Anlage 2

STADT KASSEL

documenta-Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

Begründung

ENTWURF

Stand: 08.10.2012

INHALT

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 3

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB 3

3 UVP- BELANGE 4

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB 4

5 DAS PLANGEBIET 5

5.1 Lage und Größe des Plangebietes 5
5.2 Realnutzung 5
5.3 BESTANDSPLAN 6

6 DAS VORHABEN 7

6.1 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 9
6.2 Gebäudeansichten 10

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN 11

7.1 Regionalplan Nordhessen 2009 11
7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 11
7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 11
7.4 Heilquellenschutzgebiet 11
7.5 Bebauungsplan Nr. III/56 A "Wiegandsbreite" 12
7.6 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 28.09.2012 14
7.7 Kultur- und Gartendenkmal 17

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 18

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung 18
8.2 Untersuchung der Umweltbelange 18
8.3 Artenschutz 19
8.4 Eingriffsregelung 20

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 20

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 20
9.2 Grenzbebauung, Baugrenze, Baulinie 20
9.3 Lärmfestsetzungen 21
9.4 Erschließung 21
9.5 Erhalt von Laubbäumen und Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt 21
9.6 Örtliche Bauvorschriften 22
9.7 Hinweise 22

10 ÖPNV 22

11 VER- UND ENTSORGUNG 22

12 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ 22

13 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ 23

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Grundstück Gemarkung Wahlershausen, Flur 28, Flurstück 220/9 ist im Eigentum der OctaVIA AG und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiegandsbreite – III/56A" der Stadt Kassel (Rechtskraft 28.11.2000).

Auf Grund der ursprünglichen Zielführung der Stadt Kassel und dem Eigentümer OctaVIA AG in diesem Bereich innovatives Dienstleistungsgewerbe in hoher Dichte anzusiedeln („Nutzungsschwerpunkt für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen"), wurden die Flächen des Plangebietes im o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan als "Sondergebiet – Dienstleistung" festgesetzt (siehe Kapitel 7.5).

Trotz intensiver Bemühungen der OctaVIA AG konnte die Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe trotz intensiver Bemühungen nicht realisiert werden. Daher beabsichtigt die OctaVIA AG nunmehr gemeinsam mit zwei weiteren Vorhabenträgern auf dem Grundstück eine Eigentums-Wohnanlage mit qualitätsvollen Wohnungs- und Wohnumfeldangeboten zu errichten, die auch der steigenden Nachfrage nach barrierearmem / barrierefreiem Wohnraum gerecht wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die vorhandenen Standortqualitäten wie die gute fußläufige Anbindung und Erreichbarkeit von Naherholung, Versorgung, ÖPNV-Anbindung aber auch Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich hervorzuheben (siehe Kapitel 5).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 30.05.2011 für den Bereich zwischen der Marie-Calm-Straße, der Hildegard-von-Bingen-Straße und der Eugen-Richter-Straße südlich des Grundstücks Marie-Calm-Straße 5, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/56 A „Wiegandsbreite" und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Wohnanlage.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

- Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 3.805 m², so dass mit der festgesetzten, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO max. zulässigen Grundfläche von max. 2.283 m² der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Die Vorhaben unterliegen weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/56 C im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits haben die Vorhabenträger, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

Verfahrensdurchführung

- **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 30.05.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / öffentliche Auslegung**

Voraussichtlich Anfang Februar 2013 werden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und parallel die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Konversionsflächen der ehemaligen Wittich- und Hindenburgkaserne im heutigen Stadtquartier "Marbachshöhe" des Stadtteiles Bad Wilhelmshöhe.

Der ca. 3.805 m² große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ausschließlich das Flurstück 220/9 der Flur 28 in der Gemarkung Wahlershausen. Er wird nach Osten durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg der Eugen-Richter-Straße begrenzt. Im Norden schließt das durch eine Hainbuchenhecke teils eingegrünte Privatgrundstück der OctaVIA AG (Flurstück 220/8) mit gestalteten Außenanlagen, Parkplatz und dem Bestandsgebäude an. Im Westen begrenzt die "Marie-Calm-Straße" mit Parkstreifen und Gehweg das Plangebiet. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich im Süden durch den Straßenverlauf der "Hildegard-von-Bingen-Straße" (Straßenparzelle 217/1) begrenzt.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2010

5.2 Realnutzung

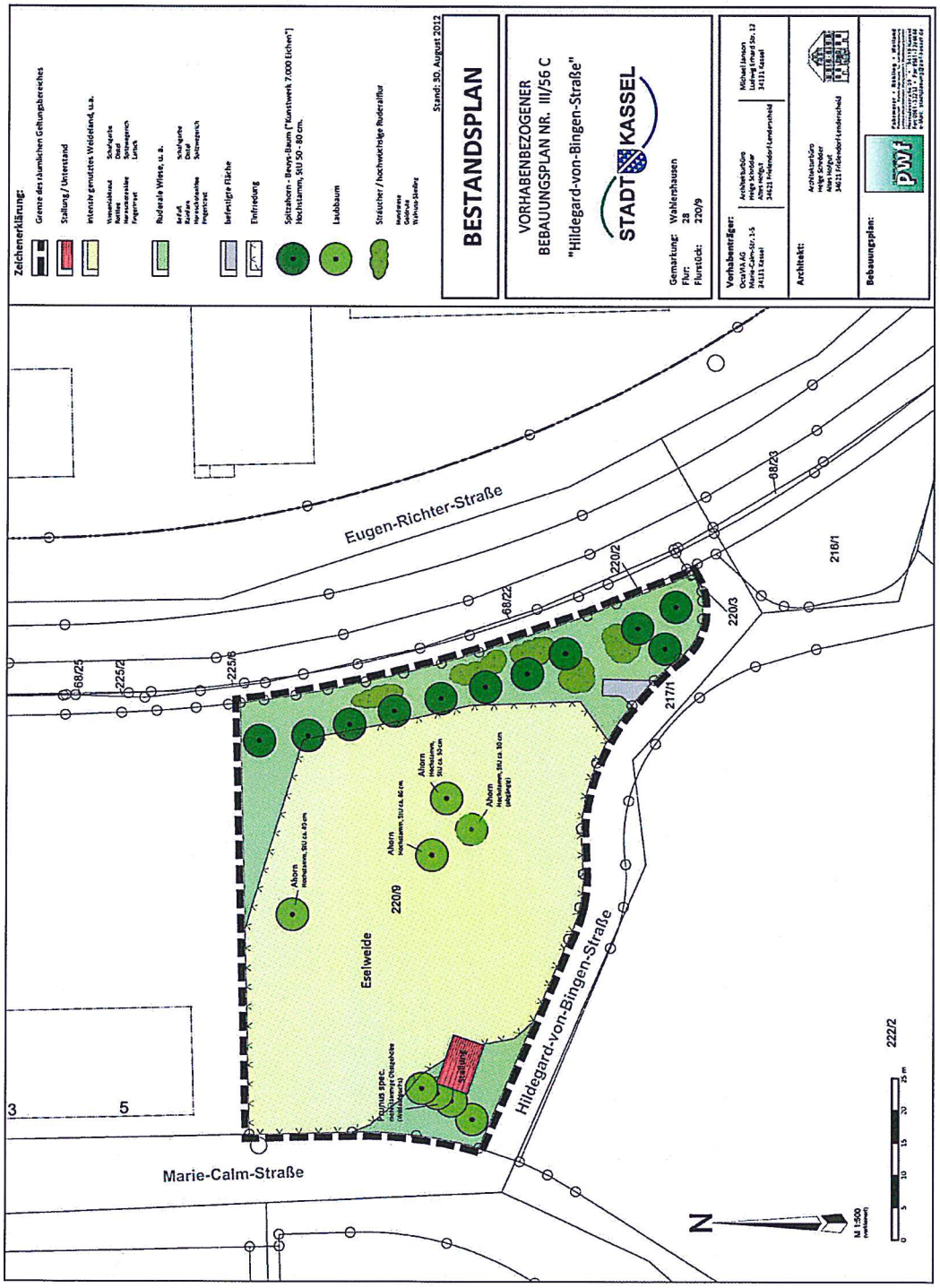
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zurzeit als Weideland (Eselweide) genutzt, das durch eine transparente Einfriedung umfasst ist. Auf der Weide befinden sich vier Ahorn-Hochstämme mit einem Stammumfang von ca. 30 cm bis 80 cm, von denen einer abgängig ist. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zudem ein ca. 8,00 x 5,00 m großer Unterstand mit integrierter Stallung und Lagermöglichkeiten. In dessen rückwärtigen Bereich (Kreuzungsbereich Marie-Calm-Straße und Hildegard-von-Bingen-Straße) befinden sich wild aufgewachsene, mehrstämmige Obstgehölze (Prunus spec.).

