

Dachaufgänge zulässig und darüber hinaus auf max. 20 % der Dachfläche beschränkt. Weiter müssen diese Bauteile mindestens 3 m von der Fassade zurücktreten. Diese Festsetzung wurde gewählt, um auf ggf. auftretende technische Erfordernisse reagieren zu können. Durch das Zurücktreten dieser Aufbauten ist gewährleistet, dass sie im öffentlichen Raum nicht unmittelbar als zusätzliche Gebäudehöhe wahrgenommen werden.

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

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

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

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

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

Baugrenzen und -linien

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

Um den geplanten Anbau von Balkonen und Terrassen an die Bestandsgebäude zu ermöglichen, können die Baulinien für solche Anlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden, **wenn sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Hiervon ausgenommen ist das Baufeld MI 1 – Teilbereich A.**

Auch die Baugrenzen der Neubauten können für untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m überschritten werden, **wenn sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.**

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

7.2 Anordnung der Gebäude

Bauweise

Geschlossene Bauweise wird nur für das Baugebiet MI 5 im Süd-Westen des Geltungsbereichs festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Stadthäusern als Reihen- bzw. Kettenhäuser ohne seitlichen Grenzabstand im Sinne einer geschlossenen Bauweise geplant.

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

Baufenster

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

7.3 Verkehrsflächen

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

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

Der **Vorhabenträger** wird durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen und anschließend durch Abschluss eines notariellen Grundstücksvertrages unentgeltlich an die Stadt Kassel zu übertragen (siehe auch Pkt. 9).

Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich sind an verschiedener Stelle Stellplätze geplant, die direkt über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Art der Erschließung widerspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel und ist daher – wie in der Satzung vorgesehen – im Bebauungsplan zu regeln. An der Agathofstraße und an den geplanten Erschließungsstraßen werden entsprechend Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Verkehrsbehinderungen sind hierdurch nicht zu befürchten, da diese Straßen eine geringe Verkehrsbelastung aufweisen.

7.4 Maßnahmen zum Schallschutz

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der gewerblich geprägten Nachbarschaft lassen sich kurzzeitige Überschreitungen der Orientierungswerte, z.B. durch Be- und Entladevorgänge nicht gänzlich ausschließen. Für die betroffenen Fassaden an der Sandershäuser Straße, an der Agathofstraße sowie in Teilbereichen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird daher festgesetzt, dass keine offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig sind. **Dies gilt für den bestimmungsmäßigen Gebrauch, für Reinigungszwecke oder Reparaturen können die Fenster mittels Spezialschlüssel geöffnet werden.** Weiter sind Schlafräume mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

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

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (mindestens 40 % der Grundstücksfläche in MI 1 und WA 1 und WA 3, 30 % in MI 3, MI 4, MI 5 und WA 2 sowie 20 % im MI 2) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbäume, Dachbegrünung) wird der sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung Rechnung getragen.

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

Pflanzliste

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

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

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

7.6 Geh- und Fahrrechte

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

Der **Vorhabenträger wird** durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Geh- und Fahrrechte innerhalb des notariellen Grundstücksvertrages grundbuchlich zu sichern.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

7.8 Hinweise

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

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

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

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

8.1 Boden, Wasser

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

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

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

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

8.2 Lokalklima

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

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

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

8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

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

Für die in und an Gehölzen bzw. Gebäude brütende Vogelarten gehen potenzielle Lebensräume, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – zumindest vorübergehend – verloren. Es wird daher empfohlen, Bau- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Der Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten kann durch das Anbringen von Nistmöglichkeiten an Gebäuden und Neupflanzungen von Sträuchern und Bäumen kompensiert werden.

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

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

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

8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

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

Stadtbild

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

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

8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

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

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

8.6 Kultur- und Sachgüter

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

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

8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

9 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind die hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen vom Vorhabenträger an die Stadt Kassel zu übertragen. Ein entsprechender Grundstücksvertrag ist hierzu in notariell beurkundeter Form abzuschließen (siehe auch Pkt. 7.3 und 7.6).

10 Vertragliche Vereinbarungen

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

Die Übereignung der hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch einen entsprechenden Grundstücksvertrag (siehe Pkt. 9).

11 Städtebauliche Werte

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

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

12 Gesamtabwägung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

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

Rechtsverbindlichkeit.

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

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

13 Quellenangaben

Faunistische Erhebungen / Erfassungen und Artenschutzrechtliche Einschätzung, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, 16.10.2014 und 18.09.2018

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

Gutachten Nr. L 7680 im Rahmen der Voruntersuchung für die Revitalisierung des Salzmann-Areals in Kassel-Bettenhausen, **Untersuchung der Lärmimmissionen** durch den Straßenverkehr und die umliegenden Gewerbebetriebe, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 12. September 2014, ergänzende Stellungnahme zu den Auswirkungen der Errichtung eines offenen Parkhauses statt eines geschlossenen Gebäuderiegels entlang der Agathofstraße, 27.02.2015 sowie **Stellungnahme vom 29.03.2018 zu den Schalltechnischen Auswirkungen geänderter Verkehrszahlen**.

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

Hochwasserschutzuntersuchungen für den Bebauungsplan „Salzmann Areal“ im Überschwemmungsgebiet der Losse im Stadtgebiet von Kassel-Bettenhausen, Ingenieurbüro Oppermann GmbH, 27.08.2019

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 07.11.2019

Kassel,



gez. Walberg

gez. Mohr