

Begründung

Bebauungsplan

Nr. V/32 E

"Holländischer Platz"

1.Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Wesertor

- ENTWURF -

Stand: 10.04.2014

Kassel **documenta Stadt**
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



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

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE.....	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB.....	5
4.1	Verfahrenswahl	5
4.2	Verfahrensdurchführung	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.2	Realnutzung	7
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	7
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	7
6.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	8
6.4	Altlasten.....	8
6.5	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	9
6.6	Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7606 vom 04.04.2014	9
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	12
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	12
7.2	Untersuchung der Umweltbelange	12
7.3	Artenschutz.....	13
7.4	Eingriffsregelung.....	13
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
8.2	Bauweise, Baugrenzen.....	14
8.3	Erschließung / Stellplätze	14
8.4	Grünfläche, Anpflanzung von Laubbäumen	15
8.5	Lärmfestsetzungen	15
8.6	Örtliche Bauvorschriften	15
8.7	Hinweise	15
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	16

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH aus Kassel beabsichtigt auf den Eckgrundstück Bremer Straße 7 / Artilleriestraße im Stadtteil Wesertor, in Abstimmung mit der Stadt Kassel ein hier vorhandenes Wohn- und Geschäftshaus zu Studentenwohnungen umzubauen und mit einem Neubau, ebenfalls mit Studentenwohnungen, zu erweitern.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 319/5, 319/6 und 319/7 der Flur 1 in der Gemarkung Kassel und liegt in einen von Wohngebäuden, Bildungsstätten, Dienstleistungen, Gastronomie, etc. geprägten Stadtquartier.

Das Plangebiet liegt zugleich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/32 E vom 14. März 1981. Dieser setzt für den Bereich Artilleriestraße / Ecke Bremer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bei geschlossener Bauweise (g), mit maximal drei Vollgeschossen (III) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) sind ebenfalls vorgegeben. Zur Realisierung des Planvorhabens wird eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich, welche gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Umbau und Neuerrichtung von Wohngebäuden um dringend erforderliche Studentenwohnungen in unmittelbarer Nähe zum Universitätsstandort anbieten zu können.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/32 E "Holländischer Platz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Studentenwohnungen und zur Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich 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 Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung (hier StudentInnen) mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung als Baugebiet mit Wohngebäuden stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich.
- 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. Kap. 7.2)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a 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 Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 916 m². Mit der festgesetzten max. zulässigen Grundfläche von 590 m² (zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Herstellung der Stellplätze und Zufahrten bis max. 800 m²) wird der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht, zumal es sich auch um bereits bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

4.1 Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/32 E im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH als Bauinvestorin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

4.2 Verfahrensdurchführung

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wird am 31.03.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung beschließen und zugleich den Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, fassen. Dieser Beschluss wird zeitnah ortsüblich bekannt gemacht.

▪ Ortsbeirat Wesertor

Das Vorhaben wird in der Sitzung des Ortsbeirates Wesertor am 09.04.2014 vorgestellt.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Voraussichtlich werden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Juni/Juli 2014 beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll parallel erfolgen.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Bremer Straße / Ecke Artilleriestraße im Kasseler Stadtteil Wesertor. Der ca. 916 m² große Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke (Flurstücke 319/5, 319/6 und 319/7, Flur 1), alle Flur 1, in der Gemarkung Kassel.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kurt-Wolters-Straße (B83 / B7) im vierspurigen Ausbau. Über eine im Kreuzungsbereich zur Artilleriestraße bestehende Lichtsignalanlage kann der direkt angrenzende Campus der Universität Kassel fußläufig erreicht werden.

Östlich der Artilleriestraße grenzt eine gestaltete, öffentliche Grünfläche mit Laubgehölzen und befestigten Wegen an, innerhalb derer die Ahne als offenes Fließgewässer verläuft.

