

# Kassel documenta Stadt

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI / 18 "Kellermannstraße / Ostring" (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

### Begründung



Meißner Architekten BDA Lessingplatz 7 38100 Braunschweig  
Tel. 0531/2404970 Fax 0531/ 2404973 email: [hj.meissner@meissner-noll.de](mailto:hj.meissner@meissner-noll.de)

---

INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemein</b>	
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	4
2.2	Gutachten und Hinweise	5
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>	
3.1	Baulicher Bestand, Nutzung, Erschließung	5
3.2	Umweltbelange/ Umweltverträglichkeit	6
<b>4</b>	<b>Planungsziele</b>	
4.1	Objektplanung	8
	<i>Grundriss Untergeschoss</i>	9
	<i>Abstandsflächenplan</i>	10
	<i>Grundriss Erdgeschoss /Freiflächenplan</i>	11
	<i>Schnitte</i>	12
	<i>Ansichten</i>	13
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise	15
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5	Erschließung	15
5.6	Grünordnung	17
5.7	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	17
5.8	Sonstige Festsetzungen	20
<b>6</b>	<b>Gesamtabwägung</b>	
6.1	Planungsalternativen	21
6.2	Eingriffsvermeidung	21
6.3	Auswirkungen der Planung	21
<b>7</b>	<b>Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte</b>	
7.1	Größe des Planungsgebietes	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3	Bodenordnung	21
7.4	Kosten	21
<b>8</b>	<b>Verfahrensübersicht</b>	22
8.1	Verfahrenstermine	22
8.2	Frühzeitige Beteiligung gem. § 4(1) BauGB	22
8.3	Beteiligung gem. § 3(2) und § 4 (2) BauGB <sup>A</sup>	24

Quellen

- (1) Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten Nr. 13067  
Garbsen, 04.02.2014,

---

## 1. Allgemein

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Süden des Plangebietes befand sich bis vor kurzem die historische Reithalle des ehemaligen Komplexes der Trainkaserne. Nach Abbruch des Gebäudekomplexes ist eine städtebauliche Neuordnung der Flächen möglich. Ziel ist es, analog zur Bebauung nördlich des Geltungsbereiches eine Neubebauung mit Wohnnutzung in verträglichem und städtebaulich angemessenem Maß zu ermöglichen. Ein besonderer Aspekt ist die Sicherstellung angemessener Wohn- und Lebensbedingungen gegenüber der verkehrlichen Belastung der Ihringshäuser Straße durch Orientierung und Stellung der baulichen Anlagen.

### 1.2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 10. Dezember 2012 beschlossen (Bekanntmachung am 19.12.2012), dass für den Bereich zwischen der Ihringshäuser Straße, der Kellermannstraße und dem Ostring im Stadtteil Wesertor ein Bebauungsplan Nr. VI / 18 „Kellermannstraße / Ostring“ gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kassel und umfasst die Flurstücke zwischen der Ihringshäuser Straße im Osten, der Kellermannstraße im Westen, dem Ostring im Süden und der nördlichen Grenze des Flurstücks 46/8. Als Ziel und Zweck der Planung wurde bestimmt, die nach Abbruch des alten Reitstalls im Süden des Geltungsbereiches brachliegenden Flächen unter Einbeziehung der umliegenden Bebauung neu zu ordnen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, um eine Grundlage für die Errichtung von Wohnraum an dieser Stelle zu schaffen. Einzelhandel sollte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Nachdem ein Investor an die Stadt Kassel herangetreten ist, der die brach liegenden ehemaligen Reithallengrundstücke gekauft hat und entsprechend der o.g. Zielsetzung entwickeln möchte, soll das Verfahren als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren VI/18 „Kellermannstraße – Ostring“ fortgeführt werden, das für diese Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung mit Wohnen schafft. Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Wohnanlage für studentisches Wohnen mit integrierten Arbeits- und Gemeinschaftsräumen alternativ gewerblich genutzte Flächen als Coworking Space oder Praxisräumen im Erdgeschoss an der Ihringshäuser Straße zu errichten und damit neue Wohnmöglichkeiten für diese Zielgruppe anzubieten und die Möglichkeit zu schaffen, den Standort für eine Wohnnutzung auf Zeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses wird damit geringfügig verkleinert und auf die ehemaligen Reithallengrundstücke reduziert, die grundlegende Zielsetzung bleibt erhalten.

Grundlage des Verfahrens ist die Entwurfsplanung des Büros Schneider und Sendelbach Architektengesellschaft mbH, Braunschweig.

Deshalb hat der Vorhabenträger, die Projektgesellschaft Ostringquartier Kassel GmbH & Co. KG, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gestellt. Nach grundsätzlicher Zustimmung durch den Stadtbaurat am 02.04.2013 für den Magistrat und anschließender Prüfung rechtlicher Fragen wurde am 12.04.2013 entschieden, das Verfahren einzuleiten.

Damit unterstützt die Stadt Kassel grundsätzlich die Bestrebungen des Vorhabenträgers zur planerischen Umwidmung des Geländes. Zur Sicherstellung der Umsetzung und Übertragung aller Planungskosten auf den Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von

---

§ 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht die Wiederherstellung städtebaulicher Qualitäten durch die Sicherung von Baufeldern und Raumkanten zur Definition der öffentlichen Fläche vor. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbar-machung von Flächen. Der Bebauungsplan trifft keine allgemeinen Festsetzungen über die zulässige Grundfläche oder die Größe der Grundfläche, sondern beschränkt sich auf die Umsetzung der Entwurfsplanung. Die durch den Baukörper und die Nebenanlagen versiegelbare Fläche beträgt maximal 3.223 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das zu beplanende Grundstück hat eine Größe von 0,36 ha und gehört zum Kasseler Stadtteil Wesertor.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Ihringshäuser Straße, im Süden durch den Ostring und im Osten durch die Kellermannstraße begrenzt. Im Norden grenzen die Flurstücke 46/8 und 46/9 der Gemarkung Kassel, Flur 33, an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 46/10, 46/11 und 46/12 der Gemarkung Kassel, Flur 33.

Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2015), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Fläche Siedlungsbestand.

#### 2.1.2 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI / 18 "Kellermannstraße/ Ostring" sowie dessen nähere Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die Ihringshäuser Straße wird als „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand“ und die Fuldataalstraße als „Landesstraße zwei- oder dreistreifig Bestand“ dargestellt.

