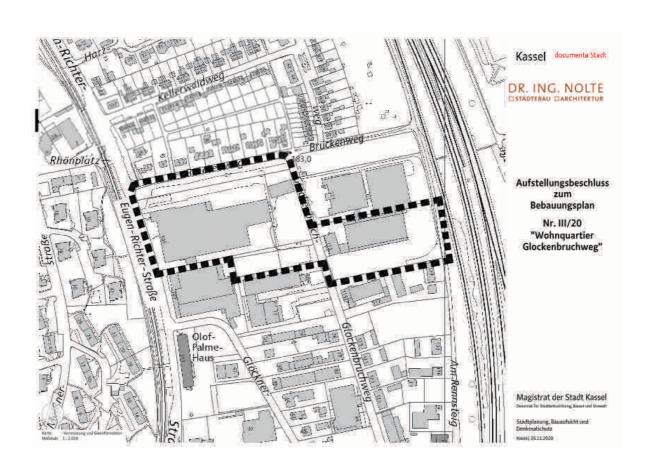
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg"

- Entwurf -Stand 05.04.2022



Trägerin der Bauleitplanung

Kassel

documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Untere Königsstraße 46 34117 Kassel

Bearbeitung

Planungsbüro Dr. Hans-Helmut Nolte Dörnbergstraße 3 34119 Kassel

DR. ING. NOLTE

Inhaltsverzeichnis

1	ANLA	ASS UND ERFORDERLICHKEIT	6		
	1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	6		
2	VERF	VERFAHREN6			
	2.1	Kooperativer städtebaulicher Planungsprozess	6		
	2.2	Planverfahren	6		
	2.3	Städtebaulicher Vertrag	7		
	2.4	Bestandteile des Bebauungsplans	7		
	2.5	Voruntersuchungen und Gutachten	7		
		2.5.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen	7		
3	LAGE	E UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7		
4	PLAN	NUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9		
	4.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	9		
		4.1.1 REP Nordhessen			
		4.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9		
		4.1.3 Klimafunktionskarte des ZRK			
		4.1.4 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	10		
	4.2	Schutzgebiete	10		
	4.3	Natur- und Denkmalschutz	10		
	4.4	Kunstwerk "7000 Eichen	10		
	4.5	Satzungen	11		
	4.6	Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne			
	4.7	Wohnraumbedarf			
5		TANDSSITUATION			
Э	5.1	Historie			
	-				
	5.2	Städtebauliche Situation			
	5.3	Nutzungen, soziale Einrichtungen			
	5.4	Eigentumsverhältnisse			
	5.5	Technische Infrastruktur und Versorgung			
		5.5.1 Kanalisation, Entwässerung			
		5.5.2 Wärmeversorgung			
		5.5.3 Stromversorgung			
		5.5.4 Wasserversorgung, Löschwasser			
		5.5.5 Müll			
	5.6	Erschließung und Verkehr			
	5.7	Naturräumliche Situation, Umweltbedingungen			
		5.7.1 Boden, Altlasten, Kampfmittel			
		5.7.2 Grünstruktur, Vegetation			
		5.7.3 Wasser			
		5.7.4 Klima, Lufthygiene			
		5.7.5 Biotopstruktur, Avifauna			
		5.7.6 Topografie			
	5.8	Lärm-Emissionen (Verkehr und Gewerbe)			
		5.8.1 Schalltechnisches Gutachten			
		5.8.2 Verkehrslärm			
		5.8.3 Gewerbelärm			
		J.U.+ GEWEIDHUIE GEIUGISEHIISSIUHEH			

6	STÄI	DTEBAULICHES KONZEPT	20
	6.1	Urbaner Städtebau mit Nutzungsmischung	20
		6.1.1 Nutzungsmischung als Konzept	20
		6.1.2 Abstandserlass	20
	6.2	Nutzungskonzept Urbanes Gebiet	21
		6.2.1 Wohnraum	21
		6.2.2 Soziale Infrastruktur	21
		6.2.3 Bestandsnutzungen im Geltungsbereich	22
	6.3	Baulich-räumliche Struktur	23
	6.4	Grün und Freiraum	24
		6.4.1 Freiflächen	24
		6.4.2 Private Freiflächen	
		6.4.3 "Grüne Ränder"	
		6.4.4 KiTa-Freifläche	
		6.4.5 Öffentliche Grünflächen	
		6.4.6 Regenwasserbewirtschaftung	
		6.4.7 Grün- und Baumbestand auf dem Jordan-Areal	
		6.4.8 Kunstwerk "7000 Eichen" und Ausbau Glockenbruchweg	
	6.5	Erschließung und Verkehr / Mobilitätskonzept	
		6.5.1 Ansatz	_
		6.5.2 Stadt- und umweltgerechte Mobilität: Bestandssituation	
		6.5.3 Stadt- und umweltgerechte Mobilität: Angebote/Maßnahmen im Planungsgebiet	
	6.6	Ver- und Entsorgung	
	6.7	Lärmschutz im Städtebau	
		6.7.1 Lärmbelastung in der Innenentwicklung	
		6.7.2 Aktiver Lärmschutz im städtebaulichen Konzept	30
7	BEG	RÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	31
	7.1	Wesentliche Inhalte	31
	7.2	Art der baulichen Nutzung	31
	7.3	Maß der baulichen Nutzung	32
		7.3.1 Maximal zulässige überbaubare Grundfläche GR	
		7.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen	32
	7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	33
		7.4.1 Überbaubare Flächen, Baugrenzen	33
		7.4.2 Tiefgaragen und Sockelgeschosse außerhalb der überbaubaren Flächen	33
		7.4.3 Bauweise	33
		7.4.4 Abstandsflächen, Unterschreitung von Abstandsflächen	34
	7.5	Nebenanlagen, Fahrrad-Abstellanlagen, Kfz-Stellplätze	35
		7.5.1 Nebenanlagen	
		7.5.2 Fahrradabstellanlagen	
		7.5.3 Kfz-Stellplätze	35
	7.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	36
	7.7	Versorgung (Energieversorgung)	39
		7.7.1 Wärmeenergie	39
		7.7.2 Energiestandard der Gebäude	39
		7.7.3 Energieverbrauch im Quartier	39
	7.8	Grün- und Freiflächen	39
		7.8.1 Öffentliche Grünflächen	39
		7.8.2 Private Grün- und Freiflächen	40

	7.9	Grünfestsetzungen	40
		7.9.1 Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume	40
		7.9.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	41
		7.9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	41
		7.9.4 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate	41
	7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	42
		7.10.1 Passiver Schallschutz	42
		7.10.2 Gewerbliche Emissionen	42
	7.11	Örtliche Bauvorschriften	43
		7.11.1 Gestaltung und Begrünung nicht überbauter Flächen	43
В	AUS	WIRKUNGEN DER PLANUNG	43
	8.1	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	43
	8.2	Nutzungsstruktur	43
	8.3	Mobilität und Verkehr	
	8.4	Emissionen	45
	8.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter	46
		8.5.1 Bilanzierung der Bestands- und Planungsflächen	46
		8.5.2 Bewertung der Schutzgüter	47
		8.5.3 Umwelt- und Artenschutz	50
		8.5.4 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	52
9	KOS	TEN	52
10) RECI	HTSGRUNDLAGEN	53

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die in Kassel an mehreren Standorten angesiedelte Firma Jordan hat Teile ihrer Gewerbeflächen im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn aufgegeben und an die Wohnungsgesellschaft GWH verkauft. Auf diesen Flächen will die GWH in enger Abstimmung mit der Stadt ein Wohnquartier mit einer Mischung aus frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumsangeboten entwickeln. Im Bebauungsplan sollen den geplanten Nutzungen entsprechend Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung, öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden, um die beabsichtigten Zielsetzungen auf der Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich zu sichern.

Neben den Wohnungen sind Dienstleistungsangebote vorgesehen. Geplant ist der Neubau einer 6-gruppigen Kindertagesstätte mit Räumen für ein Familienzentrum als soziale Mitte des Quartiers, aber auch als Einrichtung für den gesamten Stadtteil. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch Gebäude der Firma Jordan, die weiterhin gewerblich genutzt werden sollen (Büro, Lager).

Die Entwicklung soll auch die Belange der im direkten Umfeld der Neubauflächen weiterhin vorhandenen Gewerbenutzungen berücksichtigen und diese sichern. Der Bebauungsplan soll eine geordnete innere und äußere Erschließung der Entwicklungsflächen gewährleisten und für den Grünzug am Brückenweg - in Umsetzung der im Flächennutzungsplan formulierten Entwicklungsziele - die Erhaltung und Weiterentwicklung als wohnnaher Freiraum sicherstellen.

2 VERFAHREN

2.1 Kooperativer städtebaulicher Planungsprozess

Um eine hohe Qualität der Planung zu gewährleisten, führte die GWH Bauprojekte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt ein zweistufiges Workshop-Verfahren mit fünf ausgewählten Planungs- und Architekturbüros durch. In der ersten Phase wurden zwei Workshop-Veranstaltungen am 30.10.2020 und am 03.12.2020 durchgeführt und das städtebauliche Konzept entwickelt. Die Jurysitzung fand am 21.12.2020 statt. Als Ergebnis wurden die Arbeiten von Thomas Schüler Architekten (Ostteil) und Foundation 5+ (Westteil) ausgewählt und zu einem Gesamtkonzept kombiniert. Dieses war Vorgabe für die 2. Phase, in der Vorschläge für die Gebäudekonfiguration und -gestaltung gemacht wurden. Am 30. März 2021 wurden die Entwürfe von Foundation 5+, Thomas Schüler Architekten und SSB Architekten von der Jury für die Gebäudeplanung ausgewählt.

Die Ergebnisse dieses Planungsprozesses sind die Grundlage des Bebauungsplans.

2.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da es sich um eine Innenentwicklung zur Wiedernutzung brach gefallener Flächen handelt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Summe der überbaubaren Flächen im Geltungsbereich beträgt gemäß des städtebaulichen Konzeptes ca. 11.100 qm. Die Zulässigkeitsgrenze von maximal 20.000 m² bebaubarer Fläche wird damit deutlich unterschritten.

Die Stadt hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im Dezember 2020 eingeleitet. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung am 13. Juli 2021 beschlossen.

Ortsbeirat und Bürger*innen wurden bereits zu einem frühen Zeitpunkt von Stadtbaurat Christof Nolda gemeinsam mit GWH-Geschäftsführer Christian Wedler zur Einleitung der städtebaulichen Planung beteiligt:

- > Ortsbeirat mit Bürgerbeteiligung am 2. Dezember 2020: Einleitung der städtebaulichen Planung
- Ortsbeirat am 21. Januar 2021: Vorstellung der Zwischenergebnisse der städtebaulichen Planung
- Ortsbeirat am 10. Juni 2021: Vorstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Planung

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter gemäß § 4(1) BauGB ist mit Schreiben vom 03.05.2021 im Mai und Juni 2021 erfolgt.

Als nächster Schritt erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter gem. § 4(2) BauGB.