Gegenüber der Artilleriestraße, südlich der öffentlichen Grünfläche angrenzend, befinden sich die Oskar-von-Miller Schule und die Max-Eyth-Schule. Von der Bremer Straße aus zugänglich liegt die Schule am Wall ebenfalls in der Nachbarschaft. Auf der gegenüberliegenden Seite des Baugrundstücks (Bremer Straße) befinden sich zudem Wohngebäude.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2012



5.2 Realnutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigen Nebenanlagen (insgesamt rd. 412 m² überbaut). Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Gaststätte. Entlang der Artilleriestraße besteht hierzu eine gestaltete Außenanlage mit zwei hochstämmigen Bäumen, Garten und einer Besucherterrasse.

Das grenzständige Bestandsgebäude verfügt über drei Vollgeschosse und weist ein Satteldach auf. Die rückwärtige versiegelte Hoffläche wird vorwiegend als Parkplatz genutzt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Kurt-Wolters-Straße die Bushaltestelle "Mönchebergstraße" die durch die Buslinien 10 (Lossewerk - Rasenallee) und 52 (Sandershäuser Berg - Martinhagen, Sportplatz) bedient wird.

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

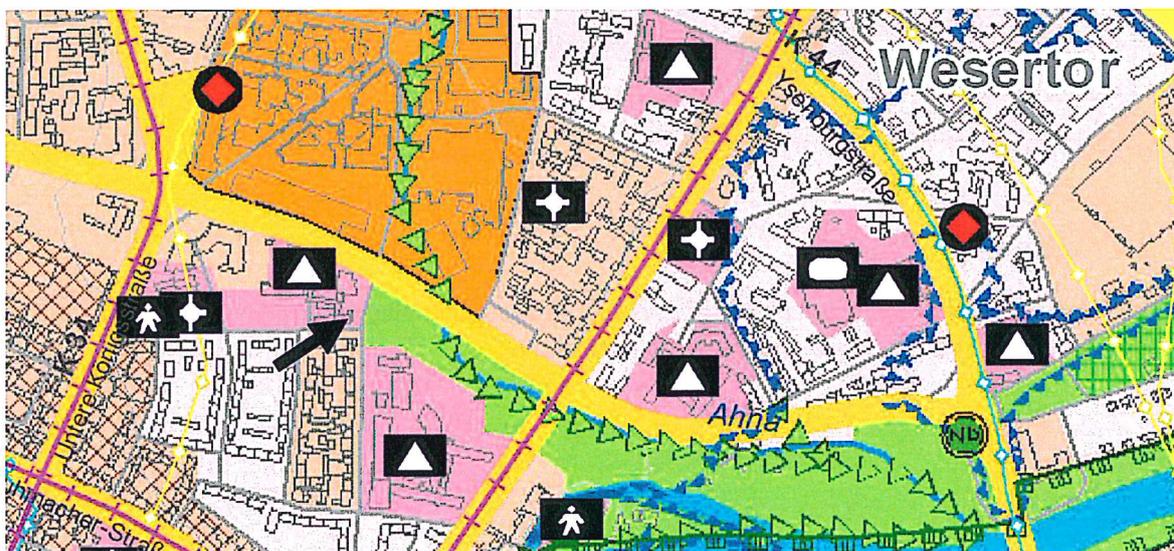
6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Fläche für Gemeinbedarf", mit der Zweckbestimmung "Schule" dar. Da die vorliegende Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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