#### 2.1.3 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Fläche des Geltungsbereiches als „gemischte Bauflächen“ dar. Das Vorhaben sieht den Bau einer 3- bis 4- geschossigen studentischen Wohnanlage mit möglichen Praxisräumen im Erdgeschoss vor, damit kann dieses aus den Festlegungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

---

## 2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Nr. 132 "Siedlungsgebiet Nordstadt/ Wesertor". Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen bzw. tangieren das Plangebiet:

- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und –versickerung begrenzen/ mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Milderung der von den großen Straßen ausgehenden Belastungen, Verbesserung der Freiraumqualität der Hauptstraßen

## 2.2 Gutachten und Hinweise

### 2.2.1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Untersuchung der Immissionsbelastung aus Verkehrslärm von den umgebenden Straßen wird ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann erstellt. (Bonk-Maire-Hoppmann, 2014)

## 3. Städtebauliche Situation

### 3.1 Baulicher Bestand, Nutzung, Erschließung

Mit dem Abbruch des Gebäudekomplexes der historischen Reithalle kann die brachliegende Fläche analog zur nördlich anschließenden Bebauung mit Wohnbebauung in einem städtebaulich angemessenen Maß bebaut werden. Die Bebauung hat dabei die verkehrliche Belastung der Ihringshäuser Straße zu berücksichtigen, um angemessene Wohn- und Lebensbedingungen sicherzustellen.

Das südliche Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch teilweise gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Der unmittelbar südlich angrenzende und durch Ihringshäuser Straße, Ostring und Fuldatalstraße umgrenzte Baublock ist sehr heterogen strukturiert und genutzt. Neben 2-geschossigen Einfamilienhäusern befinden sich hier eine Tankstelle sowie ein Vollversorger mit Getränkemarkt und zugehörigen Kundenparkplätzen. Zwei Discounter in unmittelbarer Nähe komplettieren das überaus gute Nahversorgungsangebot, so dass u.a. auch deshalb innerhalb des Planbereiches bis auf einen Kiosk eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen ist.

Die Bereiche nördlich und westlich des Plangebiets sind überwiegend durch Zeilenbauten gekennzeichnet. Südwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Ihringshäuser Straße liegt ein kirchliches Gemeindezentrum mit Kita.

Der Entwurf basiert im Grundsatz auf den umgebenden städtebaulichen Dichtewerten. Er entspricht auch hinsichtlich der Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche dem städtischen Umfeld.

Studentisches Wohnen ist an diesem Standort geeignet, um das Quartier zu arrondieren. Die besondere Wohnfunktion stärkt das Quartier östlich der Ihringshäuser Straße sowie die sozialen und wirtschaftlichen Infrastrukturen im engeren Umfeld. Die fußläufige Erreichbarkeit der Universität und die gute Anbindung an den ÖPNV sprechen für den Standort einer studentischen Wohnnutzung, die belegbar mit einem geringeren Bestand privater Pkw verbunden ist.

---

Durch die in der Ihringshäuser Straße und Fuldastraße verkehrenden Stadtbahnlinien 3,6 und 7 ist das Plangebiet gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Das Planungsziel einer Wohnnutzung auf Zeit umzusetzen, unterstützt die Potenziale des Ortes. Die städtebaulichen Strukturen werden vervollständigt und die sozialen und wirtschaftlichen Infrastrukturen im engeren Umfeld gestärkt. Gegenüber der Ihringshäuser Straße, dem Ostring und der Kellermannstraße entsteht eine raumwirksame bauliche Kante, die geeignet ist, einen wirksamen Schallschutz gegenüber der Wohnnutzung innerhalb des Ensembles für das studentische Wohnen zu bieten und den Blockrand zu schließen. Raumwirksam knüpft der Baukörper an die Gestaltung im Umfeld an und setzt damit ein jüngeres Zeichen zur Weiterentwicklung des Stadtteils.

### 3.2 Umweltbelange/ Umweltverträglichkeit

#### 3.2.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

##### 3.2.1.1 Klima, Luft, Lärm, Nutzung und menschliche Gesundheit

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ihringshäuser Straße besteht eine erhöhte Luftschadstoff- und Feinstaubbelastung. Die lokalen Klimafunktionen im Planungsgebiet sind aufgrund des innerstädtischen Standorts eingeschränkt.

##### 3.2.1.2 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist an den angrenzenden Straßen mit dem Erhalt des ca. 1 m hohen Quadersockels gegen ein Beparken gesichert und teilweise versiegelt. Die Fläche liegt seit Herbst 2010 brach. Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung und der relativ isolierten Lage auch nicht zu erwarten.

Die Fläche ermöglicht in den unversiegelten Bereichen derzeit eine freie Versickerung der Niederschläge.

Bezüglich der Belebung des Landschaftsbildes kommt der Fläche keine besondere Bedeutung zu.

Die Bebauung führt zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation und zu einer kompletten Versiegelung. Damit ist eine freie Versickerung der Niederschläge nicht mehr möglich. Andere Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht erkennbar.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

---

### 3.2.1.3 Boden/Wasser

Für den Planungsraum und dessen nähere Umgebung sind keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

#### Kampfmittel

Nach Auswertung vorliegender Kriegsluftbilder befindet sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Grundsätzlich muss von einem Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Vor Hoch- und Tiefbauarbeiten ist eine Oberflächen-sondierung (EDV-Aufzeichnung) durchzuführen. Sollte das Sondierungsergebnis aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Bauschutt, Schlacke, zu viel Störkörper) nicht interpretierbar sein, ist der Erdaushub baubegleitend auf Kampfmittel zu überwachen (mit anschließender Sohlensondierung).

### 3.2.14 Lärmschutz

Im Hinblick auf das Gebot der Konfliktbewältigung wurde im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrslärmschutzkonzeptes (Bonk-Maire-Hoppmann, 2014) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/ 18 „Kellermannstraße/ Ostring“ geprüft, ob eine Lösung der vorhandenen Geräuschkonflikte in nachgeordneten Genehmigungsverfahren so möglich ist, dass in der Summe die für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung der Abwägungsspielräume nicht überschritten werden. Dies ist möglich.

Für schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die durch die Immissionen des Straßenverkehrs der stark frequentierten Ihringshäuser Straße, des Ostrings und der Fuldataalstraße geprägt werden.

Bei „freier Schallausbreitung“ werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für MI-Gebiete bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete im Planbereich durch Verkehrslärm überschritten. Für den Tageszeitraum betragen die Orientierungswert-Überschreitungen bis zu 12 dB(A) für die vorgesehene Festsetzung „Mischgebiet“ bzw. 11 dB(A) für die vorgesehene Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

Betroffen in diesem Sinne ist der gesamte Planbereich. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert für Mischgebiete bzw. für Allgemeine Wohngebiete für die Fläche im gesamten Plangebiet überschritten; dabei treten Überschreitungen bis zu 17 dB(A) auf.

Die Immissionsberechnungen wurden unter Berücksichtigung des geplanten Gebäudekomplexes durchgeführt.

Dabei werden für die innerhalb des Mischgebiets liegenden Fassadenseiten des Gebäudeteils an der Ihringshäuser Straße/ Staffelgeschoss Ostring für alle Geschosse der straßenzugewandten Fassadenseiten sowohl der Orientierungswert tags als auch nachts durchgängig überschritten. Die Überschreitungen betragen am Tage bis zu 14 dB(A), nachts bis zu 16,7 dB(A). Auf den straßenabgewandten Fassadenseiten werden die Orientierungswerte Tag und Nacht eingehalten.