2.3 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt wird begleitend zum Bebauungsplan-Verfahren mit dem Projektträger GWH einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen, um die über den planungsrechtlichen Rahmen hinausgehenden Belange des Projektes zu vereinbaren. Dies umfasst im Wesentlichen die Kostenübernahme für die Ausarbeitung des Bebauungsplans durch die GWH, die Sicherung der Sozialwohnungsquote von 30 %, die Herstellung einer Kita und Belange der Erschließung, Mobilität und Grün-Ausstattung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vorliegende Begründung beigefügt. Die in der Begründung dargestellten Gestaltungsvorschläge für die Straßen- und Platzräume und für die Bebauung haben erläuternden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

2.5 Voruntersuchungen und Gutachten

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie durch Luftemissionen benachbarter Gewerbebetriebe belastet. Die Bauherrin hat daher den TÜV Hessen mit zwei Gutachten beauftragt. Das Schalltechnische Gutachten Nr. T 2601 (17.02.2022) untersucht die Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schiepenverkehr sowie das benachbarte Gewerbe auf das Plangebiet, außerdem

den Straßen- und Schienenverkehr sowie das benachbarte Gewerbe auf das Plangebiet, außerdem die Auswirkungen der heranrückenden Wohnbebauung auf das bestehende Gewerbe.

Im Gutachten T0003989 (20.12.2021) wird überprüft, ob der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit durch luftverunreinigende Stoffe - ausgehend von benachbarten Lackierereien - sichergestellt ist bzw. wie dies erreicht werden kann. Außerdem wird die Auswirkung der geplanten Wohnbebauung auf die Lackierbetriebe beurteilt.

Die Ergebnisse werden in der Begründung dokumentiert und fließen in die Festsetzungen des B-Plans ein. Beide Gutachten können bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

2.5.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Im vorliegenden Planverfahren werden aber mögliche Umweltauswirkungen geprüft und in die Planung einbezogen. Bereits frühzeitig wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeleitet. Das Büro naturkultur hat zur Entwicklung des "Jordan-Areals" im Stadtteil Helleböhn in Kassel eine Faunistische Habitatpotentialanalyse sowie einen Faunistischen Bericht erarbeitet.

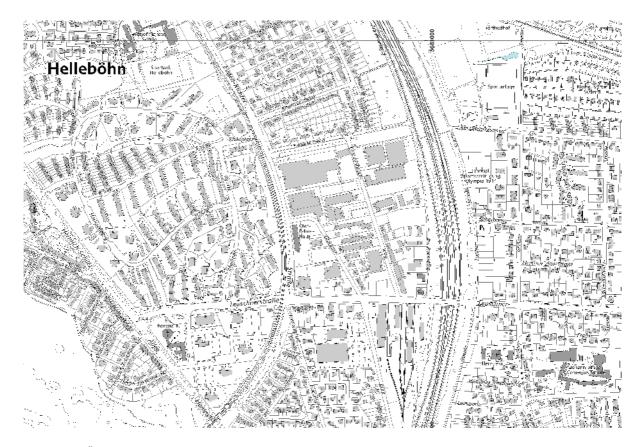
Die Ergebnisse werden in der Begründung dokumentiert und fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

3 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn südlich angrenzend an die Süsterfeld-Siedlung. Das Plangebiet wird im Westen von der Eugen-Richter-Straße und im Osten von der Bahntrasse begrenzt. Nach Süden schließen sich weitere Gewerbegrundstücke an.

Der Geltungsbereich umfasst die bisher gewerblich genutzten privaten Flurstücke 40/3 bis 40/8 und 50/55 (Teilfläche). Ergänzend einbezogen sind die von der Entwicklung berührten Teilflächen der städtischen Straßenparzellen 50/53 und 62/8 und das städtische Grünzug-Flurstück 39/1 am Brükkenweg. Alle Flurstücke liegen in Flur 3 in der Gemarkung Niederzwehren. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,5 ha, zur Wohnentwicklung vorgesehen sind davon ca. 2,5 ha.

Der Geltungsbereich umfasst neben den im Eigentum der GWH liegenden Entwicklungsflächen zwei verbleibende Gewerbestandorte auf dem Jordan-Areal, den unmittelbar mit dem Entwicklungsbereich verbundenen öffentlichen Grünzug am Brückenweg sowie angrenzende öffentliche Verkehrsflächen im Wirkungsbereich der Entwicklung.



Übersichtslageplan Abb. 1



Abb. 2 Lageplan Geltungsbereich

4 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Die gewerblich genutzten Flächen sind als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert. Der Grünzug am Brückenweg ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im Jahr 1968 hat die Stadt den Bebauungsplan "1968 (M. 1: 5.000) vom 15.1./14.8.1968" aufgestellt. Dieser setzte die bebaubaren Flächen im Plangebiet als "Mischgebiet" fest. Der großflächige Bebauungsplan wurde 1978 aufgehoben.

4.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

4.1.1 REP Nordhessen

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Nordhessen wird das Plangebiet als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt. Die benachbarte Bahnstrecke ist als "Fernschienenverkehr Bestand", Eugen-Richter-Straße und Leuschnerstraße sind als "regional bedeutsame Straßen" ausgewiesen.

4.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel als "gemischte Bauflächen" dargestellt sind. Eine Teilfläche am Brückenweg ist als "Grünfläche" und "Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" ausgewiesen. Der Landschaftsplan zum FNP benennt hier als Entwicklungsziel: "Erhalt und Weiterentwicklung (…) als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche mit gleichzeitiger Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion."

Für den Weg "Am Rennsteig" ist im FNP das Ziel dargestellt, eine durchgängige Grünverbindung entlang der Bahntrasse zu entwickeln. Der Landschaftsplan benennt hier die "gestalterische Aufwertung der Straße durch ergänzende Baumpflanzungen als Reihen oder Gruppen".

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNPs werden dabei im Hinblick auf die Grenze zwischen Grünzug und Siedlungsbereich und im Hinblick auf die Maßnahmenfläche an die reale örtliche Situation angepasst.

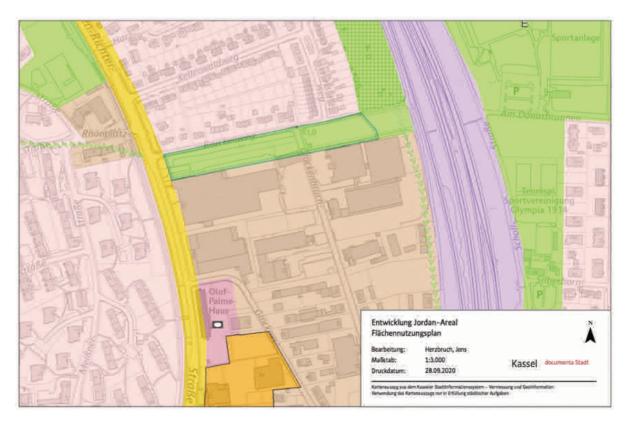


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.1.3 Klimafunktionskarte des ZRK

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel im Bestand (2009) in einem Überwärmungsgebiet der Kategorie 1 (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen), das thermisch und lufthygienisch hohe Defizite aufweist mit potentiell steigendem Hitzestress.

Die Klimafunktionskarte 2019 stellt das Planungsgebiet dar als Bereich mit starker Überwärmung (Industrie- und Gewerbeflächen mit wenig Vegetationsanteil und fehlender Belüftung). Die unbebaute Gleistrasse am Ostrand des Gebietes wirkt als Durchlüftungsbahn mit Belüftungswirkung und zur Kanalisierung von Luftströmungen.

Die Planungshinweiskarte 2019 des ZRK stuft das Planungsgebiet größtenteils als "Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen" ein. Diese Gebiete sind unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Empfohlen werden Erhöhungen des Vegetationsanteils, Verringerungen des Versiegelungsgrades sowie des Emissionsaufkommens, insbesondere der Verkehrsemissionen.

Weiterhin die Schaffung und Erweiterung von möglichst begrünten Ventilationsbahnen sowie Erhalt und Schaffung lokaler Gunsträume als Freiräume mit Vegetation und Schaften.

Das Planungskonzept folgt diesen Empfehlungen.

4.1.4 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin 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 dazu ist die "energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Aufnahme von Klima- und Energiezielen in städtebauliche Verträgen und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

So sind Gebäude möglichst mit Blick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz zu errichten und zu betreiben. Sie sollen 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.

Die Planung entspricht den Handlungszielen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes bzw. berücksichtigt diese.

4.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel. Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

Die Planung sieht keine Eingriffe in den Schutzgebiets-Charakter vor.

4.3 Natur- und Denkmalschutz

Baudenkmale und Denkmalensembles finden sich weder im Plangebiet noch dessen näherer Umgebung. Im Geltungsbereich befinden sich am Brückenweg Bäume des Kunstprojektes "7000 Eichen". Diese sind als Kultur- und Gartendenkmal geschützt.

4.4 Kunstwerk "7000 Eichen"

Im öffentlichen Grünzug am Brückenweg stehen zwei Baumgruppen mit insgesamt 21 im Jahr 1986 gepflanzten Eschen. Am westlichen Rand des Grünzuges befindet sich an der Eugen-Richter-Straße eine Gruppe mit 13 Bäumen. Am Ostrand wurden an der Einmündung des Glokkenbruchweges weitere 8 Bäume gepflanzt. Die Standorte werden im Wesentlichen mit dem Bebauungsplan gesichert, zwei Bäume am Glockenbruchweg stehen jedoch im Konflikt mit der geplanten Entwicklung (vgl. Kap. 6.4.8).

Das Kunstwerk "7000 Eichen" gehört zu den größten und bedeutendsten Außenskulpturen der Welt. Es umfasst 7.000 im gesamten Stadtgebiet verteilte Baumstandorte, denen jeweils eine Basaltstele zugeordnet ist. Der einzelne Baum zusammen mit der Stele ist als eine lebendige, Altes und Neues verbindende Plastik zu verstehen. Das Werk wurde 1982 vom Künstler Joseph Beuys zur documenta 7 initiiert und mit der letzten Baum-Pflanzung zur documenta 8 im Jahr 1986 vollendet. Das vom Künstler als "soziale Plastik" verstandene Projekt ist ein lebendiges und vielfältig in das Stadtgefüge hineinwirkendes Objekt. Die überwiegend im öffentlichen Straßenraum und auf Schul- und Kindergartengeländen, aber auch in Wohngebieten und zum Teil auf privaten Flächen gepflanzten Bäume umfassen neben den namensgebenden Eichen zahlreiche weitere Laubbaumarten.

Die "7000 Eichen" werden auf Initiative der Stadt seit 2002 durch die "Stiftung 7000 Eichen" betreut und seit 2005 als Denkmal geschützt. Zudem berät der vom Magistrat berufene "Beirat 7000 Eichen" die Stadt in allen das Kunstwerk betreffenden Belangen.

Der Beirat wurde zu einem frühen Zeitpunkt der Planung in seiner Sitzung am 30. November 2021 zu den von der Planung berührten Standorten des Kunstwerkes beteiligt. Eine Beschlussfassung ist nicht erfolgt.

4.5 Satzungen

Für das Planungsgebiet gelten die Abwassersatzung, die Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihren jeweils aktuellen Fassungen.

4.6 Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne

Es gibt keine an das Plangebiet direkt angrenzenden rechtsgültigen B-Pläne.

