



Bebauungsplan Nr. VI/51
"Ihringshäuser Straße"

Begründung

Bebauungsplan Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße"

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

1.2 Planverfahren

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

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Fasanenhof, Gemarkung Kassel, Flur 34, Flurstücke 33/136, 33/145, 33/164 und 219/33. Die Größe beträgt 2.769 m².

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2007 stellt das Plangebiet entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

2.2 Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BBauG

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

3. Heutige Situation

3.1 Topographische Gegebenheiten und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Fasanenhof mit umgebender Wohnbebauung: entlang der Ihringshäuser Straße mit ein- und zweigeschossiger Bebauung, an der Eichendorffstraße mit zweigeschossigen Doppelhäusern und der Simmershäuser Straße mit

eingeschossigen Einzelhäusern und zwei dreigeschossigen Sechsfamilienhäusern.

Das Plangebiet wurde als Erwerbsgärtnerei genutzt, es weist eine gleichmäßige Südneigung von 3,8 % auf.

3.2 Städtebau und Verkehr

Die städtebauliche Situation des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ihre Lage inmitten von Wohnbebauung.

Direkt an diese städtebaulich geordnete Struktur schließen im Nordwesten das Quellbachtal und die ausgedehnten Kleingartenflächen zwischen Fasanenhof, Philippinenhof und Ihringshausen an. Auf der Nordostseite bildet die Ihringshäuser Straße eine deutliche Zäsur zwischen den Siedlungsteilen des Stadtteils.

Das Plangebiet wird über die Ihringshäuser Straße durch einen Stichweg erschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle „Koboldstraße“ ist ca. 150 m (Linien 3, 7), die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Arnimstraße“ ist ca. 200 m entfernt (Linien 3, 7, 20 und 27).

3.3 Ökologie

3.3.1 Boden

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

3.3.2 Wasserhaushalt

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

3.3.3 Klima

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

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

3.3.4 Vegetation

Im Plangebiet sind nur wenige größere Gehölze sowie eine Birke am östlichen Grundstücksrand vorhanden. Prägend sind vor allem die älteren Nadelgehölze in den nicht zum Bebauungsplanungsgebiet gehörenden angrenzenden Gärten, in denen sich zudem ältere Obstgehölze befinden.

3.4 Belastung

3.4.1 Altlasten, Altablagerungen

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

3.4.2 Immissionen

Berechnungen des Umwelt- und Gartenamtes ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (WR) am Tag und in der Nacht um 2 bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Die alternative Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), für das tags und nachts um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte gelten, wäre

problematisch, da in einem WA Nutzungen allgemein zulässig sind, die das Wohnen im Blockinnenbereich zusätzlich stören könnten. Der Ausschluss dieser Nutzungen und die Reduzierung eines WA auf reine Wohnnutzung ist aber rechtlich ausgeschlossen.

Wie die Lärmberechnungen zeigen, ist die vorhandene Wohnbebauung an der Ihringshäuser Straße durch Straßenlärm belastet. Die Vorbelastung des städtischen Verdichtungsgebietes kann jedoch in der Abwägung nicht dazu führen, dass im Blockinnenbereich nur aufgrund der Lärmwerte ein allgemeines Wohngebiet mit zusätzlichem Störungspotenzial für die vorhandenen rückwärtigen Bestandsgrundstücke festgesetzt wird.

Die lärmbelastete Situation des Gebietes wird durch eine entsprechende Festsetzung deutlich gekennzeichnet.

3.5 Denkmalschutz

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

4. Planungsziele

4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung

Mit dem Bebauungskonzept soll eine Gewerbebrache, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur umgebenden Wohnbebauung liegt, für die städtische Innenentwicklung genutzt werden, um die Inanspruchnahme neuer Flächen zu verringern.

4.2 Städtebauliche Ziele

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

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

4.3 Verkehrliche Ziele

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

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

4.4 Grünplanerische Ziele

Das Wohngebiet soll mit einem hohen Anteil an Grün ausgestattet werden, um sich landschaftlich in die umgebende Bebauung einzufügen. Dazu wird ein geringer Versiegelungsgrad, der Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden und die Begrünung von Fassaden und Dächern angestrebt.

4.5 Stadtökologische Ziele

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

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990). Städtebauliche Ziele für die künftige Nutzungsstruktur sind:

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem WR-Gebiet ist die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzung zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO wie z. B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sind aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und damit störenden Wirkung ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

5.2 Sicherung der Ziele von Verkehr und Versorgung

5.2.1 Erschließung

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

Die Belange der Feuerwehr, der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie des Besucherverkehrs sind gewahrt durch eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage mit vier öffentlichen Parkplätzen.

5.2.2 Ruhender Verkehr

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

5.2.3 Ver- und Entsorgung

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

5.3 Sicherung der landschaftsplanerischen und ökologischen Ziele

5.3.1 Minimierung des Eingriffs vor Ort

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

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung von fugenreichen bzw. versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage privater Wegeflächen sowie oberirdischer Stellplätze.

- Begrünung der Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit extensiver Bepflanzung. Bei Gebäuden mit Satteldach kann die Dachbegrünung entfallen. Stattdessen sind 25 % der Außenwandflächen zu begrünen.
- Sämtliche Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports) sind zu begrünen.
- Die anfallenden Dachwässer können einer Zisterne zur Regenwassernutzung zugeführt werden.
- Pflanzung von einem Obstbaum pro Grundstück.
- Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum pro Grundstück je angefangene sechs Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung.
- Bei Anlegen von Schnitthecken sind nur einheimische Laubgehölze zu verwenden.

5.3.2 Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

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

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

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

7. Flächendaten

Bestand:

2.769 qm = 100% - Gärtnereibrache

Planung:

828 qm = 30% - überbaubare Fläche

207 qm = 8% - Nebenflächen

699 qm = 25% - Verkehrsfläche

1.035 qm = 37% - Vegetationsfläche

8. Bodenordnung

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

9 Kostenschätzung

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

Kanalisation ca. 120.000 Euro.

Aufgestellt:

Kassel, im Mai 2010

gez.
Spangenberg