Für den zur Kellermannstraße orientierten Gebäudeteil der innerhalb eines als Allgemeinen Wohngebiets ausgewiesenen Fläche liegt, errechnen sich für die Fassadenseiten Orientierungswertüberschreitungen tags und nachts, die an der straßenzugewandten Seite liegen.

Durch die Lücke zwischen dem an der Ihringshäuser Straße gelegenen Gebäudeteil und dem nördlich befindlichen bestehenden Gebäude Ihringshäuser Str. 10/10A errechnen sich

---

zusätzlich an einigen zum Hof orientierten Fassadenseiten des Gebäudeteils an der Kellermannstraße Überschreitungen des Orientierungswerts Tag und Nacht aus den Immissionen der Ihringshäuser Straße. Für den Tageszeitraum betragen die Überschreitungen bis zu 5,4 dB(A), für den Nachtzeitraum bis zu 7,0 dB(A).

Bei der Berechnung für die Außenwohnbereiche der Balkone der Staffelgeschosse ergeben sich keine Überschreitungen des Orientierungswertes.

Da die Erschließung der geplanten Tiefgarage über die vielbefahrene Ihringshäuser Straße erfolgen soll, kann der entstehende zusätzliche Wohnerschließungsverkehr vernachlässigt werden.

Zu beachten ist dabei insbesondere, dass die Errichtung des geplanten Baukörpers zu einer erheblichen Verminderung der vorhandenen Verkehrslärmbelastungen für die unmittelbar benachbarten Wohnhäuser im Bereich der Kellermannstraße führen wird.

## **4 Planungsziele**

### **4.1 Objektplanung**

#### Entwurfskonzept

Die Struktur des Baukonzeptes greift auf die stadträumlichen Qualitäten des Bestands zurück. Das Vorhaben orientiert sich zum Ostring und bildet dort einen markanten Raumabschluss.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von annähernd 3.600 m<sup>2</sup>. Der Neubau erreicht eine Grundfläche von ca. 2.088 m<sup>2</sup>.

Das Bauvorhaben besteht aus einem in der Höhe differenzierten U-förmigen Baukörper mit Unterkellerung für Tiefgarage, Technik- und Fahrradabstellräumen. Der IV- bis V-geschossige Baukörper (oberes Geschoss nur Staffelgeschoss) umschließt einen begrünten Innenhof.

#### Geplante Nutzungen

Der Erschließungsbereich mit Concierge-Büro orientiert sich mit einer repräsentativen Treppenanlage zum Ostring. In den übrigen Flächen des Erdgeschosses sind zur Ihringshäuser Straße hin Büro- und Praxisflächen untergebracht, die einer Büro- und Praxisnutzung, zur Unterbringung studentischer Arbeits- und Gemeinschaftsräume und / oder der Unterbringung einer örtlichen Polizeistation dienen. Zur Kellermannstraße hin sowie in den Innenhof orientiert befinden sich im Erdgeschoss Apartments. Insgesamt werden über Erschließungsflure und geschlossene Laubengänge maximal 159 Apartments für studentisches Wohnen erschlossen, davon 81 1-Zimmer- und 78 2-Zimmer-Apartments. Die Größe der 1-Zimmer Apartments beträgt 21 - 27 m<sup>2</sup>, die 2-Zimmer-Apartments haben eine Größe von ca. 44 m<sup>2</sup>. Die Apartments orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen sowohl zu den das Objekt umschließenden Straßen als auch in den Innenhof.

Das Vorhaben wird über Aufzüge als Durchlader vom Ostring und über rampenartig ausgebildete Durchgänge in den Innenhof im Nordwesten und Nordosten barrierefrei erschlossen. Sämtliche Wohnplätze sind über die Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar.

Im Untergeschoss sind Technikräume sowie der ruhende Verkehr untergebracht. Dort befindet sich eine Tiefgarage mit 76 Stellplätzen. Offene Fahrradabstellbereiche mit abschließbaren Fahrradboxen, die ausschließlich der Erschließung der Wohnanlage dienen, bieten ausreichend Platz für die erforderlichen Fahrradabstellplätze. Gemäß textlicher Festsetzung wird von den nach der Stellplatzsatzung geforderten 2 Abstellplätzen je

Wohneinheit eine auf die Apartmentgröße bezogene reduzierte Anzahl von 237  
Fahrradplätzen nachgewiesen.



Grundriss Untergeschoss o. M.  
Schneider+Sendelbach Architektengemeinschaft mbH, Braunschweig

#### Abstandsunterschreitungen durch Anforderungen des Immissionsschutzes

Unter Ausnutzung der so genannten Eigenabschirmung der geplanten Baukörper soll der schutzbedürftige Außenwohnbereich vor der maßgeblichen Schallquelle abgewandten Seite der Gebäude hofartig im Inneren der Anlage angeordnet werden. Aufgrund des Grundstückszuschnitts führt dies dazu, dass an den südöstlichen und südwestlichen Eckpunkten die aneinanderggebauten Gebäudeteile sich in einem Winkel von weniger als 120° zugekehrt sind. Die über Eck zusammenstoßenden Gebäude oder Gebäudeteile müssen durch eine Brandwand getrennt werden. Dabei unterschreiten an der südwestlichen Ecke Fenster von einem Aufenthaltsraum in insgesamt 4 Geschossen den Mindestbrandabstand dieser Wand von 5 m. Durch eine entsprechende Ausweisung der Brandabschnitte wird ein möglicher Konflikt im Brandschutzkonzept vermieden.