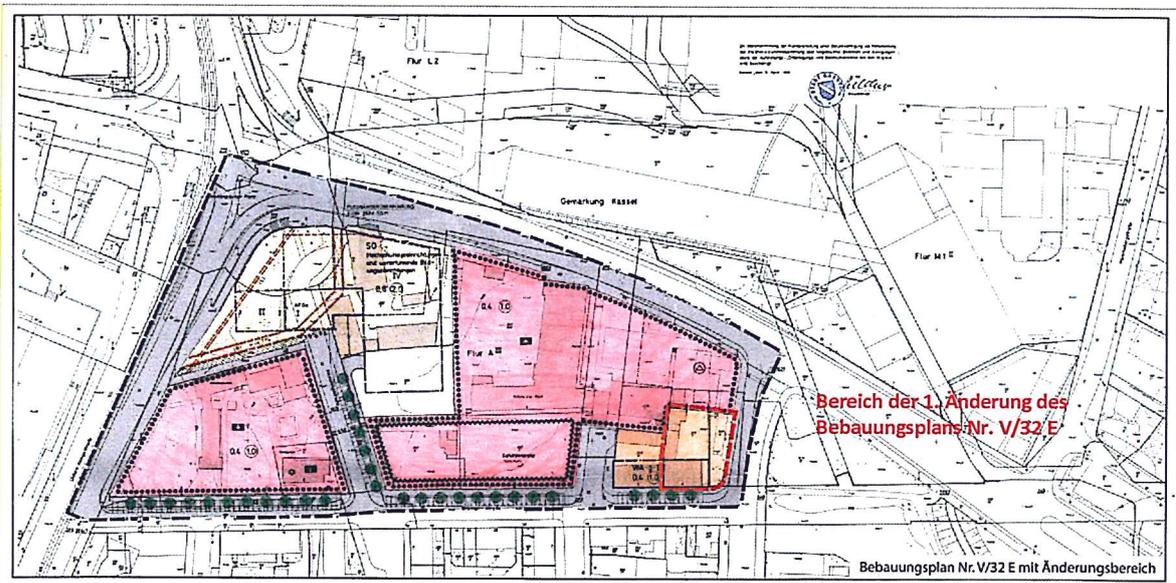
6.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan)

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll der seit dem 14. März 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/32 E "Holländischer Platz" erstmalig geändert werden.

Hierin ist der gesamte Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine geschlossene, maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung wird das bestehende Planungsrecht entsprechend der Planungsabsicht aktualisiert. Wesentlich hierbei ist, dass durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht wird.

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/32 E, welche durch die 1. Änderung überlagert werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V/32 E "Holländischer Platz", 1. Änderung werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/32 E vom 14. März 1981 außer Kraft gesetzt.

Abb.3: Überlagerung des Änderungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. V/32 E



6.4 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6.5 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen" und sind in der Realnutzungskarte als "Zeilenbau; Großformen; Hochhäuser" dargestellt. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben:

"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich." Hier wird u.a. auch die Artilleriestraße benannt.

Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen:

"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc...".

6.6 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7606 vom 04.04.2014

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH aus Kassel beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Zielführend war hierbei, die bestehende Lärmsituation inner- und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln, das auf Grund seiner Nähe zur Bundesstraße B83 / B7 (Kurt-Wolters-Straße) durch Lärmeinträge vorbelastet ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 04.04.2014 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

"Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr im Geltungsbereich 1. Änderung des B-Planes Nr. V/32E „Holländischer Platz“ in Kassel untersucht (siehe Übersichtsplan in Anhang 1 und Auszug aus dem B-Plan in Anhang 2). Die Ergebnisse für die Tages- und für die Nachtzeit können der Tabelle 5 entnommen werden."¹

¹ Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7606 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/32E "Holländischer Platz" hinsichtlich der Geräuschbelastung in Kassel. Frankfurt a.M., 04.04.2014, S. 13.

Tabelle 5: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und Belastung durch die Verkehrsgeräusche in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort			
	IP 1		IP 2	
	EG	3. OG	EG	3. OG
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)				
Immissionswerte				
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	55	55	55	55
- 16. BImSchV	59	59	59	59
Straßenverkehrsgeräusche	68	70	60	61
nachts (22.00 – 06.00 Uhr)				
Immissionswerte				
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	45	45	45	45
- 16. BImSchV	49	49	49	49
Straßenverkehrsgeräusche	61	63	52	53

"Somit wird in der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche von 55 dB(A) im östlichen Teil des Plangebietes (IP 1) um bis zu **15 dB(A) überschritten** und der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Wohngebieten von tagsüber 59 dB(A) um bis zu **11 dB(A) überschritten**.