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb des Plangebietes 11 Spitzahorne mit Stammumfängen von 50 cm – 80 cm vorhanden, die Teil des "Kunstwerk 7.000 Eichen" sind. Sie stehen innerhalb einer ruderalen Wiesenfläche, die durch standorttypische Gräser und Kräuter charakterisiert wird. Ergänzend hierzu befinden sich inselartige, teilweise hochwüchsige Strauchpflanzungen.

Das nähere Umfeld wird im Süden durch einen Sportplatz mit vorgelagerten Skater-Parkour und einen nebenbefindlichen Verkehrsschulgelände charakterisiert. In nördlicher Richtung befinden sich u. a. das Gründer- und Technologiezentrum, ein Lebensmittelvollversorger sowie eine Seniorenwohnanlage des Stadtquartiers Marbachshöhe. Am Anschlussbereich der Ludwig-Erhard-Straße an die Eugen-Richter-Straße (im

nordöstlichen Nahbereich zum Plangebiet) befindet sich die Haltestelle "Marbachshöhe", die durch die Straßenbahnlinien 4 und 7 angedient wird. In fußläufiger Entfernung liegen überdies im Südwesten die Offenland-Ausläufer der Dönche als mögliches Naherholungsziel.

5.3 BESTANDSPLAN



6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kap. 6.1 "Vorhaben- und Erschließungsplan" und 6.2 "Ansichten" verwiesen.

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Eigentumswohnungen in barrierefreien, seniorengerechten und teilweise auch rollstuhlgerechten Einheiten zu errichten. Insgesamt werden in drei Gebäuden 44 Wohnungen entstehen.

Gebäude A

4 Vollgeschosse mit je 3 Wohnungen (Wohnfläche 65 m² bis 79 m²). Im Staffelgeschoss entsteht ein Penthouse mit ca. 160 m² Wohnfläche. Die Gebäudehöhe an der Marie-Calm-Straße beträgt vom vorhandenen Gelände aus gemessen 12,10 m; inkl. Staffelgeschoss entsteht eine max. Gebäudehöhe von 16 m über Gelände. Zu jeder Wohnung gehören Balkon- oder Terrassenbereiche. Das Gebäude ist teilunterkellert mit einer Verbindung zur Tiefgarage in Gebäude C.
Über das Treppenhaus mit Fahrstuhl erfolgt die gemeinsame Erschließung der Gebäude A und B.

Gebäude B

4 Vollgeschosse mit je 2 Wohnungen (Wohnfläche 72 m² bis 113 m²). Im Staffelgeschoss entsteht ein Penthouse mit ca. 148 m² Wohnfläche. Die Gebäudehöhe beträgt 12,47 m zu dem vorhandenen Gelände und mit dem Staffelgeschoss maximal 17 m. Zu jeder Wohnung gehören Balkon- oder Terrassenflächen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht geplant. Das Gebäude ist voll unterkellert und mit der Tiefgarage in Gebäude C verbunden.

Gebäude C

5 Vollgeschosse mit zwei Treppenhäusern, über die je Geschoss 2 Wohnungen mit einem Fahrstuhl erreicht werden. Die beiden äußeren Wohnungen sind 113 m² bzw. 123 m² groß, die beiden mittleren Wohnungen haben eine Wohnfläche von jeweils ca. 88 m². Im Staffelgeschoss sind zwei Penthouses von je 168 m² Wohnfläche vorgesehen. Im Erdgeschoss können alternativ auch Büroräume untergebracht werden. Die Gebäudehöhe beträgt an dem nördlichen Abschluss 14,60 m, mit dem Staffelgeschoss wird eine Maximalhöhe von 18,50 m erreicht. An dem südlichen Gebäudeende werden 17,80 m entstehen und mit dem Staffelgeschoss eine maximale Höhe von 21,50 m erreicht. Im Kellergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage mit 26 Pkw-Stellplätzen, davon 4 – 8 Behindertenstellplätze, vorgesehen.

Bauweise und Fassadengestaltung

Alle Gebäude werden in Massivbauweise errichtet und mit vorgehängten Fassadenflächen bzw. einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Über den Wechsel der Materialien und die akzentuierten Kantenausbildungen werden die Gebäudemassen gegliedert und strukturiert. Die Gebäude erhalten Flachdächer.

Erschließung

Die Wohngebäude A und B werden über befestigte Wege von der Marie-Calm-Straße bzw. von der Hildegard-von-Bingen-Straße erschlossen. Die Haupteingänge von Gebäude C sind über einen aufgeständerten Weg vom Norden her mit Anbindung an den Parkplatz von OctaVIA zu erreichen, sowie auch vom Süden über den hier geplanten Parkplatz.
Von allen Treppenhäusern aus ist der Innenhof über Fußwege erreichbar.
Sämtliche Wege werden mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien hergestellt.

Stellplätze

Insgesamt werden 44 Stellplätze, die der Wohnanlage zuzuordnen sind, errichtet.
Im Kellergeschoss des Gebäudes C ist eine Tiefgarage mit 26 Pkw-Stellplätzen, davon 4 – 8 Behindertenstellplätze, geplant, die über eine Zufahrt von der Hildegard-von-Bingen-Straße anzufahren ist.
Desweiteren wird im südlichen Geltungsbereich, an der ehemaligen Unterführung der Eugen-Richter-Straße zum Gebiet der Wittich-Kaserne, neben der Einfahrt zur geplanten Tiefgarage ein Parkplatz mit sechs Stellplätzen hergestellt. Der Parkplatz erhält eine wasserdurchlässige Oberfläche.