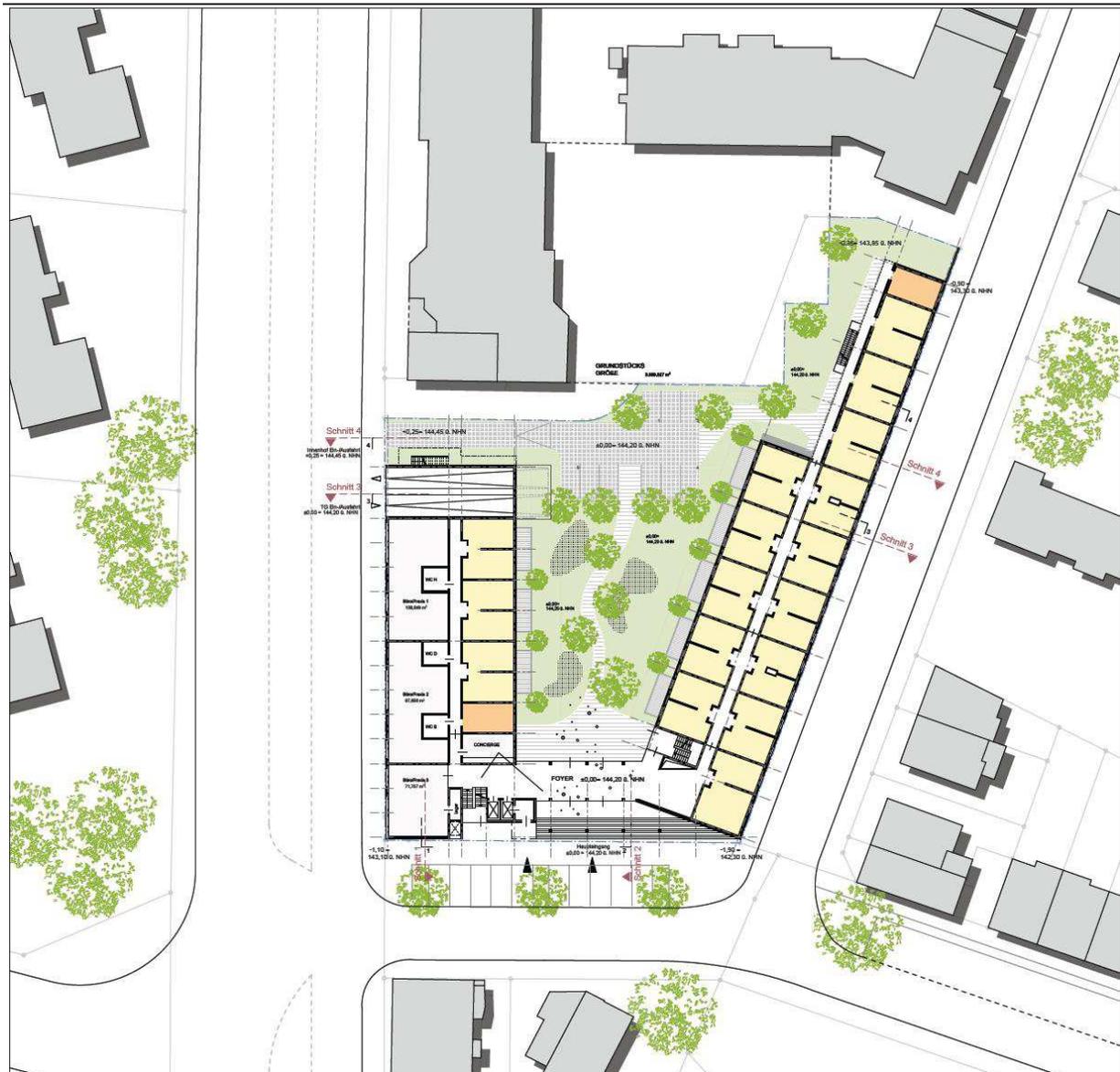
Abstandsflächenplan o. M.  
Schneider+Sendelbach Architektengesellschaft mbH, Braunschweig

### Gestaltung

Die Gebäudeteile werden in konventioneller Bauweise im Wärmedämmverbundsystem errichtet und treten als farblich abgestimmte Gebäudekörper in Erscheinung. Die Außenfassaden der Baukörper werden hell verputzt. Die Flachdächer werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.

### Gestaltung der Außenanlagen

Der begrünte Innenhof bietet Aufenthaltsqualität für Bewohner. Sitzelemente und Treffpunkte laden zum Verweilen ein. Der Innenbereich wird komplett von Nebenanlagen freigehalten und bietet die Möglichkeit der Durchwegung in Nord-Süd-Richtung.



Grundriss Erdgeschoss/ Freiflächengestaltung o. M. (Vorhaben- und Erschließungsplan)  
Schneider+Sendelbach Architektengesellschaft mbH, Braunschweig

Die Fahrradabstellplätze sind über die Rampenanlage im Untergeschoss barrierefrei erreichbar.

#### Energetisches Konzept

Das Konzept sieht folgenden energetischen Baustandard vor: Die geplanten Gebäude werden in Anlehnung an die aktuelle Definition des Förderstandards der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Energieeffizienzhaus KfW 70 errichtet.

Als effizientes Heizsystem ist die Nutzung von Fernwärme vorgesehen, sofern die Städtische Werke AG einen Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz anbietet. Ist kein Fernwärmeanschluss möglich oder wird dieser zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten, so wird die Wärmeversorgung über eine Holzpelletanlage sichergestellt.

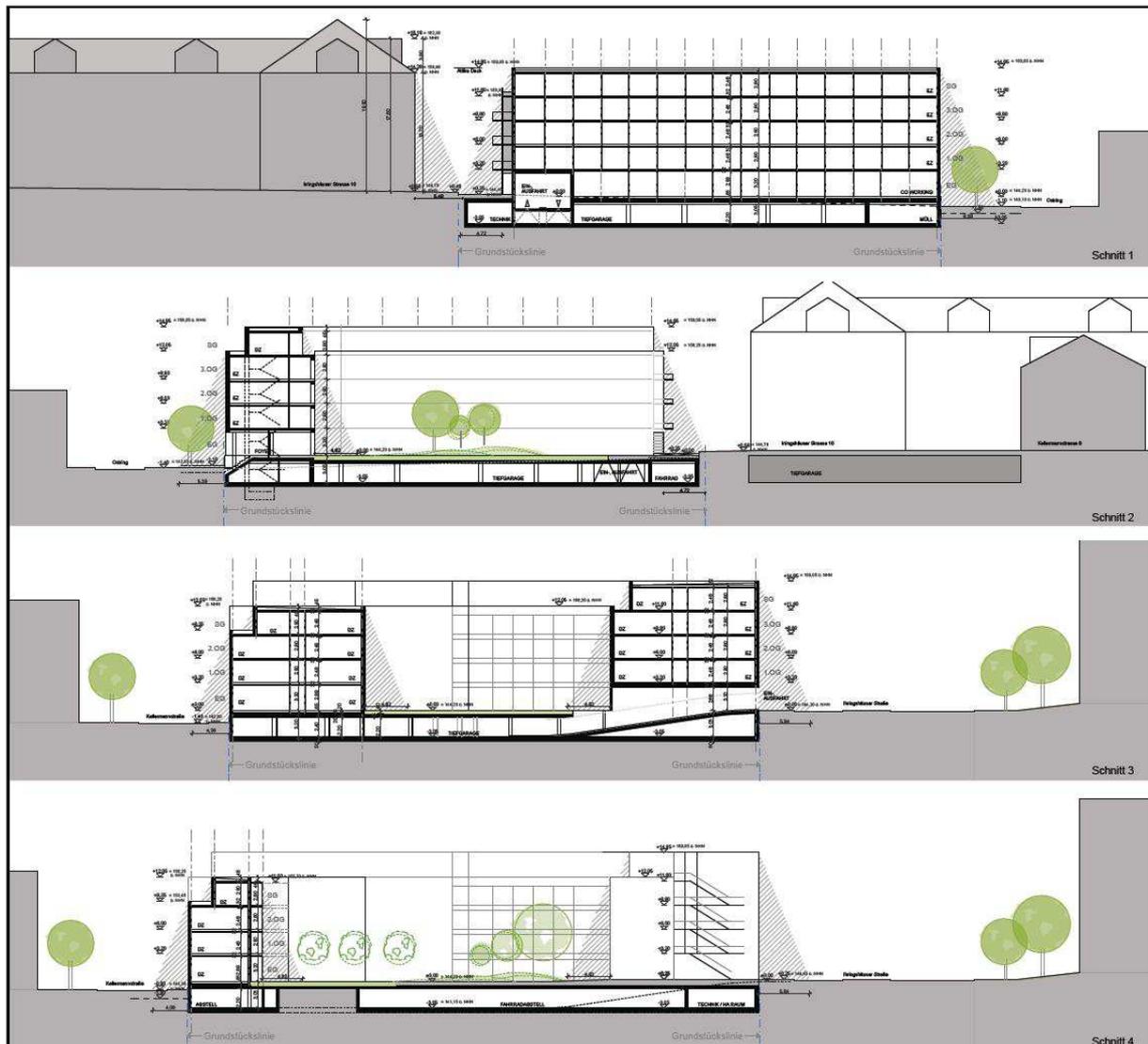
#### Verkehr

Das Grundstück ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Ihringshäuser Straße.