In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr wird der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche von 45 dB(A) und auch der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Wohngebieten von 49 dB(A) wird deutlich um bis zu **18 dB(A) überschritten**.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung an den Aufpunkten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose beläuft sich abschätzungsweise auf ± 3 dB(A).

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen führen bei den gegebenen Abständen zu den Verkehrswegen und bei den Höhenverhältnissen in städtebaulich vertretbaren Höhen nicht zu einem ausreichenden Schutz der geplanten Wohnbebauung.

Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel zu empfehlen.

Da die Geräuschbelastung in dem geplanten Baugebiet in der Nachtzeit im Vergleich zur Tageszeit nur um 7 - 8 dB(A) absinkt, schlagen wir vor, den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung für Schlafräume aus dem Belastungswert für die Nachtzeit zu berechnen, indem zu diesem

*Wert 10 dB(A) addiert wird. Damit ergibt sich für das gesamte Plangebiet der **Lärmpegelbereich VI**, der zur Auslegung der Anforderungen an die Schalldämmung für Schlafräume und Kinderzimmer herangezogen wird. Die südliche Gebäudeseite entlang der Bremer Straße liegt im **Lärmpegelbereich IV** mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A).*

In der Regel werden die Schlafräume direkt unter dem Dach angeordnet. Daher ist bei der Planung des Daches besonders auf eine ausreichende Schalldämmung des Dachaufbaus zu achten. Gegebenenfalls ist auch eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für sämtliche Schlafräume empfehlenswert (vgl. auch mit Kapitel 8.5)."²

² Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7606 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/32E "Holländischer Platz" hinsichtlich der Geräuschbelastung in Kassel. Frankfurt a.M., 04.04.2014, S. 13f.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 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.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 5 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches durch das Bestandsgebäude (Bremer Straße 7) mit seinen rückwärtigen Nebenanlagen und Zuwegungen überbaut bzw. versiegelt. In einer schmalen offenen Bodenfläche entlang der Artilleriestraße befindet sich ein Laub- sowie Nadelbaum.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird das innerhalb des Plangebietes bestehende Gebäude umgebaut und ein Neubau als Erweiterungsbau errichtet. Die hier bestehenden Bäume und sonstigen kleinteiligen Gehölzstrukturen müssen hierzu entfernt werden. Als Ersatz werden auf dem Grundstück zwei Laubbaumhochstämme gepflanzt und min. 110 m² Grünfläche angelegt. Im rückwärtigen Hof werden sieben Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt.

In Anbetracht der Bestandssituation sowie der beabsichtigten Neuanlage von Grünflächen i.V.m. neu anzupflanzenden Laubbäumen sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden als gering eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch den Erweiterungsbau ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Gebäudekubatur ein städtebaulich positiver Abschluss im Bereich der Kreuzung Bremer Straße / Artilleriestraße geschaffen wird.

7.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im Februar/März 2014. 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 innerhalb eines verdichteten Siedlungsraumes im Nahbereich der stark befahrenen Kurt-Wolters-Straße. In direkter Nachbarschaft grenzt östlich der Artilleriestraße eine gestaltete, öffentliche Grünfläche mit Laubgehölzen und befestigten Wegen an, innerhalb derer die Ahne als offenes Fließgewässer verläuft. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt.

Dem entsprechend ist vornehmlich von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das nur 916 m² große Grundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

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 lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

7.4 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.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation sowie im Hinblick der durch die IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH beabsichtigten Umnutzung / Neubau für studentische Wohnungen am Standort wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, seiner geringen Flächengröße und der räumlichen Nähe zu diversen Bildungseinrichtungen werden für das allgemeine Wohngebiet zusätzliche Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt, um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden. Dem entsprechend sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundfläche auf 590 m² festgesetzt; Die zulässige Geschossfläche ist auf maximal 1.600 m² begrenzt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den nur 916 m² großen Grundstück, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 210 m² für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. zugelassen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Firsthöhe erfolgte in städtebaulicher Anpassung an die bestehende Bebauung der benachbarten Grundstücke. Erforderliche Abstandsflächen sind aufgrund der festgesetzten Grenzbebauung, im Sinne einer geschlossenen Bebauung nicht einzuhalten.