Entlang der Hildegard-von-Bingen Straße werden eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie eine Carportanlage mit insgesamt 10 Stellplätzen errichtet. Die Garage sowie ein Teil der Carportanlage erhalten Gründächer; das Dach der gesamten Carportanlage kann aufgrund der Geländetopographie als begehbare Fläche hergestellt und als "Ausblickpunkt" genutzt werden.

Gärten, Grünflächen, Beuys-Bäume

Die Erdgeschosswohnungen der Wohngebäude erhalten zugeordnete private, mit einer Laubhecke eingefriedete Garten- bzw. Grünflächen. Am Gebäude C werden solche Grünflächen über den begrünten Tiefgaragenbereich (Überdeckung 30-50 cm) sichergestellt.

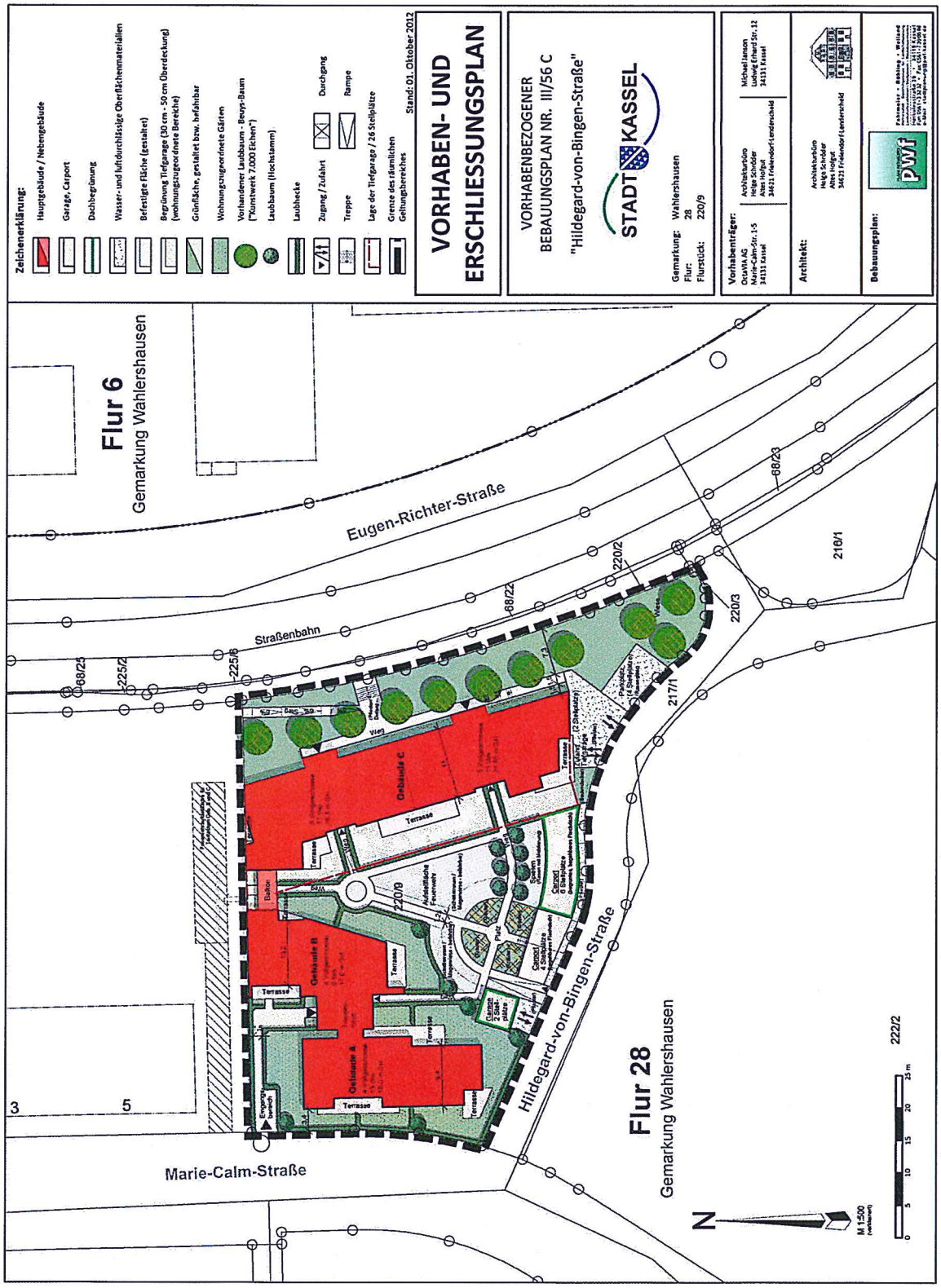
Der Innenhof der Wohnanlage wird gärtnerisch gestaltet und seine Freiflächen für verschiedene Nutzungsansprüche gegliedert. Neben den vorgenannten privaten Gärten ist im südlichen Bereich ein großer Spielbereich für Kinder vorgesehen sowie Flächen zur gärtnerischen Gestaltung / Nutzung (z.B. Kräutergärten, die über Patenschaften vergeben werden können), die den BewohnerInnen zur Verfügung stehen. Der mittlere Innenhofbereich wird als befahrbare Schotterrasenfläche hergestellt. Diese Fläche dient gleichzeitig auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die straßenbegleitenden „Beuys-Bäume" entlang der Eugen-Richter-Straße stehen als Teil des Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen" unter Denkmalschutz. Sie werden erhalten und in die Planung gestalterisch integriert (z.B. als Gliederungsmerkmal der Ostfassade von Gebäude C). Der im nördlichen Geltungsbereich vorgesehene Erschließungsweg zu den Treppenhäusern von Gebäude C wird aufgeständert, um die Bäume und deren Wurzelbereiche nicht zu beeinträchtigen. Die Flächen zwischen dem Gebäude und dem Fußweg der Eugen-Richter-Straße sind gestaltete Grünflächen.

Baulasten

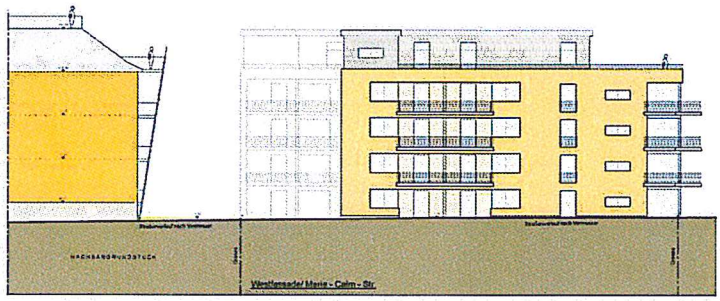
Das gesamte Grundstück muss neu geordnet werden, so dass neben erforderlichen sonstigen baurechtlichen Absicherungen (z.B. Feuerwehraufstellflächen und Abstandsflächen auf nördlich angrenzendem Nachbargrundstück), auch die Grundstücksgrenzen durch geeignete Baulasten festgeschrieben werden.