Im Innenhofbereich sind nahe dem Zugang von der Ihringshäuser Straße 9 Stellplätze geplant, die für ein Car-Sharing Modell vorgesehen sind.

### Regenwasser

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen und Balkone wird über Fallrohre mit Anschluss an Leitungen unterhalb der Erdgeschossdecke vorgesehen. Ebenso werden Dacheinläufe vom grünen Innenhof und den befestigten Wegen der Erdgeschossdecke an Sammelleitungen angeschlossen. Der Anschluss der Regenwassersammelleitungen erfolgt an die Kanalisation.



Schnitte o. M.

Schneider+Sendelbach Architektengesellschaft mbH, Braunschweig



Ansichten o. M.

Schneider+Sendelbach Architektengesellschaft mbH, Braunschweig

---

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Der zur Kellermannstraße orientierte Teil des Plangebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Dadurch wird ermöglicht, dass hier auch die studentische Wohnanlage mit ihren kleinteiligen Wohneinheiten planerisch umsetzbar ist.

#### Mischgebiet

Der Bereich Ihringshäuser Straße zeichnet sich durch eine Gemengelage Wohnen, Büros und Dienstleistungen aus. Um auf diese Gebietscharakteristik planerisch zu reagieren und um neben der Wohnnutzung ein größeres Spektrum verschiedener Nutzungen im Erdgeschoss an dieser Straße zu ermöglichen, wird für das angrenzende Baufeld ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation, die die Ausbildung der Eckbebauung mit einer wirksamen Raumkante sowohl zur Ihringshäuser Straße als auch zum Ostring wünschenswert erscheinen lässt. Dadurch soll auch ein möglichst wirkungsvoller Schutz des wohnungszugeordneten Freibereiches im inneren der Anlage durch Eigenabschirmung ermöglicht werden.

Die allgemein zulässige Nutzung ist Wohnen sowie im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung in Form von Praxisräumen, einem Co-Working Space sowie einem Kiosk. Ausnahmsweise ist auch die Einrichtung einer örtlichen Polizeistation möglich. Ebenso sind Gemeinschaftsräume für die Studenten zulässig. Wohnen ist in diesem Bereich des Erdgeschosses nicht vorgesehen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie von Gebäudehöhen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse orientiert sich an den im Vorhaben tatsächlich erreichten Werten.

#### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Im Plangebiet wird eine GRZ von höchstens 0,6 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze für Mischgebiete, für Allgemeine Wohngebiete wird die Obergrenze überschritten, was mit dem gewünschten Konzept der Eckbebauung auf dem relativ schwer zu bebauenden Grundstück begründet werden kann. Damit ist eine angemessene Dichte für die Wohnanlage zu erzielen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen grundsätzlich um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch die Überdeckung von baulichen Anlagen und die Grundflächen von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten wird dieser Wert nicht überschritten, wohl aber durch die Tiefgarage.

Einrichtungen die der studentischen Wohnraumversorgung dienen, sind in ihrer Art gekennzeichnet durch ein Gebäude mit verhältnismäßig vielen Wohneinheiten und eine entsprechend hohe Zahl von Stellplätzen für die Bewohner. Um Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern, müssen aufgrund der Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung und bei gleichzeitiger flächenmäßiger Beschränkung des Baugrundstücks alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes

---

auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche umgesetzt werden. Der Stellplatznachweis soll ausschließlich auf dem Grundstück erfolgen. Dieses erfordert den Bau einer Tiefgarage. Vor dem Hintergrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen einerseits und andererseits des städtebaulichen Ziels, an diesem besonderen Ort eine Wohnnutzung umzusetzen, ist die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 gerechtfertigt und erforderlich.

Zur Minderung des Eingriffs mit einer weitgehenden Versiegelung des Grundstücks erfolgt eine Hofbegrünung und extensive Begrünung der Flachdächer. Dachbegrünungsmaßnahmen sind geeignet, einen Teil des Oberflächenwassers zurückzuhalten.

#### 5.2.2 Geschossflächenzahl

Die maximale GFZ wird auf 2,1 festgesetzt und ergibt eine der Lage angemessene Dichte.

#### 5.2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan an der Kellermannstraße auf 3 Geschosse festgesetzt. Um zum Ostring und der Ihringshäuser Straße eine städtebaulich raumwirksame Kante zu erzielen, lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan hier eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen zu.

### 5.3 Bauweise

Angelehnt an die nördlich anschließende Bebauung in der Ihringshäuser Straße sowie an die historische Bebauung des ehemaligen Reitstalls ist im Plangebiet geschlossene Bauweise vorgesehen, die dem Vorhaben entspricht und dazu dient, städtebaulich wirksame Raumkanten zu erzeugen und den schützenswerten Innenbereich größtmöglich vor Lärmeinträgen aus dem Verkehr der Ihringshäuser Straße zu schützen.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Wohnanlage wird durch Baugrenzen zu einem Baufeld umschrieben. Zum Innenhof dürfen untergeordnete Bauteile, beispielsweise Balkone oder Wintergärten bis zu 1,5 m die Baugrenze überschreiten. Ziel ist die langfristige Sicherung der geschlossenen Bebauung für das Vorhaben, wie sie in der Umgebung vorhanden ist. Kleinere Planungsänderungen oder Erweiterungen bleiben dadurch möglich.

### 5.5 Erschließung

Für den Individualverkehr besteht mit der Ihringshäuser Straße im Westen eine gute Anbindung an wichtige Ausfall- und Verbindungsstraßen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Kfz-Verkehr abzuwickeln.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut. Die Straßenbahnlinien 3,7 und 6 in der Ihringshäuser Straße bzw. Fuldastraße gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der Universitätsstandorte. Die Stadt Kassel hat sich den Ausbau des ÖPNV und die Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs zum Ziel gesetzt.

Hinsichtlich der Nutzung von gemeinschaftlichen Verkehrssystemen kann das Vorhaben beispielhaft sein. Verschiedene Anbieter sind hier am Markt, neben Carsharing Stattoauto Kassel Kassel-einfach Mobil Carsharing GmbH und privaten Carsharing-Anbietern mit Autonotzer.de gibt es die SemesterCard in Verbindung mit einem Gutschein für die BahnCard 25.

