegelten Flächen wird sich, zugunsten von Vegetationsflächen, deutlich verringern (- 7.000 m²).

Mit der Begrünung der Dachflächen der Neubauten (fast 9.300 m²) entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann.

Aus der Umsetzung der Planung ergeben sich somit deutliche Verbesserungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die im Boden vermuteten Altlasten werden im Vorlauf der Baumaßnahme entfernt bzw. gesichert, auch hier ergeben sich deutliche Verbesserungen.

8.2 Lokalklima

Bei Realisierung der Planung wird sich der Anteil an klein- und lokalklimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Geltungsbereich deutlich erhöhen. Die bodengebundenen Vegetationsflächen nehmen um fast 7.000 m² zu, hinzu kommen ca. 9.300 m² Dachbegrünung. Dem Verlust von vier Platanen stehen Neupflanzungen von voraussichtlich mindestens 76 Bäumen gegenüber.

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebung, nachteilige Veränderungen der Durchlüftung des Gebietes sind daher nicht anzunehmen.

Die Planung lässt Verbesserungen im Hinblick auf das Schutzgut Lokalklima erwarten.

8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen im Areal von etwa 13 % auf 33 % erhöhen (+ 7.000 m²). Dem Verlust von Ruderalfluren, Gebüsch und vier Bäumen steht die Herstellung von gärtnerischen Grünflächen und der Pflanzung von voraussichtlich 76 Bäumen gegenüber. Zusätzlich entsteht mit der Dachbegrünung (rund 9.300 m²) ein neuer Vegetationstyp im Gebiet.

Die Auswirkungen auf die Fauna können aufgrund noch laufender Untersuchungen nur vorläufig beschrieben werden: Für die in und an Gehölzen bzw. Gebäude brütende Vogelarten gehen potenzielle Lebensräume, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – zumindest vorübergehend – verloren. Es wird daher empfohlen, Bau- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Der Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten kann durch das Anbringen von Nistmöglichkeiten an Gebäuden und Neupflanzungen von Sträuchern und Bäumen kompensiert werden.

Um nachteilige Wirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, die potentiell Sommer- oder Winterquartiere im Bestandsgebäude nutzen, werden ggf. bauzeitliche Einschränkungen erforderlich. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauerbienen kann durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Insgesamt lassen sich negative Auswirkungen auf die Fauna durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgleichen. Ggf. ist die Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich, dies werden die weiteren Untersuchungen zeigen.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Realisierung der Planung hat keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Fauna, Biotop- und Artenschutz, im Hinblick auf das Schutzgut Vegetation wird sich zumindest mittelfristig eine deutliche Verbesserung ergeben.

8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer bisher nicht öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor. Im Zusammenhang mit den entstehenden Gebäuden werden die umgebenden Flächen als nutzbare und attraktive Freiräume für die künftig im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gestaltet. Die geplanten Verkehrs- und Wegeflächen verbessern die Durchlässigkeit des Gebietes.

Stadtbild

Wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes der Salzmann-Fabrik. Im südlichen Geltungsbereich entstehen ergänzende Neubauten auf bisherigen Brachflächen mit attraktiven umgebenden Freiräumen. Die vorgesehen öffentlichen Wegeverbindungen vernetzen das Areal mit dem umgebenden Quartier.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild ergeben sich aus der Umsetzung der Planung positive Wirkungen.



8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Wiedernutzung von Brachflächen sowie zur Revitalisierung eines denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Die Anordnung der Wohn- und Gewerbenutzungen berücksichtigt die angrenzende Umgebung, Lärmschutzmaßnahmen ergänzen das städtebauliche Konzept. Emissionen aus dem Planareal sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.6 Kultur- und Sachgüter

Wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt, die Sanierung und Reaktivierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes auf dem Salzmann-Areal. Die Umbauplanungen sowie das städtebauliche Konzept wurden mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

In Hinblick auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich aus der Planung positive Wirkungen.

8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung ehemaliger Brachflächen. Durch die Realisierung der Vorhaben wird sich der Anteil der überbauten und (teil-)versiegelten Flächen im Plangebiet deutlich verringern. Darüber hinaus entstehen in größerem Umfang Gründächer. Dem Verlust von Gebüschbeständen stehen eine größere Anzahl Baumneuanpflanzungen gegenüber. Zudem werden Bodenverunreinigungen gesichert bzw. entfernt.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Belange können durch Bauzeitenbeschränkungen und/oder besondere Vorkehrungen zum Schutz oder Ersatz von Brut- und Lebensstätten vermieden werden.