4.7 Wohnraumbedarf

Die Stadt Kassel befindet sich seit mehreren Jahren in einer Wachstumsentwicklung und ist dadurch mit einem erhöhten Wohnungsbedarf konfrontiert. Die Stadt erarbeitet ein Wohnraumbedarfskonzept und hat als Grundlage dafür eine Bedarfsanalyse erstellen lassen (Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel, Institut Wohnen und Umwelt, 2019). Im Ergebnis besteht für Kassel aktuell ein jährlicher Wohnungsbedarf von mindestens 900 Wohnungen, ab 2026 wurde zum Analysezeitpunkt ein Rückgang auf über 600 Wohnungen pro Jahr erwartet. Aktuell verschärft sich diese Situation durch die mit dem Ukraine-Krieg einhergehende zusätzliche Verstärkung der Zuwanderung in die Stadt. Dieser Bedarf kann nur gedeckt werden, wenn zügig im Stadtgebiet an unterschiedlichen Standorten Stadtentwicklungsprojekte mit einer großen Zahl bedarfsgerechter Wohnungen realisiert werden. Das Entwicklungsprojekt auf dem ehemaligen Jordan-Areal ist ein geeigneter Standort und ein wichtiger Beitrag zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs. Im geplanten Realisierungszeitraum der Neubauten von 2024 bis 2026 hat Kassel einen Wohnungsbedarf von ca. 2.550 Wohnungen. Mit seinen ca. 270 Wohnungen kann das Projekt diesen Bedarf zu ca. 11 % decken und ist damit ein wesentlicher Baustein der Wohnraumversorgung.

5 BESTANDSSITUATION

5.1 Historie

Der Planungsbereich und seine weitere Umgebung waren bis ins 20. Jahrhundert hinein weitgehend unbebaut. In den 30er Jahren wurde als Selbsthilfeprojekt zur Wohnraumversorgung auf freiem Gelände außerhalb der Stadt die Wohnsiedlung Süsterfeld nördlich des Brückenwegs gebaut, mit Einzel- und Doppelhäusern auf großen (Selbstversorger-) Grundstücken. In den 50er Jahren folgte die damals modellhaft mit freistehenden Bauzeilen und Geschossbauten geplante Wohnsiedlung Helleböhn westlich der Eugen-Richter-Straße. Südlich und östlich dieser beiden Siedlungen entstand vor allem in den 1960er bis 1970er Jahren das heutige individuell strukturierte Mischgebiet am Glockenbruchweg.

Heute befinden sich hier neben einem runden Dutzend Gewerbebetriebe auch Einzelhandel, Kultureinrichtungen und über 50 Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern an Glockenbruchweg und Glöcknerpfad. Südwestlich des aktuellen Plangebietes hat sich mit dem Standort des Bürgerhauses (Olof-Palme-Haus) und den benachbarten Einkaufsmärkten das funktionale Zentrum des überwiegend von Wohnbebauung geprägten Stadtteils Süsterfeld-Helleböhn entwickelt.

5.2 Städtebauliche Situation

Der Gewerbebetrieb Jordan ist gekennzeichnet durch Büro- und Verwaltungsbauten an der Eugen-Richter-Straße und am Glockenbruchweg sowie durch großflächige Hallenbauten mit teils mäßigen,

teils großen Höhen. Der Glockenbruchweg trennt das Gelände in einen größeren West- und einen kleineren Ostteil, die im Folgenden auch so bezeichnet werden.

Nach Norden ist das Betriebsgelände zum Brückenweg hin klar durch einen breiten öffentlichen Grünbereich mit z. T. dichtem Gehölzbestand begrenzt, der auch einen wichtigen Puffer zur nördlich anschießenden Süsterfeld-Siedlung bildet. Diese ist wesentlich durch freistehende Einfamilienhäuser auf großen, vielfach nachverdichteten Grundstücken gekennzeichnet.

Im Osten bildet die Bahntrasse eine starke Barriere. Die eigentliche Begrenzung des Plangebietes ist aber die vor der Bahn liegende Straße Am Rennsteig, die in südlicher Richtung mit einseitiger, offener und heterogener Wohn- und Gewerbebebauung an die Leuschnerstraße anschließt. Kennzeichnend sind hier die breiten, aber lückenhaft und teils ungepflegt wirkenden Grünzonen beidseits der schmalen Straße. Nach Norden verläuft der Rennsteig als Rad/Fußweg weiter und wird hier von einem Grünzug mit Gartenparzellen und Grünflächen begleitet.



Nach Süden hin liegt ein innerstädtisches Mischgebiet. Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sind hier eng miteinander verzahnt. Unmittelbar angrenzend an das Entwicklungsgelände liegen mehrere Gewerbegrundstücke mit insgesamt drei Kfz-Betrieben sowie einer Tanzschule. Bei zwei der Kfz-Betriebe handelt es sich um Kfz-Lackierereien.

Abb.4 Luftbild des Plangebietes

Die Achse dieses Gebietes ist der etwa nord-südlich verlaufende Glockenbruchweg. Prägend sind, weiter im Süden an der Leuschnerstraße, die Gebäude zweier Lebensmittelmärkte mit ihren ausgedehnten Stellplatzflächen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bauweisen und Gebäudegestaltungen ist ein städtebaulich klares Bild in diesem Mischgebiet nicht zu erkennen.

Im Westen begrenzt die Eugen-Richter-Straße das Plangebiet. Sie wird auf ihrer Westseite begleitet von einem breiten Grünzug mit teils parkartigem Charakter, der einen städtebaulich angenehmen Abstand zwischen dem Plangebiet und der Helleböhn-Siedlung schafft.

5.3 Nutzungen, soziale Einrichtungen

Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung des Plangebietes (mit Lagerung und Vertrieb von Holz/ Holzwerkstoffen) prägt den Standort durch große Gewerbehallen. Zwei kleinere Büro-/Verwaltungsgebäude sowie eine kleine Lagerhalle sollen auch weiterhin genutzt werden. Drei andere Hallen werden abgerissen, um die Entwicklung zum Wohnquartier zu ermöglichen. Der aufgegebene Betrieb hat maßgeblich dazu beigetragen, dem nördlichen Abschnitt des Glockenbruchquartiers bisher einen gewerblich geprägten Charakter zu geben.

Das Entwicklungsgebiet verfügt mit den nah gelegenen Einzelhandelsmärkten des Stadtteils an der Leuschnerstraße und am Rhönplatz über eine hervorragende und fußläufig sehr gut erreichbare

Nahversorgung. Auch die Grundschule im Stadtteil ist zu Fuß gut erreichbar, und weiterführende Schulen sind über die quartiersnahen ÖPNV-Haltestellen ebenfalls gut angebunden. Als attraktives kulturelles und soziales Angebot im Stadtteil wird in direkter Nachbarschaft des Jordan-Areals in we-

nigen Jahren wieder das Olof-Palme-Haus als stadtweit genutztes Bürgerhaus entstehen.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet liegen die städtische Grünfläche entlang des Brückenwegs sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Glockenbruchweg und Am Rennsteig.

Die Privatflächen sind mit Ausnahme von Teilbereichen der Flurstücke 59/55 und 40/3, die im Besitz der Firma Jordan verbleiben, im Eigentum der GWH.

5.5 Technische Infrastruktur und Versorgung

5.5.1 Kanalisation, Entwässerung

Das Areal und die dazugehörigen Gewerbehallen werden im Mischsystem entwässert. Im Bestand erfolgt die Übergabe des anfallenden Schmutz- und Regenwassers an die öffentliche Kanalisation in den Straßen Brückenweg (MW-Kanal DN 900 und RW-Kanal DN 1200), Glockenbruchweg (MW-Kanal DN 800) und Im Rennsteig (MW-Kanal DN 600). In der Eugen-Richter-Straße ist kein Kanal vorhanden.

5.5.2 Wärmeversorgung

Die Bestandshallen der Fa. Jordan werden mit Anschlusspunkten in der Eugen-Richter-Straße und im Glockenbruchweg mit Fernwärme versorgt. Eine weitere Zuführung über den Brückenweg ist möglich.

5.5.3 Stromversorgung

Das Jordan-Areal wird im Bestand über Stromleitungen im Glockenbruchweg versorgt. In der Eugen-Richter-Straße und Am Rennsteig liegen keine Stromversorgungsleitungen.

5.5.4 Wasserversorgung, Löschwasser

Das Areal wird im Bestand über Trinkwasserleitungen, ausgehend von der Eugen-Richter-Straße, dem Glockenbruchweg und dem Brückenweg versorgt.

Der Einzelanschluss an der Eugen-Richter-Straße ist an die Wasserleitung im Gehweg der Helleböhnsiedlung jenseits der Eugen-Richter-Straße angebunden. In der Eugen-Richter-Straße und Am Rennsteig liegen ansonsten keine Wasserversorgungsleitungen.

5.5.5 Müll

Im Bereich Glockenbruchweg / Brückenweg ist ein Standplatz für die Sammlung von Glas und Papier vorhanden.

5.6 Erschließung und Verkehr

Das Jordan-Areal wird für den allgemeinen Verkehr über die Eugen-Richter-Straße und den Glokkenbruchweg sowie über den beide verbindenden Brückenweg am Nordrand des Plangebietes erschlossen. Für den Rad- und Fußverkehr kommt noch die Verbindung "Am Rennsteig" entlang des Bahndamms im Osten hinzu. Der Westteil des Planungsgebietes wird von der Eugen-Richter-Straße aus angefahren und hat eine betriebliche Durchfahrt zum Glockenbruchweg. Über diesen ist der Ostteil erschlossen. Eine öffentlich nutzbare Durchwegung der Teilgebiete gibt es derzeit nicht.

Die Eugen-Richter-Straße ist im VEP 2030 als Hauptverkehrsstraße mit nahräumlicher Funktion kategorisiert. Ihre Verkehrsbelastung ist mit ca. 11.000 Kfz/d spürbar, steht aber einer Wohnentwicklung nicht entgegen.

Die Eugen-Richter-Straße ist mit der Straßenbahntrasse auch die zentrale ÖPNV-Achse im Stadtteil. Zwei Tram-Linien mit dichtem Takt und Anbindung sowohl an die Innenstadt und den Fernbahnhof Wilhelmshöhe wie auch das südwestliche Stadtgebiet und bis nach Baunatal schaffen eine gute ÖPNV-Versorgung. Die beiden Haltestellen "Rhönplatz" und "Helleböhn" sind innerhalb weniger Minuten fußläufig aus dem Entwicklungsgebiet gut und sicher erreichbar. Dazu kommt noch eine Bus-Anbindung auf der Leuschnerstraße.

Der das Gebiet querende Glockenbruchweg nimmt mit einer 7,00 m breiten Fahrbahn und beidseitigen schmalen Gehwegen den Verkehr der anliegenden Wohngebäude und Gewerbebetriebe auf. Der Weg "Am Rennsteig" ist eine stark frequentierte Fuß-/ Radwegverbindung, die im Norden und Süden Anbindungen an die Innenstadt ermöglicht. Die Stadt Kassel plant, diesen Rad- und Spazierweg weiter zu stärken. Die bestehende Sackgassensituation für Kfz von der Leuschnerstraße aus soll daher beibehalten werden.

5.7 Naturräumliche Situation, Umweltbedingungen

5.7.1 Boden, Altlasten, Kampfmittel

Das Planungsgebiet weist einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen im Bestand auf. Die vorgesehenen Neubauflächen sind derzeit größtenteils durch Gewerbehallen, Nebengebäude sowie interne Erschließungsflächen überbaut bzw. versiegelt.