Der Stellplatznachweis soll auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden, der auf die lokalen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird.

Gemäß § 2 (1) der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel vom 01.03.20014, zuletzt geändert am 27.05.2013 (im Folgenden „Stellplatzsatzung genannt“) wird die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze entweder anhand der Anlage I der Stellplatzsatzung errechnet oder – davon abweichend – im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach der Anlage I der Stellplatzsatzung wären für die Baumaßnahme 159 Einstellplätze (je Wohnung 1 Stellplatz) und ggf. 3 Stellplätze für die Praxis- bzw. Büroräume (je 35<sup>2</sup> ein Stellplatz) im EG sowie 1 Stellplatz für einen Kiosk (1 Stellplatz pro Laden < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche) erforderlich. Davon wären 17 Stück für Rollstuhlfahrer vorzusehen (mind. 1 %). Hinzu kämen 319 Fahrradstellplätze (2 pro Wohnung plus 20 %, also 1 Stück, am Anteil der übrigen Stellplätze).

Aufgrund der realen Verkehrsverhältnisse, die durch die spezifischen örtlichen Bedingungen geprägt sind, wurde für den Bebauungsplan Nr. VI/18 „Kellermannstraße / Ostring“ eine von der Anlage I abweichende Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen wie folgt ermittelt:

		Stellplatzzahl
159 Apartments	(1 Stellplatz für 1,5 Studentenapartments)	106
Coworking-Space, Arztpraxen, Polizeistation	1 Stellplatz pro 35 m <sup>2</sup> Fläche	3
Kiosk	1 Stellplatz pro Laden < 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1
76 Stellplätze in der Tiefgarage		- 76
9 Car-Sharing Stellplätze im Hof ersetzen je 5 Stellplätze		- 45
<b>Bilanz</b>		<b>+ 11</b>

Dies geschah unter den folgenden Voraussetzungen:

- Fußläufige Entfernung zur Universität
- Hoher Studentenanteil in Verbindung mit den Kennwerten von Autobesitz bei Studenten (Die 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks für das Jahr 2012 hat ergeben, dass gut 1 Drittel (34 %) der Studenten kein eigenes Auto haben).
- Nähe zur Haltestelle Weserspitze mit 3 Tram-Linien im jeweils 15-Minuten-Takt und sehr guter Anbindung an Innenstadt, Hauptbahnhof und IC-Bahnhof in Wilhelmshöhe
- Das Semesterticket, das jeder Student mit der Einschreibung erhält, wird aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV optimal genutzt werden können.
- Der Vorhabenträger wird am Standort gemeinsam mit einem Car-Sharing-Anbieter 9 Car-sharing- Plätze einrichten, hierfür kann von einem Ersatz von 5 Einstellplätzen durch einen Carsharing-Standort ausgegangen werden und die Zahl um 45 Einstellplätze reduziert werden.

Somit verbleiben 65 notwendige Stellplätze von 110, die in der objektbezogenen Tiefgarage nachgewiesen werden können.

---

Laut Stellplatzsatzung sind zwar keine Besucherstellplätze erforderlich, es wird aber von einem Besucheranteil von 10% ausgegangen. Die sich hieraus ergebenden 11 Stellplätze können ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Ihringshäuser Straße. Durch die Tiefgarage werden insbesondere Parksuchverkehre sowie Einpark- und Rangiervorgänge hinter geschlossenen Türen erfolgen. Die Kellermannstraße bleibt gänzlich unbelastet vom Erschließungsverkehr des geplanten Projektes.

Im südlichen und nordöstlichen Bereich des Untergeschosses werden 2 Räume mit abschließbaren Fahrradboxen zur Aufnahme der festgesetzten 237 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Der eine Fahrradstellplatz für die übrigen Nutzungen ist im Eingangsbereich zum Ostring hin zu schaffen.

Die fußläufige Erschließung des Vorhabens erfolgt vom Ostring über eine Treppenanlage und einen Durchgang in den Innenhof. Dieser öffnet sich im Norden der Anlage barrierefrei auch in die Ihringshäuser Straße und Kellermannstraße.

#### 5.6 Grünordnung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Wie bereits eingangs dargestellt, wird auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Entsprechend wurden die vorhandenen Naturraumpotentiale aufgenommen und bewertet, es erfolgt jedoch aus den vorgenannten Gründen keine Eingriffsausgleichsplanung. Die Eingriffe werden im Rahmen der Gesamtabwägung bewertet.

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen auch im städtischen Umfeld und zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfelds wird festgesetzt, dass der Grundstücksanteil, der nicht überbaut oder für Stellplätze benötigt wird, gärtnerisch zu gestalten ist. Die Flachdächer werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.

Es wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze empfohlen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Eingriffsminimierung und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im begrünten Innenbereich.

#### 5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (1, Wiedergabe in Auszügen) wurden die Immissionen aus Straßenbahnverkehr und Straßenverkehr der Ihringshäuser Straße unter Berücksichtigung des geplanten Baukörpers ermittelt. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wall) waren dabei nicht zu untersuchen.

Für die geplanten Wohnnutzungen entlang der Ihringshäuser Straße und des Ostrings ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes, für den Gebäudeteil an der Kellermannstraße der eines Allgemeinen Wohngebietes zu beachten.

Die Rechenergebnisse wurden in Form von Fassadenpunktberechnungen für das geplante Gebäude und Lärmkarten dargestellt. Balkone sind umlaufend für die Staffelgeschosse vorgesehen. Die Immissionsberechnung wird mit Auflistung der Außenlärmpegel aufgeführt.

---

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wird durch die Immissionen des Straßenverkehrs der stark frequentierten Ihringshäuser Straße, des Ostrings und der Fuldataalstraße geprägt. Bei „freier Schallausbreitung“ werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete MI bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete im Planbereich durch Verkehrslärm überschritten. Für den Tageszeitraum betragen die Orientierungswert-Überschreitungen bis zu 12 dB(A) im Bereich des festgesetzten „Mischgebietes“ bzw. 11 dB(A) bei dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“.

Betroffen in diesem Sinne ist der gesamte Planbereich. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert für Mischgebiete bzw. für Allgemeine Wohngebiete für die Fläche im gesamten Plangebiet überschritten; dabei treten Überschreitungen bis zu 17 dB(A) auf.

Dadurch wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abwägungsbeachtlich.

Die Immissionsberechnungen wurden unter Berücksichtigung des geplanten Gebäudekomplexes durchgeführt.

Dabei werden für die innerhalb des Mischgebiets liegenden Fassadenseiten für alle Geschosse der straßenzugewandten Fassadenseiten sowohl der Orientierungswert tags als auch nachts durchgängig überschritten. Auf den straßenabgewandten Fassadenseiten werden die Orientierungswerte Tag und Nacht eingehalten. Die Überschreitungen betragen am Tage bis zu 14 dB(A), nachts bis zu 16,7 dB(A).

