

Begründung
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Nr. III/6

"Landgraf-Karl-Straße 18 und 20"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

- ENTWURF -

Stand: 11.11.2015

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.2	Realnutzung	6
6	DAS VORHABEN.....	7
6.1	Vorhabenbeschreibung	7
6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
6.3	Gebäudeansichten.....	9
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	10
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	10
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	10
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007.....	10
7.4	Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str."	10
7.5	Heilquellenschutzgebiet.....	11
7.6	Denkmalschutz.....	11
7.7	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	11
7.8	Altlasten.....	11
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	12
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	12
8.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	12
8.3	Artenschutz	13
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze.....	14
9.2	Erschließung / Stellplätze.....	15
9.3	Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen	15
9.4	Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser.....	15
9.5	Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten.....	15
9.6	Örtliche Bauvorschriften	16
9.7	Hinweise	16
10	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV).....	16
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
12	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ.....	17
13	KOSTEN	17
14	WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG	17

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Vorhabenträger, die Immo-Projekt Landgraf-Karl-Str. 18 - 20 GmbH & Co. KG aus Kassel, hat die gegenwärtig durch zwei alte und stark sanierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser bebauten Grundstücke in der Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 im Frühjahr 2015 erworben. Es wird im Interesse der Quartiersaufwertung beabsichtigt, nach Abriss der beiden substanzschwachen Gebäuden ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Die Grundstücke liegen im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik.

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Landgraf-Karl-Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße Nr. 18 und 20" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes 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. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen

Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.240 m², so dass bei Festsetzung einer GRZ von 0,4 (= ca. 496 m²) der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

▪ Gestaltungsbeirat

Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde die beabsichtigte Planung durch den Vorhabenträger am 07.05.2015 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und entsprechend der Empfehlungen zum Städtebau und zur Ausführung der Tiefgarage überarbeitet.

▪ Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe

Das Vorhaben wurde am 15.10.2015 dem Ortsbeirat vorgestellt; die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

5 DAS PLANGEBIET

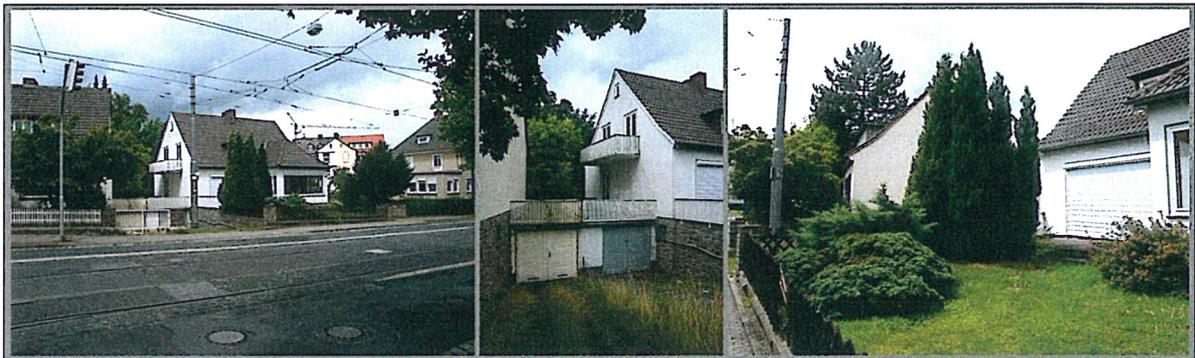
5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1.240 m² große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und liegt an der Landgraf-Karl-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 27/5 und 27/6 sowie einen Teilbereich der Wegeparzelle 32/13 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen.

5.2 Realnutzung

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei alte Einfamilienhäuser mit ihren Zufahrten, Garagen, Erschließungswegen und rückwärtigen Gartenbereichen. Beide Bestandsgebäude verfügen über ein unterkellertes Erdgeschoss und entsprechen nicht mehr den Nutzungsanforderungen der Gegenwart. Die mit einem Satteldach ausgeführten Dachgeschosse wurden für Wohnnutzungen ausgebaut. Unterhalb des Niveaus der Fahrbahn der Landgraf-Karl-Straße bestehen zwei grenzüberschreitend bebaute Garagen mit einer gemeinsamen, geneigten Zufahrt. An der derzeitigen Grundstückszufahrt steht ein Versorgungsmast der KVG.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen beider Grundstücke sind in einen gestalteten Vorgartenbereich und einen rückliegenden Gartenbereich aufgeteilt. Die Vorgartenbereiche sind mit Koniferen und Ziergewächsen bepflanzt. Des Weiteren stehen auf den Grundstücken vier Laub- sowie zwei Nadelbäume.