Größere zusammenhängende Flächen unversiegelter Böden mit Strauch- und Baumbestand sind nur im nördlichen Grünzug zu finden.

Im Rahmen einer altlastenfachlichen Untersuchung durch ein Fachbüro wurden Heizöl-Tanks und eine Werkstattgrube im Bereich Halle I/ II festgestellt sowie ein stillgelegter Ölabscheider im Bereich des Bohransatzpunktes BP15. Hier ist von kleinflächigen Schadstoffbeaufschlagungen auszugehen. Weitere Altlastenverdachtsflächen mit Schadstoffbeaufschlagungen konnten im Zuge der altlasten-

fachlichen Untersuchung im Plangebiet nicht festgestellt werden. Das Areal gilt als Kampfmittelverdachtsfläche. Grundsätzlich ist vom Vorhandensein von Kampfmitteln auszugehen. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine systematische Überprüfung/Sondierung auf Kampfmittel erforderlich.

Das Plangebiet wird vom Braunkohlebergwerkfeld (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf" überdeckt, es wurde jedoch kein Bergbau betrieben.

5.7.2 Grünstruktur, Vegetation

Das Grundstück Jordan ist derzeit nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Im Norden des Westteils gibt es einen dicht bewachsenen Randbereich, der Bestandteil des öffentlichen Grünzuges Brückenweg ist. Im Grundstück selbst findet sich eine grüne Böschung mit Gehölzbestand. Dieser Bereich, mit einem hohen Anteil an Salweiden, wurde länger nicht mehr gepflegt und besteht überwiegend aus spontan aufgewachsenen, jungen Gehölzen. Die städtebauliche Planung sieht hier eine bauliche Entwicklung vor.

Der nördliche Grünzug entlang des Brückenweges besteht neben Rasenflächen aus einem dichten Gehölzstreifen mit Arten wie der Salweide, der Pappel oder der Sommerlinde als auch dem Eingriffeligen Weißdorn oder dem Bluroten Hartriegel. Eingestreut finden sich wilde Rosen, Efeu, aber auch die Brombeere. Der Gehölzsaum kann anhand des Wuchsbildes der Bäume und den Stammdurchmessern auf ein Alter von nicht mehr als 30 Jahren geschätzt werden.

Die dort stehenden und im Baumkataster erfassten 21 Eschen des Kunstwerks "7000 Eichen" werden als ortsbildprägend und besonders wertvoll eingestuft.

5.7.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer ausgebildet.

Teilbereiche des östlichen Gebietes wären laut einer bei KasselWasser im Entwurf vorliegenden Überflutungskarte von einem außergewöhnlichen (100-jährigen) Starkregen- und Hochwasser-Ereignis besonders betroffen. Das Planungsgebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet TB Wilhelmshöhe 3 (vgl. Kap. 4.2); Eingriffe sind nicht geplant.

5.7.4 Klima / Lufthygiene

Gemäß der Klimafunktionskarte 2019 ist das Areal überwiegend im Bereich "moderate Überwärmung" zu verorten (Stadtklima, wenig Vegetation, Versiegelung, Belüftungsdefizite) bzw. teilweise im Bereich "starke Überwärmung" (Innenstadtklima, stark verdichtet, Industrie-/Gewerbeflächen, wenig Vegetation, fehlende Belüftung).

Die Planungshinweiskarte 2019 bestimmt das Areal größtenteils als "bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen". Es ist demnach unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Östlich des Planungsgebietes befindet sich eine bedeutsame Luftleit- und Durchlüftungsbahn entlang der angrenzenden Bahntrassen.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich jenseits der angrenzenden Helleböhn-Siedlung das bedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet "Dönche".

Klimatische Beeinträchtigungen im Plangebiet erfolgten bis zur Betriebsverlagerung durch den Lieferverkehr der Jordan-Hallen mit ca. 100 LKW-Fahrten am Tag. Derzeit werden die Hallen lediglich als Ausweichlager genutzt; die Zahl der LKW-Fahrten liegt bei ca. 5 Fahrten täglich (Quelle: Schalltechnisches Gutachten Nr. T 2601-T3-Entwurf).

5.7.5 Biotopstruktur, Avifauna

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung stark anthropogen geprägt.

Es ist kein Bestandteil eines gesetzlichen Schutzgebietes.

Der bestehende Grünzug am Brückenweg weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf, bestehend aus eingewachsenen Hainbuchen, Spitzahornen sowie einer gut ausgebildeten Strauchschicht.

Dieser Strauch- und Baumbestand des Grünzuges weist Habitatpotentiale für Frei- und Heckenbrüter auf. Abrissgebäude bieten Habitatpotential als Ruhestätte für Gebäude- und Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse.

5.7.6 Topographie

Der westliche Abschnitt des Plangebiets weist eine deutliche Höhenentwicklung auf. Zwischen der Eugen-Richter-Straße und dem Glockenbruchweg fällt das Gelände um ca. 7 m ab. Sowohl auf dem Jordan-Areal wie auf den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken sind im Zuge der baulichen Entwicklung umfangreiche Abgrabungen und Terrassierungen erfolgt. Aufgeschüttete Plateauflächen und Stützmauern mit mehr als 2 m Höhe an den Grundstücksgrenzen sind städtebaulich prägend für diesen Bereich.

Der Abschnitt östlich des Glockenbruchweges hat dagegen einen eher ebenen Gebietscharakter mit geringem Gefälle zum Rennsteig.

5.8 Lärm-Emissionen (Verkehr und Gewerbe)

5.8.1 Schalltechnisches Gutachten

Das Plangebiet unterliegt einer aus verschiedenen Quellen resultierenden Lärmbelastung. Schwerpunkte sind hier die Lärmwirkungen der Eugen-Richter-Straße im Westen und der Bahntrasse im Osten. Besonders ausgeprägt ist der auf die gesamte Fläche einwirkende hohe nächtliche Bahnlärm. Als punktuelle Lärmquellen kommen südlich angrenzende Kfz-Betriebe sowie eine Tanzschule mit ihrem Parkplatz hinzu.

Im Auftrag der GWH erstellte der TÜV Hessen ein zweistufiges Schalltechnisches Gutachten (Nr. T 2601-T3-Entwurf / 02.11.2021 und Nr. T 2601 / 17.02.2022) zur frühzeitigen Berücksichtigung der Lärmbelange (Bahntrasse, Eugen-Richter-Straße und Gewerbe) im Planungsverfahren. In der ersten Stufe war es eine Grundlage für den städtebaulichen Planungsprozess. In der zweiten Stufe wurden die Lärmwirkungen konkret im Hinblick auf den erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan ermittelt. Die Aussagen und Empfehlungen dieses Gutachtens sind in die städtebauliche Planung eingeflossen und werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Grundlage für die Beurteilung und Einordnung der im Gutachten ermittelten Lärmwerte sind die Orientierungswerte der "DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau" bezogen auf die für das Plangebiet vorgesehene planungsrechtliche Gebietsausweisung:

Mischgebiete / tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 d(B)A

nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 50 d(B)A (bei Verkehrslärm)

45 b(B)A (bei Gewerbelärm)

Für die Beurteilung des Gewerbelärms wird zudem die "TA Lärm" herangezogen mit ihrer Konkretisierung für "Urbane Gebiete":

Urbane Gebiete / tags (6.00 – 22.00 Uhr) 63 d(B)A nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 d(B)A

Im Folgenden werden die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel dargestellt, bezogen auf das vorgesehene städtebauliche Konzept (Anlage 5 zum TÜV-Gutachten Nr. T 2601, Stand 23.09.2021).



Abb. 5.1 Beurteilungspegel nachts durch den Straßen- und Schienenverkehr, Immissionshöhe 2,00 m



Abb. 5.2 Beurteilungspegel tagsüber durch den Straßen- und Schienenverkehr, Immissionshöhe 2,00 m

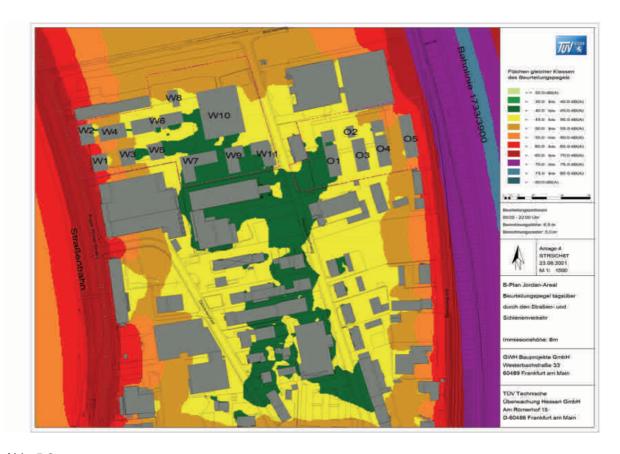


Abb. 5.3 Beurteilungspegel tagsüber durch den Straßen- und Schienenverkehr, Immissionshöhe 8,00 m

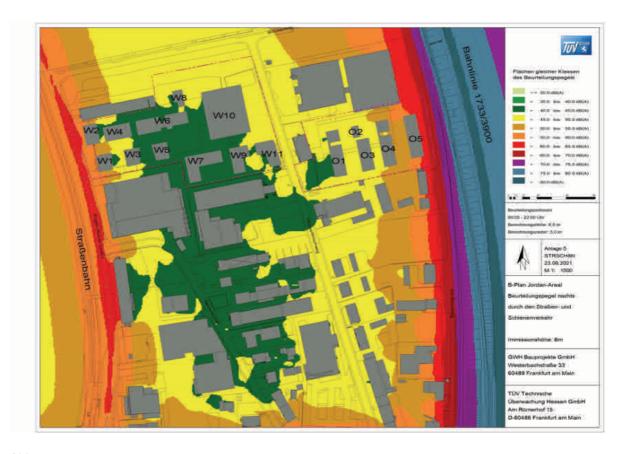


Abb. 5.4 Beurteilungspegel nachts durch den Straßen- und Schienenverkehr, Immissionshöhe 8,00 m

5.8.2 Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm ist im Osten die hier angrenzende zentrale ICE- und Fernverkehrstrasse der Deutschen Bahn, insbesondere mit ihrem nächtlichen Güterverkehr, die maßgebliche Lärmursache. Vorgelagert vor dieser Trasse befindet sich zusätzlich ein Gleis der Hessischen Landesbahn, das bei der Lärmbetrachtung zu berücksichtigen ist.

An der westlichen Gebietsgrenze ist die Eugen-Richter-Straße als innerstädtische Hauptstraße (Kreisstraße K 3) die maßgebliche Lärmquelle mit einer Tagesbelegung von ca. 12.600 Kfz. Zusätzlich fließt hier die Straßenbahn in die Lärmbetrachtung ein.

Im Gutachten werden jeweils Prognosedaten für das Jahr 2030 mit entsprechenden Verkehrszunahmen zugrunde gelegt. Und "entsprechend dem allgemeinen Konsens wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen kein Schienenbonus angewandt" (Gutachten, S. 29), so dass der früher übliche 5 dB(A)-Abzug für Schienenverkehr nicht zum Ansatz kommt. Das Gutachten ermittelt den Verkehrslärm getrennt für den Tag und für die Nacht und jeweils sowohl für die Erdgeschoss-Ebene (Höhe = 2 m) wie für das 3. Geschoss (Höhe = 8 m) auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (s. Abbildungen 5.1 - 5.4).