In der Gesamtschau ergeben sich aus der Realisierung der Planung positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Lokalklima, Pflanzen und Tiere/Biotop- und Artenschutz, Freiraumnutzung/Stadtbild, Bevölkerung und Gesundheit/Lufthygiene und Lärm sowie Kultur- und Sachgüter. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 (6) BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 Vertragliche Vereinbarungen

Parallel zum Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, der die Verpflichtung des Vorhabenträgers regelt, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in vollem Umfang zu tragen. Weitere Punkte betreffen u.a. die Ausgestaltung der Freiraumplanung und gestalterische Vorgaben für die Hochbauten.



11 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 35.286 m²
davon:	
Mischgebiet MI 1 - 5	ca. 24.138 m²
Mischgebiet MI 1 (GRZ 0,4)	ca. 15.225 m ²
Mischgebiet MI 2 (GRZ 0,7)	ca. 4.801 m ²
Mischgebiet MI 3 (GRZ 0,5)	ca. 887 m ²
Mischgebiet MI 4 (GRZ 0,6)	ca. 888 m ²
Mischgebiet MI 5 (GRZ 0,6)	ca. 2.337 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 3	ca. 8.734 m²
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ 0,4)	ca. 1.971 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ 0,5)	ca. 2.751 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ 0,5)	ca. 4.012 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.414 m²

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen
- Entwicklung eines Wohn- und Gewerbestandortes
- Schutz bestehender Gewerbebetriebe / Belange der Wirtschaft
- Reaktivierung denkmalgeschützter Gebäudesubstanz
- Umweltschutz / Artenschutz
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Kassels vorbereitet. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von ca. 460 Wohnungen sowie Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe (Büro/Dienstleistung, Kunst/Kultur u.ä.) vorgesehen.

Durch die nördlich und östlich des Plangebiets verlaufende Verkehrsstrassen (Sandershäuser Straße, Agathofstraße) besteht für den Geltungsbereich eine Vorbelastung mit Verkehrslärm. Hinzu kommen Lärmemissionen durch die umliegenden Gewerbebetriebe.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden an der Sandershäuser Straße und der Agathofstraße durch den Verkehrslärm um bis zu 7 dB(A) tags bzw. 8 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitung spiegelt die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und ist mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar. Durch die angrenzenden Gewerbebetriebe kann es bei Geräuschspitzen, z.B. Verladevorgängen zu kurzfristigen Orientierungswert-Überschreitungen an den Geltungsbereichsgrenzen kommen. Daher wurden für diese Fassaden nicht offenbare Fenster für Aufenthaltsräume sowie schalldämmte, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für Schlafräume festgesetzt.



Für die angrenzenden Gewerbebetriebe sind durch die heranrückende, schutzbedürftige Wohnnutzung keine betrieblichen Einschränkungen zu erwarten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA-Lärm durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich eingehalten werden.

Durch das geplante Vorhaben wird die denkmalgeschützte Bausubstanz des Salzmannfabrikgeländes einer dauerhaften Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt. Die Ziele des Denkmalschutzes können in die Planung integriert werden.

Mit dem Vorhaben werden bislang überwiegend versiegelte Flächen entsiegelt und Bodenverunreinigungen entfernt. Durch die in den Bebauungsplan eingegangenen freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele ergeben sich in der Gesamtschau positive Wirkungen in Hinblick auf die Schutzgüter Boden / Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere/Biotop- und Artenschutz.

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu Grundstücksfreiflächen (Vegetationsanteil, Anpflanzen von Bäumen),
- zur Dachbegrünung sowie zu
- befestigten Flächen

Rechtsverbindlichkeit.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m², keine UVP-Pflicht der zulässigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes, der Schaffung von Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine ungenutzte Brachfläche in verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet wird, wodurch eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierten Flächen verzichtet werden.

13 Quellenangaben

Faunistische Erhebungen und Artenschutzrechtliche Einschätzung, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, 16.10.2014.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. VII/42 „Salzmann-Areal“, Planungsbüro H. Grundler/ANP, 06.03.2015.

Gutachten Nr. L 7680 im Rahmen der Voruntersuchung für die Revitalisierung des Salzmann-Areals in Kassel-Bettenhausen, **Untersuchung der Lärmimmissionen** durch den Straßenverkehr und die umliegenden Gewerbebetriebe, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 12. September 2014 sowie ergänzende Stellungnahme zu den Auswirkungen der Errichtung eines offenen Parkhauses statt eines geschlossenen Gebäuderiegels entlang der Agathofstraße, 27.02.2015.

Untersuchung möglicher Vorkommen von Reptilien, Planungsbüro H. Grundler, 10.10.2014.



bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 11. März 2015

gez. Bergholter

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 11. März 2015

gez. Mohr