6.1 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

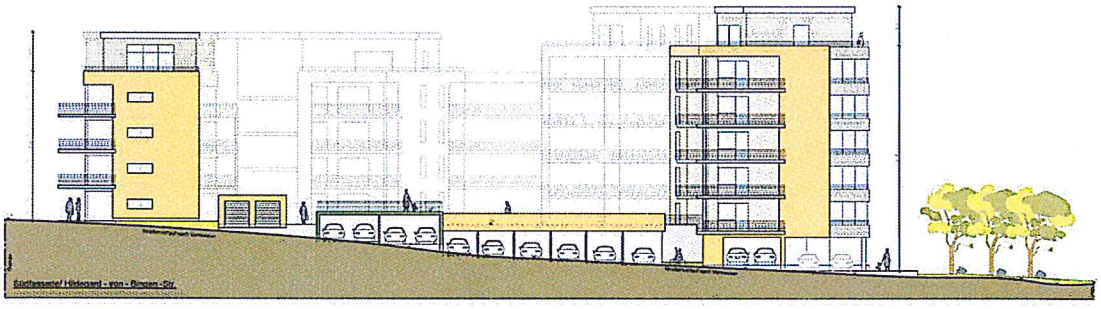


6.2 Gebäudeansichten

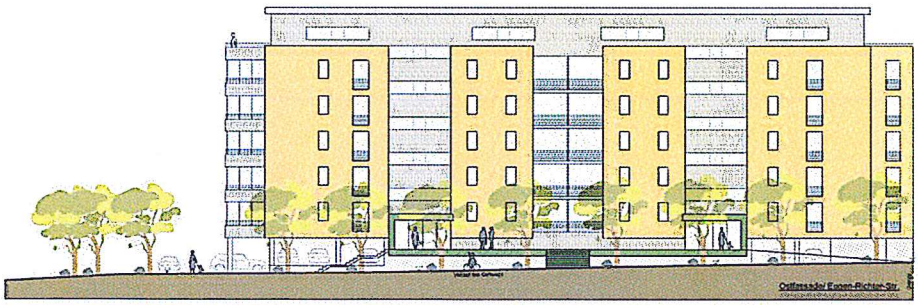
Fassadenansichten, Straßenverlauf (Verkleinerung aus M 1:200) Architekturbüro Schröder, Stand 28.09.2012



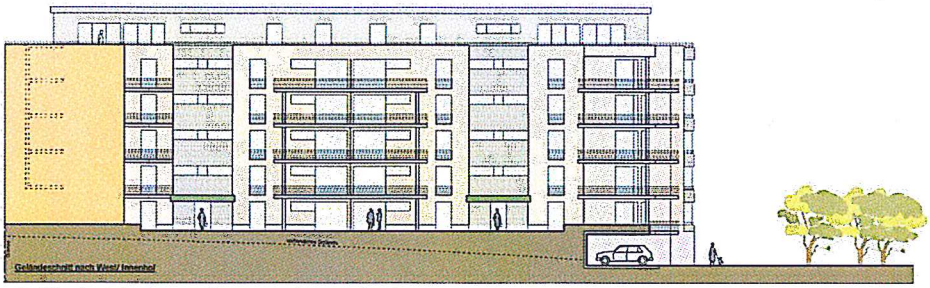
Schnitt Westfassade / Marie-Calm-Straße



Schnitt Südfassade / Hildegard-von-Bingen-Straße



Schnitt Ostfassade / Eugen-Richter-Straße



Geländeschnitt nach West / Innenhof

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

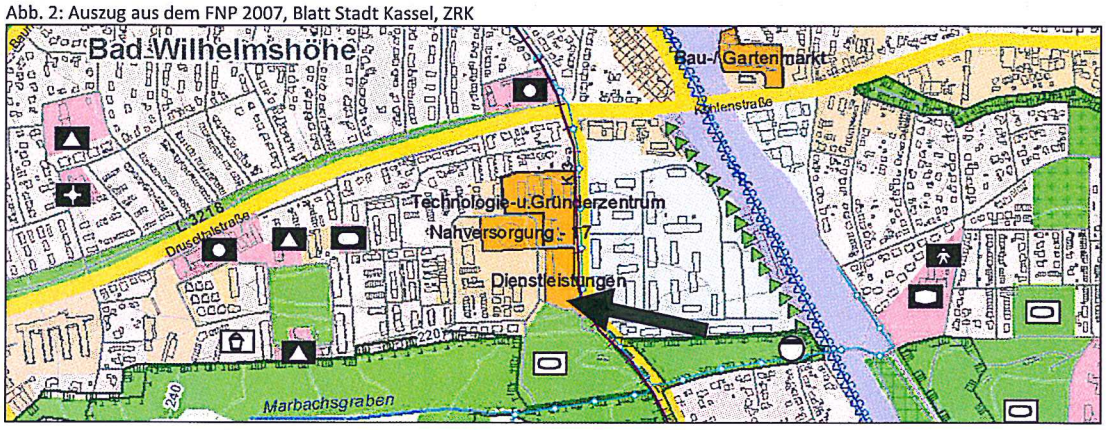
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

Außerhalb des Plangebietes, von der Planung unberührt, sind die Flächen südlich der Hildegard-von-Bingen-Straße als "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" verzeichnet.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die Flächen des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" stellt der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) in seiner Plankarte als "Sondergebiet Dienstleistung" dar. Damit kann das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden. Da aber einerseits das Vorhaben in einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a (2) BauGB entwickelt und der FNP nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes redaktionell angepasst wird und andererseits die Ziele der kommunalen Entwicklungsplanung durch die Regelungen des Bebauungsplanes verfolgt werden, ist dies nachrangig.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als Bauflächen mit der Festlegung "Gewerbe- und Industrieflächen" eingetragen. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

7.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone –des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7.5 Bebauungsplan Nr. III/56 A "Wiegandsbreite"

Die durch die aktuelle Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/56 C in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb des seit 28.11.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/56 A "Wiegandsbreite" (Darstellung des Überschneidungsbereiches vgl. umseitige Darstellung). Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/56 A ist ein ca. 340 m² großer Teilbereich im Südosten des Plangebietes als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" ausgewiesen und die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Beuys-Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Die verbleibenden Flächen, der Großteil des neuen Bebauungsplanes, sind als "Sondergebiet Dienstleistung" in zwei Teilgebiete mit folgenden zulässigem Maß der baulichen Nutzung unterteilt.

Für das Teilgebiet 1 (östliche Hälfte des Geltungsbereiches)

- Grundflächenzahl von 0,6
- Geschossflächenzahl von 2,0
- drei bis sechs Vollgeschosse zulässig.
- Abweichende Bauweise (zulässig ist offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 80 m)
- 24,0 m maximale Gebäudehöhe.