Das Schalltechnische Gutachten benennt die Konflikte wie folgt:

"Die beiden Plangebiete sind teilweise stark durch Verkehrslärm belastet. (Es) werden insbesondere an der östlichen Gebietsgrenze des Plangebietes Ost Pegel bis zu 63 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum erreicht. Im Plangebiet West werden an der westlichen Gebietsgrenze Pegel durch den Straßenverkehr im Tagzeitraum bis zu 66 dB(A) erreicht. In der Nachtzeit treten Pegel bis 58 dB(A) auf. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 von 60 dB(A) tagsüber werden insbesondere im Plangebiet Ost an der westlichen Grenze um 6 dB(A), der Vorsorgegrenzwert nach der 16. BlmSchV um 2 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum werden vor allem im Plangebiet Ost die Orientierungswerte 14 dB(A) und die Vorsorgegrenzwerte um 10 dB(A) überschritten. Daher ergibt sich das Erfordernis, die schutzbedürftigen Innenwohnbereiche durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu schützen.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche, wie Balkone und Terrassen, sind nur zu Tagzeit zu berücksichtigen. Da hier die Grenzwerte der 16. BlmSchV für Mischgebiete überwiegend nicht überschritten werden, sind die gesonderten Maßnahmen für derartige Außenwohnbereich nicht notwendig. An den Westfassaden der Gebäude W1 und W2 werden die Vorsorgegrenzwerte um bis zu 3 dB(A) überschritten, daher sind hier gesonderte Maßnahmen für derartige Außenwohnbereiche notwendig." (Gutachten, S. 34)

5.8.3 Gewerbelärm

Für die Ermittlung der Belastungen durch Gewerbelärm wurden im Gutachten alle im Norden und im Süden an die Wohnentwicklungsfläche angrenzenden Gewerbebetriebe auf ihre mögliche Lärmwirkung hin betrachtet. Im Ergebnis wurden südlich angrenzend 3 Kfz-Werkstätten und eine Tanzschule erfasst, die maßgebliche Lärmwirkungen haben können. Diese Betriebe auf den südlich angrenzenden Grundstücken Eugen-Richter-Str. 109 (Kfz-Werkstatt), Glockenbruchweg 70/72 (Kfz-Werkstatt), Glockenbruchweg 115 (Tanzschule) und Glockenbruchweg 117 (Kfz-Werkstatt) wurden hinsichtlich ihrer Lärmwirkung näher untersucht.

Die Kfz-Betriebe arbeiten im Tagesbetrieb werktags von Montag bis Freitag zwischen 7:30 und 18:00 Uhr, ein Betrieb zudem samstags von 9:00 – 12:00 Uhr. Die Tanzschule hat im Regelbetrieb von 10:00 – 22:00 Uhr geöffnet, es kommen aber an wenigen Wochenenden im Jahr private Feiern hinzu, mit einer Öffnungszeit bis 1:00 Uhr.

Das Gutachten ermittelt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die Lärmwirkung an Immissionspunkten an allen angrenzenden Fassaden und in allen Geschossen vom Erdgeschoss bis zum 4. Geschoss (3. OG).

Wie die Ergebnisse zeigen, wird an allen Immissionsorten der Richtwert für Urbane Gebiete im Tageszeitraum um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum finden im Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung keine lärmrelevanten Vorgänge statt.

"Für den gelegentlichen Betrieb der Tanzschule im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse im Nachtzeitraum von 55 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. (...) Die maßgeblichen Quellen sind die Parkvorgänge auf den Stellplätzen der Tanzschule." (Gutachten, S. 21)

Im Ergebnis gehen damit von den angrenzenden Gewerbe-Betrieben tagsüber keine Belastungen aus, die das Niveau von Mischgebieten erreichen (60 d(B)A. Bis auf zwei unterschreiten am Tag sogar alle Immissionspunkte den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 d(B)A.

Im Nachtzeitraum erfolgt keine wesentliche gewerbliche Lärmbelastung. Lediglich im Umfeld der Tanzschule am Glockenbruchweg 115 kommt es an Wochenenden durch Familienfeiern zu Lärmbelastungen, insbesondere durch die nächtliche Nutzung der Stellplätze.

Aus der Summen-Betrachtung der verkehrlichen und der gewerblichen Lärmbelastungen heraus werden im Bebauungsplan geeignete Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Lärm-Entstehung durch gewerblichen Fahrzeugverkehr weiter südlich im Glockenbruchviertel gelegener Gewerbebetriebe wird als nicht maßgeblich für das Plangebiet bewertet. Der gewerbliche Verkehr fährt über den Glockenbruchweg und den Glöcknerpfad sowie die Straße Am Rennsteig durch das Gebiet und durchläuft auf dem Glockenbruchweg auch den Planungsbereich. Er ist in der Menge und der damit verbundenen Lärmentstehung mit der bereits heute im gemischten Umfeld vorhandenen Wohnnutzung verträglich und in gleicher Weise auch mit der geplanten neuen Wohnbebauung. Dies gilt auch für den in mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ansässigen Heizöllieferbetrieb mit seinen ca. 100 Fahrzeugbewegungen täglich. Die Haupterschließung dieses Betriebes erfolgt zudem über den Glöcknerpfad und berührt das Plangebiet nicht. Mit dem Wegfall der bisherigen Gewerbenutzung des Jordan-Areals (hier nur noch ca. 5 LKW-Fahrten täglich) verringert sich durch die Neu-Entwicklung der Gewerbeverkehr im Glockenbruch-Viertel maßgeblich.

5.9 Gewerbliche Geruchsemissionen

Das Plangebiet und seine Umgebung sind im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB planungsrechtlich als "Mischgebiet" charakterisiert. Die im Umfeld des Jordan-Areals ansässigen Gewerbebetriebe sind baurechtlich auf dieser Grundlage zugelassen und damit im Grundsatz als wohnverträglich anzusehen. Gleichwohl hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das Koordinierungsbüros von IHK und HWK darauf hingewiesen, dass einzelne Betriebe in Nachbarschaft des Plangebiets nach heutigen Bewertungsmaßstäben möglicherweise nicht mehr mit der geplanten Wohnentwicklung verträglich sein können. Hier ist neben Gewerbelärm insbesondere die Frage von Geruchsbelastungen relevant. Als Indikator für ein mögliches Belastungsrisiko kann die Benennung von Betrieben in der Abstandsliste NRW herangezogen werden. In der Nachbarschaft zum Entwicklungsbereich sind angrenzend an das Jordan-Areal zwei Autolackierereien ansässig. Dieser Betriebstyp wird im Abstandserlass in der Abstandsklasse VII (Abstand 100 m) benannt.

Die beiden Kfz-Betriebe sind einschließlich ihrer Lackieranlagen zum Zeitpunkt ihrer Baugenehmigung als mischgebietsverträglich beurteilt worden. Im Bebauungsplan-Verfahren wurde diese Einstufung nun ergänzend zur Prüfung der Lärm-Belange auch im Hinblick auf die Geruchsemissionen aktualisiert.

Das "Gutachten T0003989 zur erforderlichen Schornsteinhöhe ..." hat nach den Vorgaben der aktuellen (und gegenüber der TA Luft 2002 verschärften) TA Luft 2021 Nr. 5.5.2 "Ableitung über Schornsteine" die mögliche Geruchsbelastung für die angrenzend geplante Wohnbebauung ermittelt und leitet daraus Aussagen zur notwendigen Schornsteinhöhe der Anlagen ab. Maßgebliche Belange sind sowohl eine ausreichende Verdünnung wie auch der ungestörte Abtransport der Abgase. Beide Betriebe betreiben jeweils nur eine einzelne Lackierkabine und erzeugen nur geringe Emissionsmassenströme. Beide Betriebe sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen gemäß der 4. BlmSchV. Gemäß TA Luft ist bei diesen Betrieben ein Radius von 50 m um den Abluftpunkt maßgeblich. In diesem Radius ist eine Schornsteinhöhe erforderlich, "die Oberkanten von Zuluftöffnungen, Fenstern und Türen (...) um 5 m überragt, wenn sich dauerhaft Menschen in diesen Räumen aufhalten." (Gutachten, S. 10).

Für die Kfz-Lackiererei in der Eugen-Richter-Straße 109 ermittelt das Gutachten eine Konfliktsituation. Diese besteht aufgrund der Nähe von z.T. nur 20 m zwischen dem vorhandenen Abluftpunkt und der angrenzend im MU 2 geplanten Wohnbebauung und deren Höhe mit 4-5 Geschossen. Der Konflikt ist lösbar durch eine Erhöhung des Schornsteins um ca. 9 m oder eine Reduzierung der Wohnbebauung auf maximal zwei Geschosse.

Für die Kfz-Werkstatt- und -Lackiererei im Glockenbruchweg 70/72 ergibt sich dagegen kein Konflikt mit der geplanten benachbarten Wohnbebauung. Hier ist der vorhandene Abluftpunkt mit einer Entfernung von mindestens 60 m ausreichend weit von der heranrückenden Wohnbebauung entfernt, so dass sowohl eine ausreichende Verdünnung wie auch ein ungestörter Abtransport der Abgase gewährleistet ist.

Ausgehend von diesen Ergebnissen erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung, die im MU 2 den Bau der oberen Geschosse nur zulässt in Verbindung mit einer Schornstein-Erhöhung am benachbarten Lackierbetrieb. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Neubauten gewährleistet, und es wird gleichzeitig der Bestandsschutz für den Kfz-Betrieb sichergestellt.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1 Urbaner Städtebau mit Nutzungsmischung

6.1.1 Nutzungsmischung als Konzept

Die enge Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen ist von grundlegender Bedeutung für das Stadtentwicklungsprojekt auf dem Jordan-Areal. Die Stadt trifft mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans die bewusste Entscheidung, an diesem Standort eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe zuzulassen. Es ist das Planungsziel der Stadt, den kleinteiligen Mischgebiets-Charakter des Gesamtgebietes beizubehalten und verträglich weiterzuentwickeln. Diese Entscheidung folgt einer Reihe von Gründen.

Es ist Aufgabe einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung, Bau- und Siedlungsprojekte nachhaltig und klimaschonend zu gestalten. Dies erfordert eine kompakte, auf Innenentwicklung und gemischten Siedlungsstrukturen aufbauende Projektplanung, die Flächenversiegelungen im Außenbereich minimiert und Mobilitätskonzepte der kurzen Wege ermöglicht. Grundlage ist hier auch der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, Kassel in der globalen Verantwortung für den Klimaschutz bis 2030 klimaneutral zu gestalten.

Mit diesem Bebauungsplan wird eine vom Alteigentümer aufgegebene nahezu vollständig versiegelte Gewerbebrache neu entwickelt und zu einem begrünten urbanen Quartier umgestaltet. Der Wunsch des neuen Eigentümers, hier ein gemischtes Wohnviertel zu entwickeln, entspricht dem hohen Wohnungsbedarf in der Stadt. Das Jordan-Areal ist für die geplante Wohnentwicklung durch seine integrierte Lage mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit und zahlreichen fußläufigen Zielpunkten, einschließlich der benachbarten Gewerbebetriebe mit ihren Arbeitsplätzen, gut geeignet.