6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.2 "Vorhaben- und Erschließungsplan" sowie auf Kapitel 6.3 "Gebäudeansichten" verwiesen. Die Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind in weiten Teilen der Baubeschreibung zum Bauvorhaben "Neubau eines 11-Familien-Wohnhauses mit Eigentumswohnungen, Landgraf-Karl-Str. 18/20, 34130 Kassel – P484" der Architekten BSH vom 28.09.2015 entnommen.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Auf den beiden Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 befinden sich zurzeit zwei Einfamilienwohnhäuser. Der Bauherr hat die beiden Grundstücke im Frühjahr 2015 erworben und beabsichtigt, nach Abriss der beiden Altbauten ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Eigentumswohnungen und Tiefgarage zu errichten.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus wird als dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Tiefgarage geplant. Die Grundrisse der drei Vollgeschosse sind als Dreispänner angelegt und werden, wie auch Staffel- und Kellergeschoss, von einer durchlaufenden Geschosstreppe und einem behindertengerechten Fahrstuhl erschlossen. Die drei Vollgeschosse weisen jeweils Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen auf; im Staffelgeschoss sind eine Dreizimmer- und eine Vierzimmer-Penthouse-Wohnung mit umlaufenden Terrassen bzw. extensiv begrünten Flachdachstreifen geplant. Im Untergeschoss werden neben den erforderlichen Keller- und Technikräumen auch die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage (12 Kfz-Stellplätze) untergebracht.

Das Grundstück fällt im Verlauf des Gehweges von Westen nach Nord-Ost um 1,47 m; somit wird die Zufahrt zur Tiefgarage an den tiefsten Punkt, demgemäß an die nordöstlichste Grundstücksgrenze gelegt. Der Hauseingang und das Erdgeschoss befinden sich auf einer Höhe von 203,28 m ü. NHN., und damit 0,25 m über dem mittleren Niveau des Gehweges mit 203,03 m ü. NHN.

Das Wohnhaus wird in Stahlbeton- und Mauerwerks-Mischbauweise errichtet. Die Straßenfassade und Teile der West- und Ostfassade werden verkleinert; die Nordfassade und die seitlichen Restflächen erhalten eine Putzfassade.