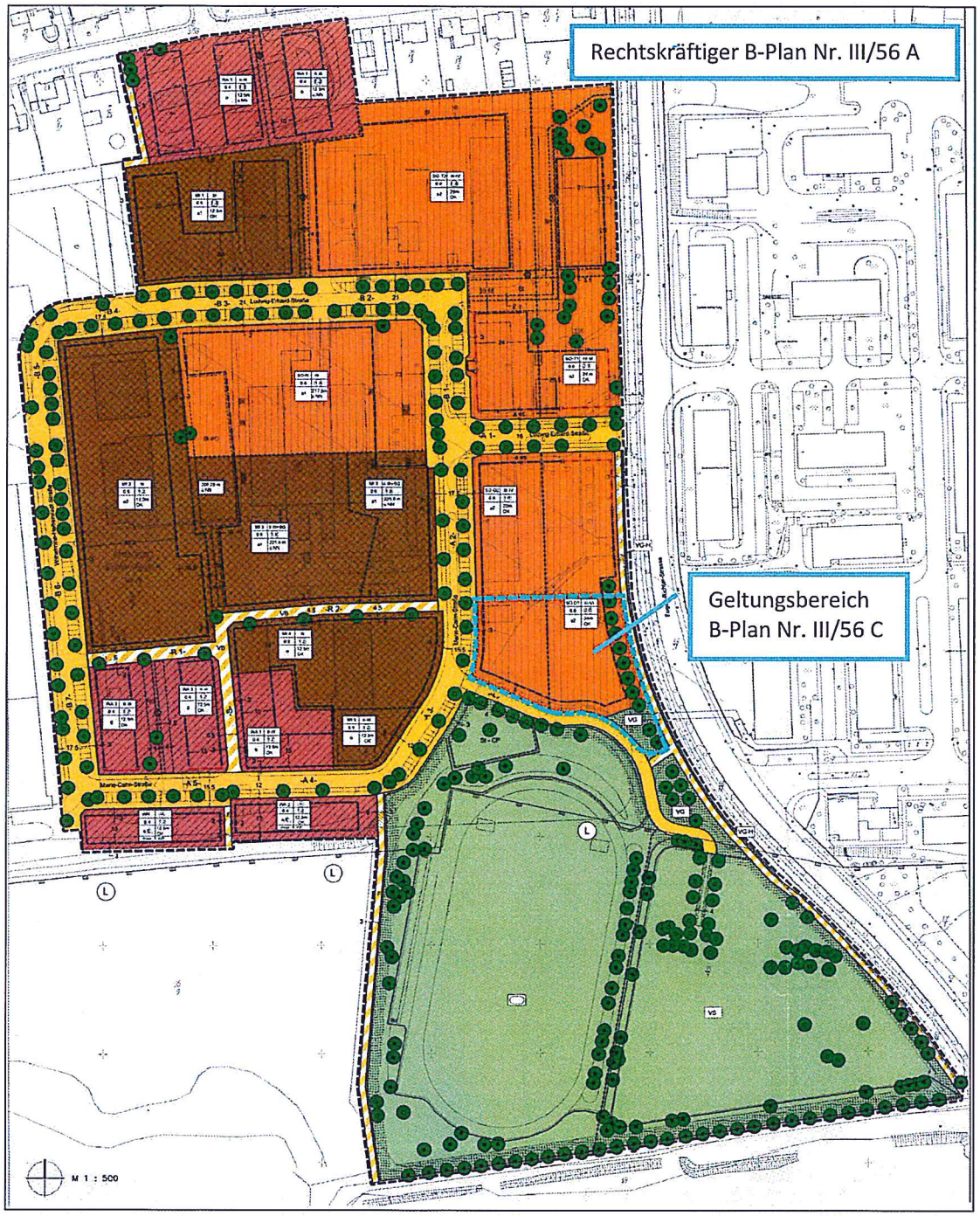
Für das Teilgebiet 2 (westliche Hälfte des Geltungsbereiches)

- Grundflächenzahl von 0,6
- Geschossflächenzahl von 1,6
- drei bis vier Vollgeschosse zulässig.
- Abweichende Bauweise (zulässig ist offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 80 m)
- 20,0 m maximale Gebäudehöhe.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind als allgemein zulässige Nutzungen Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude festgesetzt. Des Weiteren ist festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/56 A "Wiegandsbreite" (Rechtskraft seit 28.11.2000), außer Kraft.

Abb. 3: Überlagerung rechtskräftiger B-Plan Nr. III/56 A mit Geltungsbereich B-Plan Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße"



7.6 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 28.09.2012

(Akustikbüro Göttingen, Bunsenstraße 9c, 37073 Göttingen)

Die OctaVIA Beteiligungs GmbH beauftragte das Akustikbüro Göttingen[1] mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens, um die für das geplante Vorhaben zu erwartenden Schallimmissionen zu ermitteln. Dem Gutachten liegen hierbei die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Kap. 6.1) zu Grunde. Auf dieser Grundlage wurde der Verkehrslärm im / am Plangebiet, die Geräuschbelastungen durch die im südlichen Nahbereich liegenden Sportanlagen sowie potentielle Belastungen durch gewerbliche Geräuschquellen untersucht.
Nachfolgend wird das schalltechnische Gutachten vom 28.09.2012 auszugsweise zitiert:

Verkehrslärm im Plangebiet[2]

Im Plangebiet werden tagsüber die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Mischgebiete (rot gekennzeichnete Linie) nur in kleinen Teilbereichen für die Geschosslagen EG, 1.OG und 2.OG unterschritten; für die höheren Geschosslagen werden sie überschritten. Für WA-Gebiete werden sie im gesamten Bereich überschritten. Maßgebend ist der Einfluss der Schienenverkehrsgeräusche von den DB-Strecken aufgrund der geringeren Abschirmung durch die Topographie und die vorhandenen Gebäude.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (IRW) werden im östlichen Teil der Planfläche überschritten. Je höher die Geschosslage, desto mehr Teilfläche ist betroffen. Im Bereich des 4. Obergeschosses ist dies für knapp die Hälfte des Plangebietes zutreffend. Die IRW für Wohngebiete werden nur im EG für einen Bruchteil der Fläche unterschritten, sonst überschritten. Da die maßgebende Schallquelle weit weg liegt und die Immissionsorte hoch liegen, sind Abschirmmaßnahmen nicht sinnvoll planbar. Sie müssten an der Bahnstrecke ansetzen, also außerhalb des hier planbaren Bereichs. Zusätzlich, wären sie voraussichtlich nur von geringer Wirksamkeit, so dass der Aufwand nicht im Verhältnis zum erzielbaren Nutzen wäre. Für den Bereich, in dem die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, müsste auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) zurückgegriffen werden. Hier ist auch zu beachten, dass schutzwürdige Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien oder Balkone nicht nach Osten vorgesehen werden. Sie sollten vielmehr möglichst nach Westen orientiert sein, damit die Abschirmwirkung des eigenen Gebäudes ausgenutzt werden kann.

Nachts werden die OW der DIN 18005 für Mischgebiete und damit auch für WA-Gebiete auf der gesamten Planfläche überschritten. Dabei ist der Einfluss der Bahnstrecke noch ausgeprägter als tagsüber.

Die IGW der Verkehrslärmschutzverordnung werden im obersten Geschoss auf mehr als der Hälfte der Planfläche überschritten. In Höhe des EG werden die IGW auf etwas weniger als der Hälfte der Planfläche überschritten. Für Wohngebiete werden die IRW auf dem gesamten Gebiet überschritten.

Für die möglichen Schallschutzmaßnahmen gilt das oben für tagsüber Beschriebene auch nachts.

Da die Orientierungswerte nachts auf der gesamten Planfläche überschritten werden, ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf der gesamten Planfläche sinnvoll. Die Pegel liegen ausnahmslos auch nachtsüber Lr = 45 dB, so dass für gesunden Schlaf Schallschutzfenster notwendig sind.

[1] Akustikbüro Göttingen. Bunsenstraße 9c, 37073 Göttingen
[2] Vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 28.09.2012, Kapitel 6.1, S. 17.