Das überwiegend in den 1960er-Jahren erstbesiedelte Stadtquartier zwischen Brückenweg und Leuschnerstraße ist von Anfang an durch die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet. Auch heute befinden sich im "Glockenbruchviertel" neben einem Dutzend Gewerbebetriebe auch Einzelhandel, Kultureinrichtungen und über 50 Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern an Glockenbruchweg und Glöcknerpfad.

Viele im Glockenbruchweg vorhandenen Gebäude sind auf der Grundlage des Bebauungsplans "1968 (M. 1: 5.000) vom 15.1./14.8.1968" (aufgehoben 1978) im Rahmen der festgesetzten Ausweisung "Mischgebiet" baugenehmigt worden. Seit der Aufhebung des Bebauungsplans 1978 wird das Glockenbruchviertel bis heute im Rahmen von § 34 BauGB als "Mischgebiet" beurteilt. Entsprechend der entwickelten gemischten Struktur stellt auch der Flächennutzungsplan bis heute das Plangebiet und sein Umfeld als "gemischte Bauflächen" dar. Baurechtlich ist für alle im Umfeld des Plangebiets zulässig errichteten Gewerbebetriebe von einer Mischgebietsverträglichkeit auszugehen. Die Baugenehmigungsakten der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ergeben hier keine davon abweichenden Ergebnisse.

Der nördliche Teil des Glockenbruchviertels war in der Vergangenheit – überwiegend durch den ca. 3 ha Fläche umfassenden Gewerbebetrieb Jordan – eher gewerblich geprägt. Dieser Nutzungsschwerpunkt ändert sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan hin zu einer Wohn-Prägung. Die Stadt erfüllt mit diesem Bebauungsplan die Anforderung des § 50 BlmSchG, "die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (...) soweit wie möglich vermieden werden," indem sie auf die Ausweisung eines "klassischen" allgemeinen oder reinen Wohngebiets (WA, WR) verzichtet. Mit der Ausweisung als "MU – Urbanes Gebiet" wird sichergestellt, dass sich auch die geplante Wohnbebauung in die Mischgebiets-Struktur einfügt.

Gleichzeitig ist es nicht vorgesehen, die eher gewerblich geprägten benachbarten Flächen südlich angrenzend an den Bebauungsplan zukünftig als "Gewerbegebiet" (GE) auszuweisen. Vielmehr ist es Planungsziel der Stadt, den Mischgebiets-Charakter des Gesamtgebietes beizubehalten. Innerhalb dieser Mischgebietsstruktur sind Betriebe mit schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen unzulässig. Gleichzeitig ist für die hier gelegenen Wohnungen ein höheres Niveau an gewerblichen Störungen hinzunehmen als in klassischen Wohngebieten. Die Stadt akzeptiert die in der gemischten Struktur gegebene Möglichkeit wechselseitiger Störungen im Interesse einer kompakten flächensparenden und verkehrsreduzierenden und damit klimaschonenden Innenentwicklung und vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnungen.

6.1.2 Abstandserlass

Die Stadt erfüllt mit diesem planungsrechtlichen Vorgehen die im "Abstandserlass NRW" formulierten Anforderungen an die Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnnutzungen. Der auch in Hessen für die Bauleitplanung maßgebliche Abstandserlass enthält eine Liste, die in verschiedenen Abstands-

kategorien notwendige Abstände zwischen belastenden Betriebs-Typen und Wohnnutzungen benennt. Zum Anwendungsrahmen dieser Abstandsliste führt der Abstandserlass in Punkt 2.2.2. aus: "Die Abstandsliste (...) gilt (...) sowohl für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten als auch von reinen und allgemeinen Wohngebieten (...), sofern sie an vorhandenen oder geplante Gewerbe- und Industriegebiete heranrücken." Diese Sachverhalte sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in der planungsrechtlichen Einordnung der angrenzenden Gewerbestandorte gegeben. Die Abstandsliste ist hier nicht anwendbar.

Zu der im Glockenbruchweg vorhandenen Mischgebiets-Situation wird in der Begründung zum Abstandserlass erklärt: "Im Gegensatz hierzu arbeiten Betriebe des Handwerks und andere .nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe' innerhalb von Misch, Kern und Dorfgebieten nachbarverträglich und kommen ohne Abstandserfordernisse aus (...) so dass Abstände zwischen Mischgebieten und vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten bei Planungen grundsätzlich nicht zu fordern sind". (Begründung zum Abstandserlass NRW, S. 8 in: "Immissionsschutz in der Bauleitplanung" MfUNLV NRW 2007). Der vorliegende Bebauungsplan sieht ein "Urbanes Gebiet" vor, das an ein faktisches Mischgebiet heranrückt.

Gleichwohl besteht der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Hinweis des Koordinierungsbüros von IHK und HWK, das einzelne Betriebe in Nachbarschaft des Plangebiets möglicherweise Belastungen erzeugen, die nicht mit der geplanten Wohnentwicklung verträglich sein könnten. Für die beiden hier in Frage kommenden angrenzend an das Jordan-Areal ansässigen Autolackierereien wurden daher nicht nur die Lärm-Belange im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft, sondern zusätzlich in einem separaten Gutachten die möglichen Geruchsemissionen. Im Ergebnis sind für beide Betriebe Abstände von 50 m zwischen der Abluftöffnung und angrenzender Wohnbebauung maßgeblich. Mit der geplanten Wohnbebauung wird dieser Abstand gegenüber einem der beiden Betriebe unterschritten. Dieser Konflikt kann durch eine Erhöhung des Schornsteins gelöst werden. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

In der Gesamtbetrachtung aller Belange ist die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Wohnentwicklung in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben vertretbar und berechtigt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Geltungsbereich eine attraktive Wohnbebauung entwickelt werden, ohne dabei die benachbarten Gewerbebetriebe in ihrem Bestand und in ihren mischgebietsverträglichen Entwicklungsperspektiven zu beschränken.

6.2 **Nutzungskonzept: Urbanes Gebiet**

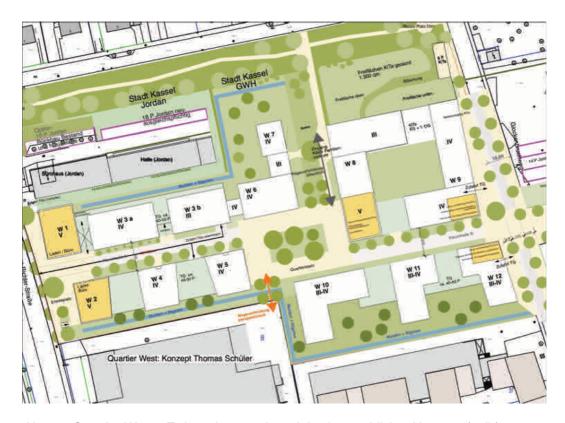
Im Geltungsbereich des B-Plans wird die Wohnnutzung überwiegen, aber er umfasst neben dem geplanten Wohnquartier mit seinen stadtteilbezogenen sozialen Einrichtungen auch einige weiterhin bestehende Büro- und Gewerbenutzungen und ggf. auch kleinere neue Gewerbeeinheiten in Erdgeschosslagen. Aufgrund dieser Mischung kann der Geltungsbereich nach § 6a BauNVO als "Urbanes Gebiet" ausgewiesen werden und damit in besonderem Maße Rücksicht nehmen auf die angrenzenden Gewerbebetriebe.

6.2.1 Wohnraum

Auf dem ca. 25.000 m² großen Grundstück soll ein gemischtes Wohnquartier geschaffen werden, in dem sowohl Familien als auch kleine Haushalte und Singles geeigneten Wohnraum finden. Zudem soll durch die Schaffung von freifinanzierten sowie geförderten Mietwohnungen und Eigenheimen eine soziale Mischung im Quartier erreicht werden. Insgesamt können voraussichtlich etwa 250 -280 Wohnungen unterschiedlicher Größen geschaffen werden. Der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene 30%-Anteil geförderten Wohneinheiten wird dabei über den begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert umgesetzt. Ein Schwerpunkt soll auf im Stadtteil weitgehend fehlenden kleinen Wohnungsgrößen liegen. Ein überwiegender Teil der Wohnungen ist barrierearm oder barrierefrei geplant.

6.2.2 Soziale Infrastruktur

Mit der Schaffung von Wohnraum wird auch ein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Daher wird im Neubauquartier eine Kindertagesstätte mit 6 Gruppen - auch zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete - vorgesehen und in die Wohnungsbaustruktur integriert. Gemeinsam mit der Kita wird ein Familienzentrum als soziales Angebot im Stadtteil eingerichtet. Die Integration weiterer gewerblicher Nutzungen, insbesondere in Form sozialer Dienstleistungen, wird an markanten Punkten im Quartier festgesetzt.



Quartier West - Erdgeschosse mit sozialer / gewerblicher Nutzung (gelb)

Als Standort der KiTa ist im städtebaulichen Planungsprozess der Nordrand des westlichen Gebietsteils unmittelbar angrenzend an den Grünzug am Brückenweg gefunden worden. Die Kita soll hier zwei Geschosse im nördlichen Gebäuderiegel umfassen und damit sowohl am Glockenbruchweg als auch auf Ebene des Quartiersplatzes jeweils das Erdgeschoss belegen. Dem aufsteigenden Gelände folgend können Räume auf beiden Ebenen mit einem direkten Zugang zur der gesamten Gebäudefront vorgelagerten Kita-Freifläche geschaffen werden. Der Haupteingang der Kita ist in Abstimmung mit dem Fachamt autofrei an der Westseite direkt an der hier geplanten Grün- und Fußwegverbindung zwischen dem Brückenweg und dem Quartiersplatz vorgesehen.

6.2.3 Bestandsnutzungen im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst an der Eugen-Richter-Straße 105 und am Glockenbruchweg 113 zwei bisher gewerblich genutzte Gebäude, die aufgrund ihrer engen räumlichen Beziehung zur geplanten städtebaulichen Neuordnung in den Bebauungsplan einbezogen sind. Beide Gebäude genießen Bestandsschutz, werden zur Berücksichtigung der städtebaulichen Beziehungen zur geplanten Wohnentwicklung aber auch in unterschiedlicher Weise durch Festsetzungen berührt.

Das Gebäude Eugen-Richter-Straße 105 ist ein als Dienstleistungsbetrieb und rückwärtig als Werkstatt und Lager genutztes zwei bis dreigeschossiges Gebäude, das derzeit mit seiner Südfassade an eine zum Abriss vorgesehene Gewerbehalle angebaut ist. Das vorhandene Baufeld ist in seiner Lage fast unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur nachbarschaftlich mit einer Sockelgarage geplanten Wohnbebauung und in seinem langgezogenen Zuschnitt nur für eine gewerbliche Nutzung geeignet und wird daher auch so festgesetzt, wobei für den Kopfbau eine Aufstockung auf bis zu 5 Geschosse und eine Grenzbebauung zum hier geplanten Wohnungsneubau städtebaulich verträglich zugelassen werden kann. Grundsätzlich ist für das Grundstück in direkter Grenzlage zum Grünzug am Brückenweg auch analog zu der im Umfeld geplanten Bebauung eine Wohnnutzung denkbar. Dies erfordert dann aber eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans, um in Verbindung mit einer konkreten Vorhaben-Idee städtebaulich verträglich geeignete Baufelder und Gebäudevolumen, nutzbare Grundstücksfreiflächen und Stellplatz-Flächen festsetzen zu können.