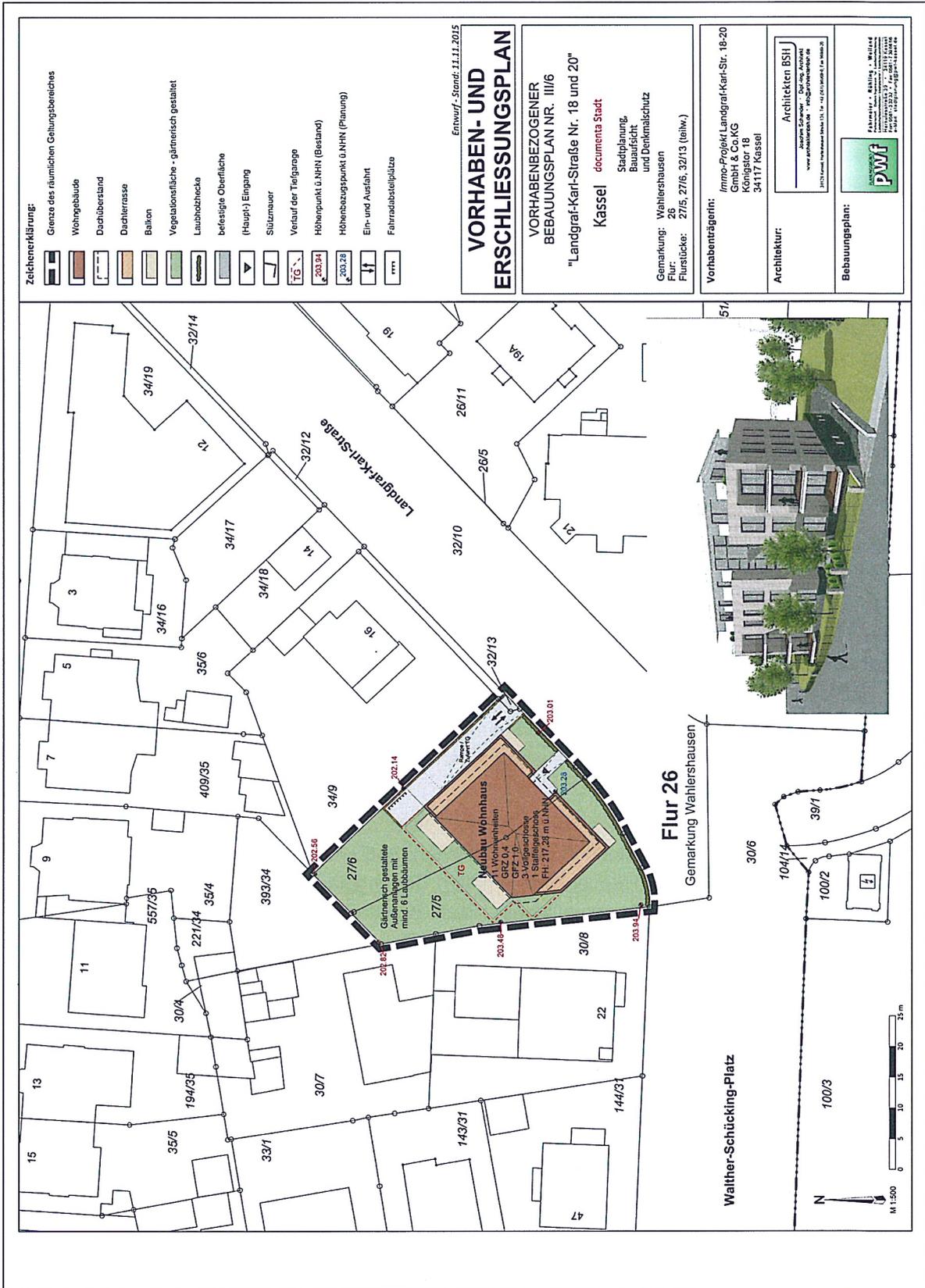
Das Dach wird mit einer Neigung von 5° als ein Walmdach ausgeführt. Der Ausbau und die Installationen der Wohnungen erfolgen in einem üblichen, hochwertigen Eigentumswohnungs-Standard. Das Treppenhaus und die Treppenläufe erhalten Bodenbeläge aus geschliffenem Naturstein. Der Fahrstuhl wird als sog. Glasfahrstuhl (Glas- / Stahl-Konstruktion) erstellt.

Das Gebäude wird an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Alle Freiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück entsteht ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 459 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37. Für die Herstellung der Wege- und Erschließungsflächen sowie auf Grund der Unterbauung des Grundstückes durch die geplante Tiefgarage werden weitere 222 m² des Grundstückes in Anspruch genommen. Die drei Vollgeschosse ergeben eine Gesamtgeschossfläche von ca. 1.230 m², so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,992 ergibt. Damit entspricht das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan



6.3 Gebäudeansichten



Perspektive Südwest

Architekten BSH



Perspektive Süd

Architekten BSH



Perspektive Nord

Architekten BSH

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar. Das Vorhaben sieht den Bau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes inkl. der Errichtung einer Tiefgarage vor. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Ein- und Mehrfamilienhäuser" dargestellt.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

7.4 Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str."

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel und ist als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 1,0 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Des Weiteren ist eine offene Bauweise sowie die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe für Neubauten ist auf maximal 14,00 m begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ enthält darüber hinaus weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Regulierung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken, zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse durch Heizanlagen und Lärmimmissionen, zum Erhalt / Anpflanzung von Laubbäumen sowie Regelungen bezüglich der Verwendung von Oberflächenmaterialien. Weiterführende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nehmen Bezug auf die Gestaltung der Dächer und Grundstücksfreiflächen und dienen der Regulierung von Werbeanlagen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/6 "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ außer Kraft.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

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

7.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee", welche die historischen Einzelbauten aus der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung mit Beginn des ausgehenden 19. Jhd. im Süden und Westen des alten Dorfes umfasst. Die Bestandsbauten auf den Grundstücken Landgraf-Karl-Straße 18 und 20 sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

7.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 wird u.a. die Neuerrichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung des Neubaus ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.8 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

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 berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) 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 übersichtliche Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch den bestehenden Bebauungsplan bereits als überbaubare und versiegelbare Flächen zulässig. Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes für 11 Wohnungen sowie die Herstellung einer Tiefgarage möglich. Zusätzlich ist die Anlage von Grün- bzw. Gartenflächen sowie die Neuanpflanzung von Laubbäumen vorgesehen.