8.2 Bauweise, Baugrenzen

In Verbindung mit den straßenseitig orientierten Baufenster, welches sich in seiner Tiefe an den baulichen Bestand orientiert, wird die geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung entlang der Bremer Straße gesichert und durch eine raumbildende Bebauung des Eckgrundstückes zur Artilleriestraße hin fortgesetzt. Die vorgegebene Baugrenze sowie die geschlossene Bauweise trägt hierbei zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und seiner Umgebung bei.

8.3 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Durchfahrt von Seiten der Artilleriestraße, die im Norden unmittelbar in die Kurt-Wolters-Straße und in ihren südlichen Verlauf in die Kurt-Schumacher-Straße mündet. Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz angebunden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Fläche für ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Innerhalb derer können bis zu sieben Stellplätze errichtet werden.

Die vorgesehene Planung der IWA Immobilien Wirtschaftsanlagen GmbH sieht den Umbau des Bestandsgebäudes sowie einen Neubau mit insgesamt 18 studentischen Wohnungen vor. Die Anzahl, Größe, Gestaltung und Ausstattung der hierzu nachzuweisenden Stellplätze wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der parallel dem Bebauungsplanverfahren erarbeitet und mit der Stadt Kassel abgestimmt wird, geregelt.

8.4 Grünfläche, Anpflanzung von Laubbäumen

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung ist die Herstellung von mindestens 110 m² Grün- bzw. Gartenfläche vorgegeben, so dass die Beanspruchung des Schutzgutes "Boden", in Abwägung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.

Des Weiteren sind durch Festsetzung mindestens zwei Laubbaumhochstämme auf dem Privatgrundstück zu pflanzen, von denen einer durch zeichnerische Vorgabe im Anschlussbereich der Bremer Straße an die Artilleriestraße anzupflanzen ist. In Verbindung mit der festgesetzten Mindestqualität wird hierdurch ein positiver städtebaulicher Abschluss erwirkt.

8.5 Lärmfestsetzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Die Kurt-Wolters-Straße zeigt sich auf Grund ihres vierspurigen Ausbaus und dem hohem Verkehrsanteil als maßgeblicher Lärmemittent.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Überwachung Hessen GmbH (siehe Kap. 6.6) ist ersichtlich, dass sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgerausche, als auch die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Wohngebieten tagsüber und in der Nacht überschritten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen würden bei den gegebenen Abständen zu den Verkehrswegen und den Höhenverhältnissen nicht zu einem ausreichenden Schutz der geplanten Wohnbebauung führen und sind auf Grund der gefassten innerstädtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar.

Aus diesem Grund wurden durch Festsetzung passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen vorgegeben, durch die die Einhaltung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Immissionsgrenzwerte gesichert und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt bleiben.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen als Gestaltungsfestsetzungen der baulichen Einfügung in den Bestand, des vertraglich zu regelnden Stellplatznachweises sowie der Durchgrünung des Geltungsbereiches.

8.7 Hinweise

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

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/32 E "Holländische Straße" ergibt sich aus den für das ca. 916 m² große Plangebiet getroffenen Festsetzungen folgende Flächenbilanzierung:

Bebauungsplan Nr. V/32 E, 1. Änderung (WA - allgemeines Wohngebiet)	
überbaubare Grundfläche	590 m ²
befestigte Flächen	210 m ²
Grün- und Gartenflächen	min. 110 m ²
Anpflanzung von Laubbäumen	min. 2 Stck.

Bearbeitung:



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

(Martin Eger)

Aufstellung:

Stadt Kassel

**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den

(i.V. Flore)