Sportanlagen[3]

Sportplatz

Die Geräusche vom Sportplatz fallen in die abendliche Ruhezeit der 18. BImSchV. In der Anlage 2, Blatt 3 sind die Ergebnisse dargestellt. Die Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit in Mischgebieten (55 dB) und auch in WA-Gebieten (50 dB) werden unterschritten. Maßnahmen müssen nicht ergriffen werden.

Skaterplatz

Bei Nutzung in der Ruhezeit ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu rechnen. In den höheren Geschosslagen ist mit Überschreitungen um bis zu 5 dB für MI-Gebiete im südöstlichen Plangebiet zu rechnen. Die IRW für WA-Gebiete werden innerhalb der Ruhezeit nahezu auf dem gesamten Plangebiet überschritten. Als aktive Schallschutzmaßnahme käme eine abschirmende Wand in Frage. Allerdings kann hier gerade für die betroffenen hohen Geschosslagen keine wesentliche Minderung erreicht werden, da die Quelle als Flächenquelle eine relativ große Ausdehnung hat und Bauwerke nur am Rand der Skateranlage stehen könnten. Als sinnvolle organisatorische Maßnahme wäre die Beschränkung der Nutzung der Skateranlage auf die Zeiträume außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV. Dadurch würden nicht nur die Beurteilungszeiten länger, sondern es würden auch um 5 dB höhere Immissionsrichtwerte anzuwenden sein und damit wäre der Konflikt für MI-Bebauung behoben und auch für WA-Bebauung bei einer Nutzungsdauer von maximal 5 h werden die IRW eingehalten. Alternativ kann natürlich auch auf die Bebauung mit schutzwürdiger Nutzung in den Bereichen, in denen die IRW überschritten werden, verzichtet werden. Hier bleibt es der Abwägung aller Belange überlassen, welcher Lösungsmöglichkeit der Vorrang eingeräumt wird. Die Festsetzung von Nutzungszeiten für den Skaterplatz scheint dabei allerdings die am wenigsten aufwendige Lösung zu sein.

Maßgebliche Außenlärmpegel[4]

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche werden die unterschiedlichen Lärmarten zusammengefasst und die Pegel des Verkehrslärms um 3 dB erhöht. Da im vorliegenden Fall die Nachtzeit als besonders problematisch einzustufen ist, da die Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte hier deutlicher überschritten werden als am Tag, werden die Pegel nachts als Grundlage für die Berechnung der Lärmpegelbereiche herangezogen. Da die maßgeblichen Außenlärmpegel (MAP) nach DIN 4109 aber aus den Pegeln tagsüber gebildet werden, wird eine zusätzliche Korrektur von +10 dB auf die nachts berechneten Pegel aufgeschlagen. Dadurch wird der implizit in der Norm angenommene Pegelunterschied von 10 dB zwischen tags und nachts berücksichtigt. Ein ähnliches Verfahren enthält auch der neuere Entwurf der DIN 4109, der aber — aus anderen Gründen — nicht als Weißdruck verabschiedet wurde.

Zunächst wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ohne die abschirmende Wirkung der Bebauung berechnet. Die Abschirmwirkung der geplanten Gebäude kann dann im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden. In DIN 4109 sind dazu pauschale Abzüge genannt. Um die zu erwartende Wirkung hier konkreter darzustellen, wurden zusätzlich sogenannte Gebäudelärmkarten berechnet, die die Belastung an den Fassaden der Gebäude darstellen.

Ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung wird in einigen Bereichen des Plangebietes der Lärmpegelbereich V erreicht. ***Dadurch, dass die geplanten Baukörper auch als Abschirmung wirken, werden auf den der Schallquelle abgewandten Hausseiten hohe Pegelminderungen erreicht, so dass für die überwiegende Fassadenfläche der Lärmpegelbereich III erreicht wird.***

[3] Vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 28.09.2012, Kapitel 6.2, S. 18.
[4] Vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 28.09.2012, Kapitel 6.2, S. 20.

... Im Lärmpegelbereich III führen die Anforderungen mit erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Wohnräume häufig nicht dazu, dass besondere Schallschutzfenster vorzusehen sind, sondern es reichen bei üblichen Fensterflächenanteilen im Allgemeinen "normale" Fenster ohne Schallschutzklassifizierung aus.

Zusammenfassende Beurteilung

- *Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden durch Wohnnutzung (MI) nicht über das bisher ausgenutzte Maß eingeschränkt. Die gebietstypischen Immissionen von GE Gebieten werden aber bei einer Ausweisung der Planfläche als WA eingeschränkt. Mit den zur Zeit vorhandenen Betrieben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung sichergestellt. Die theoretisch möglichen Emissionen können im für vergleichbare Betriebe erfahrungsgemäß ausreichenden Bereich liegen.*
- *Die Geräusche der Skateranlage können die Immissionsrichtwerte überschreiten. Hier wird vorgeschlagen, die Nutzungszeiten der Anlage auf die Zeiten außerhalb der Ruhezeiten der Sportanlagenlärmschutzverordnung festzulegen und bei WA-Ausweisung auf 5 h täglich zu beschränken.*
- *Für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung (MI oder WA) sind bezogen auf die Geräusche von Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dies gilt für das gesamte Plangebiet. Die Bemessung kann auf der Grundlage der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche geschehen.*
- *Die schutzwürdigen Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien oder Balkone) sind auf der der stärksten Lärmquelle (Bahnlinie DB) abgewandten Gebäudeseite herzustellen, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen.*

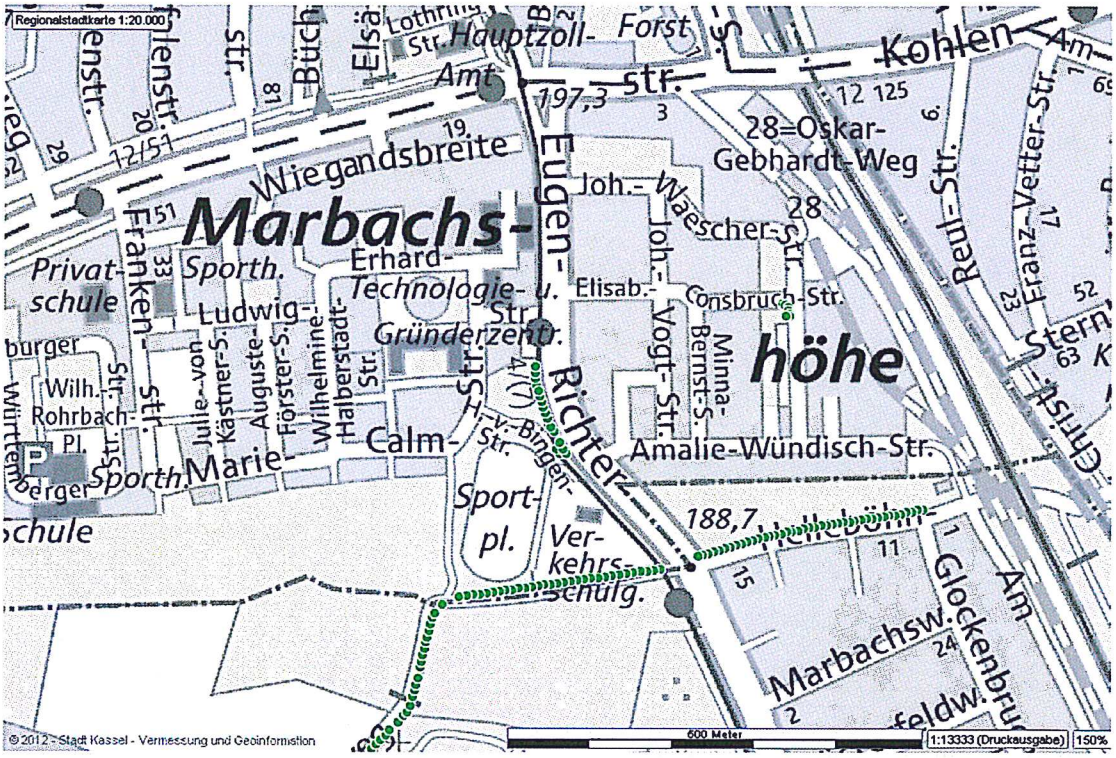
Den Empfehlungen des Gutachtens wurde gefolgt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 9.3).