Bei der Berechnung für die Außenwohnbereiche der Balkone der Staffelgeschosse ergeben sich keine Überschreitungen des Orientierungswertes.

Da die Erschließung der geplanten Tiefgarage über die vielbefahrene Ihringshäuser Straße erfolgen soll, kann der entstehende zusätzliche Wohnerschließungsverkehr vernachlässigt werden.

Grundsätzliche Regelungen zum passiven Schallschutz werden in der VDI-2719 dem Abschnitt 5 der DIN 4109 sowie in der 24. BImSchV getroffen. Sowohl die VDI-2719 als auch die 24. BImSchV setzen eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird deshalb auf die DIN 4109 abgestellt.

Die DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamtaußenbauteil fest.

Ausgangspunkt ist der so genannte maßgebliche Außenlärmpegel, dem in 5 dB Klassen ein Lärmpegelbereich zugeordnet wird. Je nach Fensterflächenanteil und Korrekturwerten, die den Flächenanteil der Außenbauteile im Verhältnis zur Grundfläche des betroffenen Raumes berücksichtigen, wird das Schalldämmmaß für Fenster und Außenwände differenziert.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich entsprechend der DIN 4109 im Regelfall aus dem berechneten Beurteilungspegel *tags* gemäß:  $L_{m,a} = L_{m,T} + 3 \text{ dB(A)}$ .



Darstellung Lärmpegelbereiche Fassaden gem. DIN 4109 (ohne Staffel-Geschoss Gebäude 2 u. 4)



Darstellung Lärmpegelbereiche Fassaden gem. DIN 4109 (nur Staffel-Geschoss Gebäude 2 u. 4)

---

Die in der Plangrafik dargestellten Lärmpegelbereiche sind der erforderlichen Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen.

In Wohnräumen, Büros und vergleichbaren Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, beim Telefonieren, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist jedoch davon auszugehen, dass die Raumbelüftung bedingt durch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz als „Permanentlüftung“ auch bei geschlossenem Fenster möglich sein muss. Die Maßnahmen beginnen an den Fenstern mit Optimierung der Fenstergeometrie, Begrenzung der Öffnungsweite, dem Einsatz von absorbierenden Laibungen oder von zweischaligen Kastenfenstern, welche nach außen über ein normales DrehKippfenster und nach innen über ein Drehfenster mit integrierter kippbarer Fensterklappe im unteren Bereich verfügen. Die Kippweiten des außenliegenden Zusätzlich werden hochschallabsorbierende Materialien zwischen den Fenstern angebracht. Mittels dieser Konstruktion ist eine Schallpegeldifferenz von etwa 35 dB(A) zu erzielen.

Zudem sind Maßnahmen vor den Fenstern, wie z. B. Prallscheiben, denkbar.

Wenn der Orientierungswert in der Nachtzeit überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen mit einem Einfügungs-Dämpfungsmaß, das dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht bei derartigen Raumnutzungen erforderlich,.

Alternativ kommt in Verbindung mit entsprechenden energetisch optimierten Baukonzepten der Einsatz zentraler Hauslüftungsanlagen in Frage. In diesen Fällen sollten die Zu- und Abluftstrecken vorzugsweise in den lärmabgewandten Hausseiten angeordnet werden und/oder mit entsprechend dimensionierten Schalldämpfern ausgestattet werden.

## 5.8 Sonstige Festsetzungen

### 5.8.1 Einfahrtsbereich

Eine Erschließung der Wohnanlage für den motorisierten Individualverkehr in den Knotenbereichen Ihringshäuser Straße/ Ostring und Ostring/ Kellermannstraße wird wegen der zu erwartenden Konflikte und Störungen ausgeschlossen. Deshalb wird ein Einfahrtbereich festgesetzt.

### 5.8.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 159 Apartments zugelassen, da eine höhere Anzahl zu großen Problemen bei der Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen würde.

## 6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bau einer Anlage für studentisches Wohnen planungsrechtlich abgesichert. Studentisches Wohnen ist an diesem Standort geeignet das Quartier zu arrondieren. Die besondere Wohnfunktion stärkt das Quartier Wesertor sowie die sozialen und wirtschaftlichen Infrastrukturen im engeren Umfeld. Die gute Anbindung an den ÖPNV und die fußläufige Erreichbarkeit der Universität spricht für den Standort einer studentischen Wohnnutzung, die naturgemäß mit einem geringeren Bestand privater Pkw verbunden ist.

6.1 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht diskutiert.

6.2 Eingriffsvermeidung

Durch einen Verzicht auf die Planung würde die Möglichkeit, diese städtebaulich bedeutsame wie schalltechnisch schwierige Situation durch eine geeignete Wohnnutzung und dementsprechend räumliche Fassung zu besetzen, ungenutzt bleiben. Die Fläche würde weiterhin als Brache bestehen bleiben.

6.3 Auswirkungen der Planung

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

**7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte**

7.1 Größe des Planungsgebietes

WA	ca. 1.302 m <sup>2</sup>
MI	ca. 2.277 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>ca. 3.579 m<sup>2</sup></b>

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiet	GRZ	max. zulässige Gebäudegrundfläche	max. zulässige Grundfläche mit Überschreitung durch Stellplätze und Garagen
WA	0,6	ca. 781 m <sup>2</sup>	ca. 1.172 m <sup>2</sup>
MI	0,6	ca. 1.366 m <sup>2</sup>	ca. 2.049 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b> Grundfläche entspricht § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB			<b>ca. 3.221 m<sup>2</sup></b> max. zul. 20 000 m <sup>2</sup>

Gebiet	Gebietsgröße	GFZ	max. zulässige Geschossfläche
WA	ca. 1.302 m <sup>2</sup>	2,1	ca. 2.734 m <sup>2</sup>
MI	ca. 2.277 m <sup>2</sup>	2,1	ca. 4.782 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>ca. 7.516 m<sup>2</sup></b>

7.3 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

7.4 Kosten

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Die Ostringquartier Kassel GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

## 8 Verfahrensübersicht

### 8.1 Verfahrenstermine

Datum	Verfahrensschritt
02.07. - 31.07.2013	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
28.10. – 29.11.2013	Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

#### 1. Sichtfelder an Tiefgaragenausfahrt.

Hinweis, dass für die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge die vorgeschriebenen Sichtfelder (Sichtkontakt auf den Gehweg in beide Richtungen und Fahrbahn der Ihringshäuser Straße) eingehalten werden müssen.

*Der Hinweis wurde an den Objektplaner weitergeleitet.*

#### 2. Artenschutz

Eine aktuelle artenschutzrechtliche Betrachtung wird für erforderlich gehalten, sollte die Fläche noch länger ungenutzt liegen bleiben.