Für das Grundstück Glockenbruchweg 113 ist aufgrund des mit den Neubauflächen gut verträglichen Grundstückszuschnitts und der Lage des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück eine vergleichbare Nutzungsbeschränkung nicht erforderlich. Mit den getroffenen Flächenfestsetzungen ist auch im Falle einer Neubebauung eine gebietsverträgliche Entwicklung sichergestellt.

Im Übrigen genießt das Gebäude mit seinem Anbau Bestandsschutz. Der rückwärtige, bis an die zukünftige Grundstücksgrenze reichende eingeschossige Anbau stellt für die geplante Wohnbebauung keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Auf dem zukünftigen Wohnbaugrundstück ist als optische Abgrenzung ein ca. 5 m breiter grüner Puffer-Streifen mit Bepflanzungen festgesetzt.

Eine städtebauliche Sondersituation besteht in der Nachbarschaft zum Grundstück Glockenbruchweg 111. Im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks ragt die hier gelegene Gewerbehalle um ca. 3,00 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Zudem verbleibt hier ein ca. 5 m breiter Grundstücksstreifen in privater Hand. Die in diesem Streifen vorhandene Gewerbehalle genießt Bestandsschutz und kann ohne Einschränkung weiter genutzt werden.

Die an das Gewerbegrundstück südlich angrenzende zukünftig öffentliche "Planstraße C" wird von der gewerblichen Nachbarschaft nicht beeinträchtigt. Auch das städtebauliche Konzept für die geplante Wohnbebauung ist so angelegt, dass trotz der Nachbarschaft zu der ca. 10-11 m hohen Lagerhalle gute Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es aber, die "Planstraße C" mit einem begleitenden ca. 5 m breiten Grünstreifen mit Bäumen zu einer grünen Verbindung zwischen dem Glockenbruchweg und dem Fuß-/ Radweg Am Rennsteig zu machen, die stadtklimatische Wirksamkeit und Aufenthaltsqualität miteinander verbindet und zudem als "grüne Fuge" zwischen der Gewerbenutzung im Norden und dem Wohnen im Süden funktioniert. Dieses Ziel wird in Überlagerung über den vorhandenen Bestand mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Baumpflanzungen auf dem privaten Grundstücksstreifen als langfristige Perspektive festgesetzt. Diese Festsetzung wird wirksam, wenn zu einem späteren Zeitpunkt die rückwärtige Halle möglicherweise baulich aufgegeben und das Grundstück städtebaulich neu geordnet werden sollte. Dauerhaft im Bebauungsplan gesichert wird eine rückwärtige LKW-Ein- und Ausfahrt vom Grundstück Glockenbruchweg 111 auf die "Planstraße C", die auf dem Gewerbegrundstück eine umlaufende Befahrbarkeit ermöglicht.

Der angestrebte Grünstreifen an Planstraße C kann sowohl im westlichen Abschnitt als auch am östlichen Ende der Planstraße durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen unmittelbar im Zuge der jetzt geplanten Gebietsentwicklung hergestellt werden. Der auf dem privaten Gewerbegrundstück verbleibende ca. 2 m breite Grenzstreifen neben der Halle kann im Zuge der Neuordnung ggf. unter vorläufigem Verzicht auf Bäume - als grüner Saum angelegt und bepflanzt werden.

6.3 Baulich- räumliche Struktur

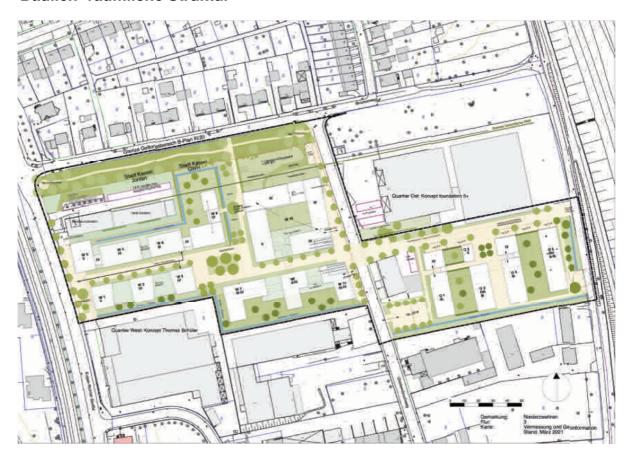


Abb. 7 Lageplan der städtebaulichen Konzeption ohne Maßstab, Stand 27.07.2021

lenbauten und Reihenhäuser.

Das städtebauliche Konzept für das neue Quartier hat die GWH in enger Abstimmung mit der Stadt in einem wettbewerblichen Planungsverfahren erarbeitet. Der Glockenbruchweg teilt das Plangebiet in einen Westteil, der in Maßstab und Raumbildung eindeutig städtisch ist, und einen Ostteil mit offenerer Zeilenbebauung. Im Westteil wird die Bebauung um ein bis zwei Geschosse höher und für den geplanten Geschosswohnungsbau auch kompakter ausgebildet als die im Ostteil geplanten Zei-

Zu den besonderen Qualitäten gehört im westlichen Teilbereich die klare räumliche Fassung des öffentlichen Raumes mit einem durch mehrgeschossige raumbildende Bebauung eindeutig definierten, eher schmalen Straßenraum und besonderen Platzbereichen sowohl an den Quartierszugängen an der Eugen-Richter-Straße und am Glockenbruchweg wie auch einem zentralen Platz im Inneren des Quartiers.

Die unmittelbar an den Straßenraum anschließenden Baufelder sollen im westlichen Teilbereich trotz einer überwiegend für Einzelbaukörper vorgesehenen Baustruktur mit ihrer bis zu 5 Geschosse umfassenden Bebauung einen eher geschlossen wirkenden baulich gefassten öffentlichen Raum ermöglichen. Im östlichen Teilbereich orientiert sich das städtebauliche Bild mit seiner überwiegend 3- und maximal 4-geschossigen Bebauung eher an einem "dörflichen" Bild mit verschiedenen Wegen und Gassen. Hier hat die Trennung der drei mittleren Baukörper durch eine von West nach Ost durchlaufende Gasse eine wichtige Funktion zur Schaffung der angestrebten stadträumlichen Kleinteiligkeit bei gleichzeitig geplanten kompakten Bauvolumen.

Die städtebauliche Planung im Westteil ist auf die hier vorhandene starke Höhenentwicklung zwischen der Eugen-Richter-Straße und dem Glockenbruchweg ausgerichtet. Von Ost nach West betrachtet steigt das Gelände von der Erdgeschossebene am Glockenbruchweg um ein Geschoss bis zum Niveau des zentralen Quartiersplatzes an. Von hier erfolgt ein weiterer Anstieg um ein Geschoss bis zur Eugen-Richter-Straße. Diese Höhenentwicklung bietet die Möglichkeit zur Integration der Stellplätze in den Sockelgeschossen der Gebäude und fließt zugleich in Festsetzungen zur Sicherung belebter Erdgeschossbereiche an stadträumlich wesentlichen Punkten ein.

Das neue Wohnquartier soll neben städtebaulicher Qualität auch öffentlich nutzbare Flächen und Wege zur Durchquerung sowie Grünbereiche und Spielflächen enthalten. Mit dem Ziel, die Straßenräume im neuen Quartier von ruhendem Verkehr weitgehend freizuhalten, können die Straßen als lebendiges und sicheres Wohnumfeld mit Bewegungsfreiheit, hohem Günflächenanteil und damit einhergehender hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Diese Straßenraumgestaltung als vielfältig nutzbarer öffentlicher Freiraum ermöglicht auf den Bauparzellen eine eher kompakte und dichte Bauentwicklung mit begrenzten privaten Freiflächen. Die Straßenraumgestaltung stärkt zudem unmittelbar die Fuß- und Rad-Mobilität und macht das Quartier zu einem zukunftsfähigen Baustein einer nachhaltigen und klimaschonenden Stadtentwicklung. Mit einem Mobilitätskonzept soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden.

Der hohe Grünanteil in den öffentlichen Räumen ist nicht zuletzt ein notwendiger Bestandteil einer klimaschonenden und die Klimaresilienz stärkenden Stadtentwicklung. Eine Kernaufgabe einer klimaresilienten Planung für das Plangebiet ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Hitzeentwicklung eine Reduzierung der Hitzeentstehung im öffentlichen Raum. Die geplanten Straßenflächen mit einem hohen Grünflächenanteil und Bäumen im Straßenraum, die sowohl Flächen als auch Fassaden beschatten, sind hier ein nachhaltiger Ansatz.

6.4 Grün und Freiraum

6.4.1 Freiflächen

Für das neue Wohnquartier bestehen aufgrund der besonderen Lage zwischen Gewerbebetrieben und lärmintensiven Verkehrsachsen besondere Anforderungen an eine Ausstattung mit gut gestalteten und nutzbaren Grünflächen und Freiräumen. Bepflanzungen und Bäume sind für einen qualitätsvollen Stadtraum entscheidend wichtig und werden gemäß der konkreten Freiraumplanung im B-Plan festgesetzt.

Die Freiflächenbilanz wird für das gesamte Plangebiet positiv sein. Die gewerbliche Entwicklungsfläche ist derzeit fast vollflächig bebaut und versiegelt. Der nördlich angrenzende öffentliche Grünzug bleibt als Grünfläche erhalten.

6.4.2 Private Freiflächen

Das Konzept sieht vor, dass den Wohngebäuden private Grünflächen zugeordnet sind, die die Anwohner als nutzbare wohnungsbezogene Grün- und Freiflächen gestalten können.

Einige Flächen im Planungsbereich werden gemeinschaftlich genutzt, bleiben aber in Privateigentum. Sie werden als grüne Gemeinschaftsflächen oder befestigte Plätze angelegt. Im Bebauungs-

plan werden für wichtige interne Wegebeziehungen auf privaten Flächen entsprechende Wegerechte und Zweckbestimmungen festgesetzt.

6.4.3 "Grüne Ränder"

Entlang der Ränder des Plangebietes sollen im östlichen Teilgebiet Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen sowohl die neu entstehenden Quartiersränder markieren als auch zwischen den neuen Wohngebäuden und den angrenzenden Gewerbebetrieben vermitteln.

Die wichtige Wegeverbindung "Am Rennsteig" soll als Rad/Fußweg mit baumbestandener grüner Randzone gestärkt werden. Im Westteil des Planungsgebietes ist ein ca. 20 m breiter Grundstücksstreifen am Nordrand, angrenzend an den öffentlichen Grünzug Brückenweg, im FNP als Grünbereich festgesetzt. Dieser jetzt vollversiegelte Bereich wird als Spielplatz und Teil der KiTa-Freifläche entsprechend entwickelt.

Die Grenzen zwischen den umgebenden gewerblichen Nutzungen und den neuen Wohngrundstücken werden zusätzlich für eine verträgliche stadträumliche Nachbarschaft als grüne Kanten gestaltet. Im MU 1 wird zudem eine ausgeprägte "grüne Grenze" zwischen der im Bestand vorhandenen Gewerbenutzung und der neuen Wohnbebauung vorgesehen.