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

8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 30.10.2015 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Umweltschutz vor.

Auszug aus dem „Artenschutzbeitrag zum Vorhaben "Landgraf-Karl-Straße 18 und 20" erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 30.10.2014:

3. Einschätzung zum Artenschutz

Auf Basis der vorliegenden Daten sind folgende Aussagen zu treffen.

3.1 Fledermäuse

In der Artengruppe der Fledermäuse sind entsprechend der vorgefundenen Biotope und Strukturen Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus oder auch Bartfledermäuse zu erwarten. Diese nutzen das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche. Für die Nutzungsform als Nahrungsraum kann das Vorhaben als unkritisch angesehen werden, v.a. da nur wenige Gehölze vom Vorhaben betroffen sind. Die baubedingt zu erwartenden Störungen sollten jedoch durch den Verzicht auf nächtliche Bautätigkeit weitgehend vermieden werden.

Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen eines ausführlichen Ortsbegangs nicht gefunden werden. Bei einer Begehung der Dachböden der beiden Gebäude konnten weiterhin auch keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden. Somit ist davon auszugehen, dass im Planungsraum keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung - durchgängig mit nein beantwortet werden.

3.2 Vögel

Aus Sicht der Avifauna sind ebenso in Siedlungen vorkommende Arten wie z.B. der Amsel, Haussperling und verschiedene Meisenarten sowohl als Brutvogel als auch als nahrungssuchende Tiere zu erwarten. Für alle Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen z.B. während der Bautätigkeit scheint möglich). Zumal auch nach der Umsetzung des Projektes wieder Areale zur Nahrungssuche (Gärten/Grünanlagen) entstehen werden.

Für Gehölzbrüter wie die Amsel, Rotkehlchen oder auch die verschiedenen Meisenarten kann ähnlich argumentiert werden. Bei Erhalt der am Nordrand des Plangebietes vorhandenen Gehölze kann von einem lokalen Ausweichen von Frei- und Höhlenbrütern ausgegangen werden. Ein Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (4 Groß- und 4 Kleinmeisenkästen sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen) ist nur bei Wegfall auch dieser Gehölze nötig.

Für Gebäudebrüter wie Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz hingegen sind aus Artenschutzsicht in jedem Fall entsprechende Maßnahmen nötig. Folgende Nistmöglichkeiten müssen vor Beginn der auf die Abrissarbeiten folgenden Brutsaison geschaffen werden.

- Ausbringen von Nistkästen oder vergleichbaren Nistmöglichkeiten (jeweils 4 Sperlings- und 4 Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüterkästen)

Hinweise auf eine Besiedelung der vorhandenen Gebäude durch Mauersegler oder Schwalben ergaben sich nicht.

Grundsätzlich sollte darüber hinaus auf eine „vogelfreundliche“ Bauweise der neu entstehenden Gebäude geachtet werden (Stichwort Niststeine).

Wichtig ist für alle möglicherweise brütenden Arten, dass sowohl die Gehölzentfernung als auch der Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brutsaison, stattfinden muss.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Avifauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung, Baufeldräumung und bei Etablierung der CEF-Maßnahme - durchgängig mit nein beantwortet werden.

3.3 Weitere relevante Arten

Es konnten keine Hinweise auf weitere relevante Arten gefunden werden.

4 Zusammenfassung

Wie oben erläutert ergeben sich, auf Basis der Erfassungsergebnisse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse. Der nötige artenschutzrechtliche Ausgleich beschränkt sich neben den genannten Vermeidungsmaßnahmen auf das Ausbringen von den o.g. zusätzlichen Nistmöglichkeiten. Bei Beachtung der genannten Vorgaben werden durch die auf Basis des BPlans möglichen Veränderungen im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst.

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Nach Abriss der beiden stark sanierungsbedürftigen Einfamilienwohnhäuser wird die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,6, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträger und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung.