*Im Durchführungsvertrag werden zeitnahe Fristen für die Umsetzung des Vorhabens fixiert, sodass durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan eine längere Zeit fehlender Nutzung der Fläche nicht bestimmt wird.*

#### 3. Regenwasserrückhaltung

Anregung zu prüfen, ob eine oberirdische Regenwasserrückhaltung, zum Beispiel in Form eines abgedichteten Teiches oder einer Mulde möglich wäre. Da sämtliches anfallendes Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden soll, würde dies die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen entlasten und sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

*Die Flächen, die nicht überbaut oder für Stellplätze benötigt werden, eignen sich aufgrund ihrer Größe nicht zur Anlage einer oberirdischen Regenwasserrückhaltung. Zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfelds und Verbesserung des Kleinklimas werden diese gärtnerisch gestaltet. Um eine Drosselung der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu bewirken, werden die Flachdächer als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.*

#### 4. Nutzung von festen Brennstoffen

Ablehnung der alternativen Wärmeversorgung mittels einer Holzpelletanlage aus lufthygienischer Sicht. Die Stadt Kassel ist aufgefordert, jede Maßnahme zu ergreifen, die zur Minderung der Luftschadstoffbelastung beiträgt.

*Mit den Anforderungen, die die neue seit März 2010 in Kraft getretene 1. BImSchV hinsichtlich des Emissionsverhaltens kleiner und mittlerer Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Wärme in privaten Haushalten und kleingewerblichen Betrieben stellt, wird dem Ziel, die Emissionen aus solchen Anlagen gering zu halten, bereits ausreichend Rechnung getragen. In der neuen 1. BImSchV werden die Emissionsgrenzwerte für Heizungsanlagen und Einzelraumfeuerungsanlagen stufenweise verschärft. In der 1. Stufe, die seit Inkrafttreten der Novelle einzuhalten ist, sind Grenzwerte festgeschrieben, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen und bereits von vielen Anlagen eingehalten werden. Die geplanten Grenzwerte der 2. Stufe, die ab dem 01.01.2015 einzuhalten sind, setzen weitere Entwicklungen in der Anlagentechnik voraus, wobei modernste Anlagen bereits heute diese Anforderungen einhalten. Ein darüber hinaus gehender Ausschluss von Brennstoffen oder bestimmten Feuerungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich städtebaulich nicht begründen.*

#### 5. Lärmimmissionen

Da für beide Gebietseinstufungen deutliche Überschreitungen vorliegen, wird die Gebietsfestsetzung Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet als kritisch angesehen. Es wird empfohlen, die Lärmpegelbereiche nach der schalltechnischen Untersuchung-Anlage 1 Blatt 8 und 9 in den B-Plan zu übernehmen und Ziffer 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern:

- Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Für Aufenthaltsräume sind die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche (Blatt 8 und 9 / Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung) mit Hilfe der Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu Grunde zu legen.
- Bis auf Ziffer 5.2. und 5.3 fehlen passive Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen.
- Die unter Hinweise aufgenommenen Punkte zur „Raumbelüftung bei passiven Schallschutzmaßnahmen“ sind auf jeden Fall als Festsetzung aufzunehmen.
- Wir regen weiterhin an, zusätzlich aufzunehmen, „durch geeignete Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster nachts ein Innenpegel von 30 dB (A) gewährleistet wird (z. B. Hamburger-HafenCity-Fenster)“.

*Die Lärmpegelbereiche (Anlage 1 Blatt 8 und 9) werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Vorschläge zu weitergehenden Festsetzungen durch Text werden eingearbeitet.*

#### 6. Anpassung der Pflanzliste

Die Pflanzliste (in Bezug zur Festsetzung Nr. 4) bzgl. der Anpflanzung von Bäumen im Innenhof ist zu ändern. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat den im Plangebiet gegebenen besonderen Standortbedingungen – Freiflächen über Tiefgaragen - sowie den sich allgemein mit den Folgen des Klimawandels einhergehenden Änderungen der Wuchsbedingungen Rechnung zu tragen.

*Der Anregung wird gefolgt und die Pflanzliste folgendermaßen geändert:*

- |  |   |
|--|---|
| - Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>A. platanoides</i> ) | - Rotahorn ( <i>Acer rubrum</i> )             |
| - Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )                          | - Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )       |
| - Linde ( <i>Tilia cordata</i> )                               | - Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> 'Plena') |
| - Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> 'Fastigiata')              | - Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> in Sorten)   |
| - Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )                          |   |

---

- Hasel ( <i>Corylus avellana</i> , <i>Corylus columa</i> )	- Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europeae</i> )
- Amberbaum ( <i>Liquidambar styraciflua</i> )	- Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
- Zierapfel ( <i>Malus in Sorten</i> )	- Forsythie ( <i>Forsythia</i> )
- Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	- Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )

### 8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

#### 1. Sichtfelder an Tiefgaragenausfahrt

Hinweis, dass für die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge die vorgeschriebenen Sichtfelder auf den Gehwegbereich eingehalten werden. Der Sichtkontakt auf den Gehweg muss in beide Richtungen und auf die Fahrbahn der Ihringshäuser Straße konfliktlos möglich sein. Der Nachweis hierfür wurde bislang nicht erbracht.

*Es wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass die vorgeschriebenen Sichtfelder auf den Gehwegbereich eingehalten werden müssen.*

#### 2. Car-Sharing Plätze nicht in Stellplatzbilanzierung einbeziehen

Eine Mitbilanzierung in Bezug auf die Stellplatzabläse ist in der Stellplatzsatzung nicht vorgesehen. Unter korrekter Anwendung der Satzung fällt die Bilanz negativ aus, die entstehende Differenz ist der Stadt abzulösen.

*Es greift hier § 2 (1) der Stellplatzsatzung, nach dem im Bebauungsplan von der Anlage I der Stellplatzsatzung abweichende Zahlen festgelegt werden können. Dies ist hier geschehen, so dass keine Stellplätze abzulösen sind.*

#### 3. Informationen über Altablagerungen/Altstandorte bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb ggf. ergänzende Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

*Die Empfehlung ist irrelevant. Die Stadt Kassel hat als kreisfreie Stadt die Untere Wasserbehörde / Untere Bodenschutzbehörde im eigenen Haus. Diese wurde selbstverständlich beteiligt.*

#### 4. Alternative Nutzung einer Holzfeuerungsanlage

Der alternativen Wärmeversorgung mittels einer Holzpelletanlage kann aus lufthygienischer Sicht nach wie vor nicht zugestimmt werden. Es sollte die textliche Festsetzung aufgenommen werden:

„Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig.“

*Es wird über den Durchführungsvertrag geregelt, dass hier ein Fernwärmeanschluss vorzusehen ist. Eine Holzpelletheizung ist nur möglich, wenn die Städtische Werke AG hier*

---

*keinen Fernwärmeanschluss anbietet oder zu einem Preis der deutlich über dem für vergleichbare Objekte im Versorgungsgebiet liegt. Die Passage in der Begründung wird entsprechend angepasst. Für eine allgemeine Regelung zum Ausschluss einzelner Brennstoffe direkt im Bebauungsplan gibt es keine rechtliche Grundlage nach BauGB.*

aufgestellt:

Kassel, den 13.02.2014

gez. Flore

---

(Stadt Kassel)



---

(Meißner Architekten BDA)