Das komplette Gutachten liegt der Stadt Kassel (Planungsamt) vor und kann eingesehen werden.

7.7 Kultur- und Gartendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf dem Flurstück 220/9 elf Bäume, deren Schutzstatus hervorzuheben ist. Es handelt sich hierbei um 1984 gepflanzte Spitzahorne (Acer Platanoides), die im Gesamtkunstwerk "7.000 Eichen" des verstorbenen Künstlers Joseph Beuys eingebunden sind. Als Teil dieses Kunstwerkes sind sie als Kultur-und Gartendenkmal nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz geschützt. Jeder Eingriff in das Gesamtkunstwerk bedarf der Abstimmung und Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde für Gartenkulturdenkmale und des Beirates 7.000 Eichen.

Abb. 4: Digitaler Stadtatlas Kassel, ZRK



8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 7.5 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da diese innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/56 A "Wiegandsbreite" liegt. Dessen Festsetzungen sind für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange maßgebend.

Wie in Kapitel 5.2 und 5.3 aufgezeigt, besteht der größte Bereich des Geltungsbereichs aus einer als Weideland genutzten Fläche. Zudem besteht entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine etwa 8,00 m breite Wiesenfläche mit teilweise hochwüchsigen Ruderalfluren, innerhalb derer elf markante Spitzahorne stehen, die in das "Kunstwerk 7.000 Eichen" eingebunden sind.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen werden auf der Fläche des Geltungsbereiches drei neue Gebäude für insgesamt 44 Eigentumswohnungen (barrierefrei, seniorengerecht und teilweise rollstuhlgerechte) errichtet.[5] Notwendige Stellplätze für Bewohner und Besucher werden in einer Tiefgarage sowie in Garagen, Carports und auf einem ebenerdigen Parkplatz untergebracht. Die Außenanlagen werden in zugeordnete private Gärten, gestaltete Grünflächen sowie in notwendige wasser- und luftdurchlässige Wege- und Aufstellflächen untergliedert. Die vorgesehenen Neuanpflanzungen (Laubbäume, Hecken) durchgrünen das Plangebiet mit gestalterischen Ansprüchen und zonieren dieses zugleich.

Dem entsprechend wird die Weidenutzung aufgegeben, die hier vorhandenen vier Ahorn-Hochstämme sowie die mehrstämmigen Obstgehölze im Südwesten des Plangebietes gefällt und die Stallung zurückgebaut. Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bestehenden Beuys-Bäume bleiben von der Planung unberührt. Zudem werden die Vorhabenträger durch Einsatz geeigneter Schutzmaßnahmen Sorge tragen, dass diese Bäume während der Bauphase unbeschädigt bleiben.

Gegenüber der bau- und planungsrechtlich gesicherten Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Inanspruchnahme und Überbauung von bisher offenen Boden- und Versickerungsflächen betroffen, jedoch bleibt das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung unterhalb der Festlegungen durch den B-Plan Nr. III/56 A "Wiegandsbreite". Überdies werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" die Eingriffe

[5] Hinweis: für nähere Informationen zum Vorhaben siehe Kapitel 6

in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. So sind Wege und Umfahrungen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, und die Dächer der Garage und der Carports zu begrünen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Neubauten ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Stellung der Baukörper ein städtebaulich positiver Abschluss sowie ein Lärm- und Sichtschutz für die vorgesehenen Wohnnutzungen entsteht.

8.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen im August 2012. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Konversionsflächen der ehemaligen Wittich- und Hindenburgkaserne im heutigen Stadtquartier "Marbachshöhe" des Stadtteiles Bad Wilhelmshöhe. Im Norden und Westen grenzen unmittelbar besiedelte Bereiche mit intensiven Wohn- und Gewerbenutzungen an. Im Osten bestimmt der breite Straßenraum der Eugen-Richter-Straße mit zentral verlaufendem Gleisbett der Straßenbahnlinien 3 und 7 sowie randlichen Fuß- und Radwegen das Ortsbild. Dem gegenüber schließen im Süden großflächig Sport- und Freizeitanlagen an, die im weiteren Verlauf in den naturräumlichen Großraum der "Dönche" übergehen. Entsprechend ist überwiegend von Arten der Siedlungsflächen wie Haussperling, Girlitz und Grünfink auszugehen.

Für das lediglich 3.805 m² große Grundstück der Vorhabenträger ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage und einer zugleich stark anthropogen überformten Landschaft davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen, aber auch von Offenlandarten auf Grund der Nähe zum Naturraum "Dönche" als Ausweichquartier bzw. zur Nahrungssuche aufgesucht werden.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Weideland genutzt, auf dem sich vier Ahorn-Hochstämme befinden. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich zudem innerhalb einer ruderalen Wiesenfläche 11 weitere Spitzahorne. Der Teilbereich ist durch standorttypische Gräser und Kräuter sowie von inselartigen, teilweise hochwüchsigen Strauchpflanzungen charakterisiert, der seinerseits einen wichtigen Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten darstellt.

Im Zuge der Baufeldräumung wird das Plangebiet zunächst seine ökologische Bedeutung verlieren. Jedoch sind im Zusammenhang mit der Planung umfangreiche Maßnahmen zur Wiederbegrünung und Neuanpflanzung vorgesehen, so dass bei zunehmender Mächtigkeit der Begrünung das Gebiet seine ökologische Wirksamkeit zurückerlangen wird, wenn gleich die Profiteure der Nutzungsänderung vielmehr die Arten der Siedlungsflächen sein werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf die lokalen Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Es bestehen im Umfeld bereits ausreichend entwickelte Ausweichquartiere für Arten der Siedlungsflächen (das bereits entwickelte Stadtquartier Marbachshöhe) sowie für Offenlandarten (Naturraum "Dönche"), und somit auch potentielle Bruthabitate. Infolgedessen bleibt die ökologische Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Bei Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/56 C "Hildegard-von-Bingen-Straße" sieht gegenüber des planungsrechtlich gesicherten Bestandes eine Änderung des Baugebietscharakters vor. Die bisher rechtskräftige Festsetzung als Sondergebiet "Dienstleistung" wird aufgehoben und es wird die Errichtung von drei Gebäuden mit Wohnnutzung, bzw. teils auch mit Büronutzung im Erdgeschoss von Gebäude C zugelassen.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in den Gebäuden A, B und C orientieren sich an den Planungen der Vorhabenträger und bleiben unterhalb der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/56 A "Wiegandsbreite" planungsrechtlich zulässigen Bebauung. Hierdurch wird einerseits der beabsichtigten Änderung des Baugebietscharakters entsprochen und andererseits der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, um am Standort eine ortsangepasste Bebauung zu ermöglichen, ohne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuschränken.