Die vorgesehene viergeschossige Bebauung (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) fügt sich städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Desweiteren erzeugt die Gebäudekubatur eine

straßenraumbildende Figur an der Landgraf-Karl-Straße, die durch Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgen in Anpassung an die Planungen des Vorhabenträgers und berücksichtigt die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

9.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine eigenständige Zufahrt an der Landgraf-Karl-Straße, über die eine direkte Zuwegung in die vorgesehene Tiefgarage sichergestellt ist. Für den ruhenden Verkehr sind keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Für notwendige Fahrradabstellplätze ist eine eigene, abgeschlossene Räumlichkeit im Untergeschoss des Neubaus geplant.

Im Übrigen richtet sich die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, deren notwendige Größen und deren Gestaltung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

9.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen

Die z. Z. auf dem Grundstück stehenden Laub- und Nadelbäume werden soweit möglich in das Freiflächenkonzept integriert bzw. durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen ersetzt. Insbesondere ist beabsichtigt, die rückliegenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Die derzeit in den Vorgartenbereichen vorhandenen Koniferen und Ziergewächse werden im Zuge der Bauausführung neu angelegt. Insgesamt sind gemäß Festsetzung sechs Laubbäume anzupflanzen, was der Bestandsituation entspricht.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Grundstückseinfriedung entlang der Landgraf-Karl-Straße durch eine Laubholzhecke zu ergänzen.

9.4 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion werden zum einen, mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage, für Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, wobei befestigte Flächen innerhalb des Grundstückes soweit als möglich so anzulegen sind, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert, für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

9.5 Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen wurde im Bebauungsplan zur Verwendung von Brennstoffen auf die 1. BImSchV, als diesbezüglich maßgebliche Verordnung, verwiesen.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel, den Neubau städtebaulich verträglich in den umgebenden Bestand einzufügen.

Gemäß Festsetzung sind die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgaragen mit einer mindestens 30 cm dicken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Hierdurch wird eine ökologische Mindestfunktionalität der Oberflächen gewährleistet, so dass eine gärtnerische Gestaltung der Flächen (Anlage von Rasenflächen, kleinere Ziergehölze u. a.) möglich ist. Eine Anpflanzung von Bäumen auf diesen Flächen ist nicht vorgesehen.

Des Weiteren wurden qualifizierte Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zu Neuanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, um die vom Vorhabenträger beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich umzusetzen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen sowie bezüglich der Vorgartenbereiche dienen dem Erhalt der baukulturellen Eigenart des Gebietes, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee". Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere

9.7 Hinweise

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

10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich Straßenbahn und Bushaltestelle "Walther-Schüking-Platz" mit Anbindung an die Tramlinien 3, 4 und zeitweise 7 sowie an die Buslinien 24, 52 und 55. Darüber hinaus bietet der gut fußläufig zu erreichende Bahnhof Wilhelmshöhe weitreichende Verbindungsoptionen an das städtische und überregionale öffentliche Verkehrsnetz.

11 VER- UND ENTSORGUNG

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

Der auf dem Grundstück vorhandene Versorgungsmast der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft (KVG) ist grundbuchlich nicht gesichert. Im Zuge der Bauausführung muss der Mast verlegt werden. Hierzu sind im Vorlauf der Bauausführungen enge Abstimmungen mit der KVG notwendig.

12 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von dem Vorhabenträger vor Baubeginn erworben.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.240 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,4)	ca.	496 m ²
Überschreitung § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (bis 0,6)	ca.	248 m ²
Grün-/Gartenflächen (40% der Grundstücksfläche)	ca.	496 m ²
<i>6 Laubbäume zu erhalten bzw. anzupflanzen</i>		
Gesamt	ca.	1.240 m²

13 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

14 WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Änderung des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ verfolgt. Das geplante Bauvorhaben entspricht mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeit Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird jedoch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Auf dem 1.240 m² großen Baugrundstück soll ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit 11 Wohnungen auf einer Grundfläche von ca. 459 m² entstehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Es muss davon ausgegangen werden, dass durch die elf geplanten Wohnungen gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Verkehre entstehen werden, die jedoch aufgrund des direkten Anschlusses an die "Landgraf-Karl-Straße" unproblematisch durch das städtische Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Zur Reduzierung der Überbauung und zur inneren Durchgrünung des Baugebietes werden auf dem Privatgrundstück Grün- bzw. Gartenflächen sowie die Anpflanzung von Laubgehölzen vorgegeben.

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

(Mohr)