Diesbezüglich ist vor Allem die Stellung der geplanten Baukörper hervorzuheben. So ermöglichen die konischen Zuschnitte eine optimale Besonnung und Belüftung der Wohnungen aller Etagen. Zudem führt die vorgesehene mehrgeschossige Bebauung zu einem städtebaulich positiven Abschluss entlang der Eugen-Richter-Straße sowie zu einer straßenraumbildenden Figur an der Marie-Calm-Straße und ermöglicht eine Öffnung der Anlage nach Süden mit optimaler Aussicht und Zugang in die Dönche, die mit ihren ökologisch wertvollen Bestand ein wichtiges Ziel der Naherholung darstellt. Darüber hinaus werden die Auswirkungen der Planungen in Natur und Umwelt durch Erhalt der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze stehenden Beuys-Bäume, Neuanpflanzungen sowie durch Begrünung der Tiefgarage und Dächer minimiert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an die Planungen der Vorhabenträger sowie an die Geländetopographie.

9.2 Grenzbebauung, Baugrenze, Baulinie

Im Norden wird für Gebäude B und C eine Grenzbebauung zugelassen und mit einer Baulinie bzw. Baugrenze gesichert. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem nördlich angrenzenden Grundstück über Baulast eingetragen.
Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes wurde die Baugrenze nicht als flächenhafte Ausweisung vorgesehen, sondern gebäudebezogen als Baufenster festgesetzt.

9.3 Lärmfestsetzungen

Die Vorhabenträger verfolgen mit ihrem Konzept zur baulichen Entwicklung am Standort neben der städtebaulichen Eingliederung in die umgebende Bausubstanz auch die Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingung "Lärm". Als maßgebende Lärmemittenten sind hierbei die östlich liegende Eugen-Richter-Straße und der Verlauf der Bahntrasse sowie die im Süden befindlichen Sport- und Freizeitanlagen zu nennen (Vgl. Kapitel 7.6)
Die zur Eugen-Richter-Straße straßenseitig verlaufende Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches nimmt die Flucht des Straßenraumes auf. Die Vorhabenträger beabsichtigen hier die Errichtung eines fünfgeschossigen Baukörpers, der mit seiner Länge von ca. 55 m die von Osten auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen wirksam abschirmt. Hierdurch können an den nach Westen abgewandten Hausseiten, im Innenhof sowie für das Teilgebiet BG 1 hohe Pegelminderungen erreicht werden, so dass nach Einschätzung und Berechnung des Lärmgutachtens min. ein Lärmpegelbereich III erreicht werden kann. Um dennoch in allen Räumlichkeiten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in einen lärmvorbelasteten Bereich zu ermöglichen, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wird durch einen gesondert aufgeführten textlichen Hinweis auf dem Planblatt auf die bestehende Lärmbelastung hingewiesen, so dass Wohninteressenten diesen Faktor in ihre Standortentscheidung einbeziehen können.

9.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu herzustellende Zufahrten an der Hildegard-von-Bingen-Straße. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen 44 Stellplätze werden in einer Tiefgarage, sowie in einer Garage, einer Carportanlage und innerhalb eines Parkplatzes untergebracht. Die Stellplatzanlagen werden größtenteils begrünt.

Im Westen und Osten des Plangebietes werden fußläufige Anschlüsse an die hier vorhandenen Fußwege bzw. Fuß- und Radwege hergestellt, sodass eine gute fußläufige Qualität mit kurzen Wegen in das benachbarte Quartier, zur Nahversorgung, zum ÖPNV-Anschluss sowie in den südlichen Naherholungsraum gegeben ist.

9.5 Erhalt von Laubbäumen und Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt

Zum einen wird durch die Festsetzung zum Erhalt der Laubbäume der Bestand der nach Hess. Denkmalschutzgesetz geschützten Beuys-Bäume sichergestellt und zum anderen wird durch die *Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* der Erhalt und die Weiterentwicklung eines Teiles der bestehenden ruderalen Wiesenfläche mit ihren Gehölzbestand verfolgt.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachneigung
Die festgesetzte zulässige Dachneigung von 0° - 10° in den Baugebieten erfolgte mit dem Ziel, die Neubauten städtebaulich verträglich in den baulichen Bestand einzufügen.

Dachgestaltung
Die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Garagen bzw. Carportdächer erfolgte, um einen orts- bzw. landschaftsbildverträglichen städtebaulichen Abschluss zu ermöglichen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Entsprechend der Nutzungsanforderungen werden die Oberflächenbefestigungen der Zufahrten und Umfahrten vorgegeben. Desweiteren wird aus Gründen der Durchgrünung und Zonierung festgesetzt, dass ein prozentualer Mindestanteil der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen ist und je 300 m² Grundstücksfläche standortgerechte Laubbäume / Laubgehölze zu pflanzen sind. Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches mind. 1.522 m² Grünflächen herzustellen.

9.7 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

10 ÖPNV

In der Eugen-Richter-Straße (K 3) befindet sich in etwa 80 m Entfernung zum Plangebiet, die NVV-Haltestelle "Marbachshöhe", die von den Straßenbahnlinien 4 und 7 bedient wird.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

12 Brand- und Katastrophenschutz

Die Verortung und Ausführung der erforderlichen Feuerwehr-Zuwegungen und Aufstellflächen wurde Ende August 2012 mit dem Brandschutz abgestimmt. Demnach wird eine Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche von der Hildegard-von-Bingen-Straße aus vorgesehen, wodurch die Gebäude B und C vom Innenhof erreicht werden können. Gebäude A ist von der Marie-Calm-Straße aus erreichbar, sowie die nördlichen Gebäudeteile der Häuser B und C von dem nördlich angrenzenden OctaVia-eigenen Grundstück aus. Die Feuerwehrzufahrt wird hier über Baulast gesichert.

13 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Besitz eines Vorhabenträgers; eine Neuordnung der Flurstücke wird durchgeführt. Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 3.805 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

	Bestand	Planung		
		BG 1	BG 2	Gesamt
überbaute Flächen/Gebäude	40 m²	680 m²	842 m²	1.522 m²
sonstige versiegelte Flächen	19 m²	-	-	-
befestigte Flächen	-	341 m²	420 m²	761 m²
Grünflächen	3.746 m²	680 m²	842 m²	1.522 m²
Laubbäume	7 Stck.	(6 Stck.)*	(7 Stck.)*	(13 Stck.)*
Beuys-Bäume	11 Stck.		11 Stck.	11 Stck.
Gesamtfläche	**3.805 m²**	**1.701 m²**	**2.104 m²**	**3.805 m²**

** Gemäß Festsetzung 2.3.2 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können je zu pflanzenden Baum 5 Laub- oder Obsträucher angelegt werden. Vorhandene Laubgehölze / Laubbäume sind anrechenbar.*

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 08.10.2012

gez. Sonja Rühling
(Sonja Rühling)

gez. Martin Eger
(Martin Eger)

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, den 10.10.2012

gez. Spangenberg
(Spangenberg)