6.4.4 KiTa-Freifläche

Die KiTa-Freifläche entsteht in direkter Nachbarschaft zum städtischen Grünzug am Brückenweg. Sie nimmt die hier vorhandene topografische Entwicklung auf und steigt vom Glockenbruchweg um eine Geschosshöhe bis zur Grünverbindung am Quartiersplatz auf. Sie schließt auf voller Länge an die Kitaräume im Gebäude an. Nach Norden grenzt der mit hohen Bäumen bestandene öffentliche Grünzug an die Kita-Freifläche und schirmt diese optisch gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung am Brückenweg ab.

6.4.5 Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene öffentliche Grünzug am Brückenweg soll, unter Erhaltung und ggf. Entwicklung des Gehölzbestandes, als wohnnaher Freiraum mit Wegeverbindungen gestaltet werden. Das neue Wohnquartier soll über eine großzügige Grünfläche und Fußwegverbindung vom zentralen Quartiersplatz aus an den Brückenweg angebunden werden.

Der bisher eher monofunktionale öffentliche Grünstreifen entlang des Brückenweges wird unter Einbeziehung privater Flächen in Wechselwirkung zur geplanten städtebaulichen Entwicklung als zusammenhängende Grünzone mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen gestaltet. Der öffentliche Grünstreifen wird aus dem neuen Wohnquartier heraus durch einen in den Grünstreifen hineinreichenden öffentlichen Spielplatz ergänzt. Auf dem Entwicklungsgelände umfasst der Grünzug zudem die Kita-Freifläche, eine private Grünfläche als Freiraum für die angrenzenden Wohnungen und einen privaten Grünstreifen zur Sicherung des vorhandenen Gehölzstreifens auf dem bestehenden Gewerbegrundstück. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplans für den Grünstreifen am Brückenweg umfassend umgesetzt, ohne die weit auf das versiegelte Jordan-Gelände ausgreifende Flächendarstellung des FNP im Einzelnen zu übernehmen.

6.4.6 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser soll über ein netzartiges Mulden- und Rigolensystem so wirksam wie möglich zurückgehalten werden. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil der folgenden konkreten Freiraumplanung für die privaten und öffentlichen Flächen.

6.4.7 Grün- und Baumbestand auf dem Jordan-Areal

Der Baum- und Gehölzbestand auf der nahezu vollständig versiegelten Gewerbefläche im Plangebiet ist gering. Der Gehölzstreifen im Westteil am Glockenbruchweg, laut Schutzgüterbewertung ein "durch Verbuschung degenerierter Sonderstandort", wird durch das städtebauliche Konzept überplant. Die noch junge Baumreihe (Acer) am Südrand des Ostteils kann erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

6.4.8 Kunstwerk "7000 Eichen" und Ausbau Glockenbruchweg

Die im Grünzug vorhandenen 21 Bäume des Kunstwerkes "7000 Eichen" werden im Randbereich durch die Erschließungsplanung berührt.

Um das Neubaugebiet auch im westlichen Teilbereich mit dem neuen Gehweg an den Brückenweg und das Süsterfeld-Wohnquartier anzubinden, ist eine Verlängerung dieses Gehweges auch im Randbereich des öffentlichen Grünzugs am Brückenweg erforderlich. Die Inanspruchnahme eines 3 m breiten Randstreifens des Grünzugs für den Gehweg führt absehbar zum Verlust von zwei Bäumen des Kunstwerkes "7000 Eichen". Die übrigen sechs Standorte des Kunstwerkes an diesem

Bebauungsplan Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg"

Ort sowie der angrenzende dichte Baum- und Strauchstreifen erlauben es nicht, den Gehweg um die Bäume herumzuführen. Ein Verzicht auf den Gehweg an dieser Stelle ist ebenfalls nicht sachgerecht, da damit eine zentrale Verbindung des Neubauquartiers an das nördliche Siedlungsgebiet entfallen würde.

In der konkreten Ausbauplanung für den Glockenbruchweg soll aber geprüft werden, ob der Einmündungsbereich der Straße in den Brückenweg durch Anpassungen im Querschnitt oder durch eine Lageanpassung in den östlich angrenzenden Grünstreifen hinein die beiden 7000-Eichen-Standorte erhalten bleiben können. Diese Anpassungen berühren keine privaten Belange und entsprechen, sofern die Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt werden, ausdrücklich den Zielen der Planung für den Ausbau des Glockenbruchweges.

Wenn es in diesem Rahmen aufgrund der technischen Anforderungen und örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, die berührten beiden Baumstandorte zu erhalten, sind in Abstimmung mit dem Beirat 7000 Eichen Ersatzstandorte festzulegen. Die übrigen 19 Beuys-Bäume im Plangebiet werden im Bebauungsplan gesichert.

6.5 Erschließung und Verkehr / Mobilitätskonzept

6.5.1 **Ansatz**

Die Stadt Kassel fördert eine stadtweit dicht vernetzte, raumsparende, möglichst emissionsfreie und klimaverträgliche Mobilität, die jedem Bürger verfügbar sein soll.

Die Grundlage dafür ist eine ganzheitliche Betrachtung von Umwelt, Städtebau und Ver- kehr, auf Stadt- und Quartiersebene. Kompakte und nutzungsgemischte Stadtquartiere mit kurzen Wegen und einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in den Außenräumen bieten - deutlich besser als großflächige Monostrukturen - wichtige Voraussetzungen für eine stadt- und umweltverträgliche Mobilität. Sie machen das Zu-Fuß-Gehen und das Fahr-radfahren attraktiv. Mit dem Wohnquartier Glockenbruchweg verfolgt der Bauherr das Ziel, diesen Ansatz mit einem baulich hochwertigen, sozial gemischten und verkehrsberuhigten Wohnguartier umzusetzen.

Stadt- und umweltgerechte Mobilität: Bestandssituation

Stadt- und umweltverträgliche Mobilität bedeutet, dass die regelmäßig anfallenden Wege aus dem Quartier- etwa zum Einkaufen, zur Schule, zu ÖPNV-Haltestellen- sicher, komfortabel und schnell zu Fuß und per Fahrrad zurückgelegt werden können.

Dafür müssen die wesentlichen Wegeziele in fußläufiger Entfernung liegen bzw. mit dem Rad gut erreichbar sein. Für das Planungsgebiet sind diese kurzen Wege schon weitgehend gegeben. Die folgenden Entfernungsangaben gelten von der geplanten Quartiersmitte aus.

ÖPNV

Die Entfernungen zu den Tramhaltestellen betragen: Rhönplatz 300 m, Helleböhn 330 m. Sie sind also jeweils in weniger als 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Private Versorgung

Ca. 300-350 m betragen die Entfernungen zu den Lebensmittel-Vollversorgern REWE und Aldi sowie zum kleinen Stadtteilzentrum Rhönplatz mit verschiedenen Versorgungsangeboten.

Soziale Einrichtungen, Schulen und Kitas

Das Stadtteilzentrum Olof-Palme-Haus soll am alten Standort neu errichtet werden. Damit entsteht eine zentrale soziale Einrichtung in einer Entfernung von lediglich 200 m, also direkt neben dem Planungsgebiet.

Die Fridtjof-Nansen-Schule (Grundschule) liegt in ca. 700 m Entfernung. Der Schulweg zu Fuß dauert ca. 10-15, zu Rad ca. 5 Minuten und verläuft weitgehend auf einem verkehrssicheren Geh- und

Weiterführende Schulen z. B. in Wilhelmshöhe (Wilhelms-Gymnasium) und Oberzwehren (Schulzentrum Brückenhof, Europaschule) sind mit der Straßenbahn direkt erreichbar.

Drei Kindertagesstätten unterschiedlicher Träger liegen in fußläufiger Entfernung von ca. 700 m vom Plangebiet.

Fazit

Viele wichtige Wegeziele liegen vom Planungsgebiet aus in fußläufiger Entfernung. Die Wegequalitäten selbst sind teils verbesserungsbedürftig, aber auch verbesserungsfähig. Entsprechende Maßnahmen können im Rahmen eines integrierten Stadtteilkonzeptes geplant und umgesetzt werden. Die Voraussetzungen für die Entwicklung einer stadt- und umweltverträglichen Mobilität sind daher gut.

6.5.3 Stadt- und umweltgerechte Mobilität: Angebote und Maßnahmen im Planungsgebiet

Die beschriebenen guten Bedingungen im Umfeld des Planungsgebietes werden im neuen Wohnquartier selbst durch folgende Maßnahmen ergänzt.

Nutzungskonzept: Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungen

Vorgesehen ist der Bau von ca. 270 neuen Wohneinheiten (WE). 81 (30%) davon werden als geförderte Wohnungen errichtet, ca. 37 (14%) sind als Wohneigentum vorgesehen.

Im neuen Wohnquartier wird eine 6-gruppige Kindertagesstätte entstehen, kombiniert mit einem Familienzentrum, das soziale Dienstleistungen anbietet.

An der Eugen-Richter-Straße und am Glockenbruchweg sind kleinere Gewerbeeinheiten vorgesehen; die Räume eignen sich als Läden, Praxen und für unterschiedliche Dienstleistungen.

Durch diese Angebote wird eine kleinteilige Mischnutzung gefördert, die Wege reduziert und so einer stadt- und umweltgerechten Mobilität entgegenkommt.

Fußverkehr

Für den Fußverkehr werden sichere, attraktive Freiräume und Wegeverbindungen gestaltet. Im neuen Wohnquartier entstehen reine Fußgängerflächen, Geh- und Radwege sowie Verkehrsberuhigte Bereiche (mit Fußgängervorrang). Durch ihre Gestaltung mit Bäumen, einem hohen Grünflächenanteil und ergänzenden Ausstattungselementen soll insgesamt deutlich werden, dass es sich nicht lediglich um Verkehrsflächen handelt, sondern dass diese Freiflächen selbstverständlicher Bestandteil des Wohnumfeldes mit vielfältigen Nutzungs- und Aufenthaltsangeboten sind.

Das Wegenetz ist sowohl im West- wie im Ostteil des Plangebietes so angelegt, dass es nach Norden und Süden hin erweitert werden kann. Damit können mögliche Veränderungen im südlich anschließenden Mischgebiet sowie auf dem Grundstück Glockenbruchweg 111 (Jordan-Hallen) problemlos integriert werden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Straße Glockenbruchweg wird perspektivisch fußgängerfreundlich entwickelt. Auf der Ostseite entsteht ein breiter Gehweg mit neu gepflanzter Baumreihe. Auf der Westseite werden die großzügigen Vorflächen der neuen Gebäude als öffentliche Fußgängerflächen gestaltet und punktuell mit Bäumen bepflanzt.

Für die am Ostrand in den Geltungsbereich einbezogene Verkehrsfläche Am Rennsteig bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans: Freihaltung der wichtigen Fuß- und Fahrradachse vom Kfz-Verkehr; Neugestaltung und Begrünung im gestalterischen Zusammenhang mit den Quartiersstraßen.

Radverkehr

Für den Radverkehr entstehen sichere Radwegeführungen in Mischnutzung mit Fußgängern und z. T. auch Kfz. Separate Radwege sind nicht vorgesehen, da die räumliche Struktur des Wohnquartiers bei gegenseitiger Rücksichtnahme eine weitgehend konfliktarme Mobilität begünstigt.

Geplant ist ein dezentrales und ausreichendes Angebot von Fahrradstellplätzen. Diese Abstellplätze werden einbruchsgeschützt, wetterfest, stufenlos zugänglich und gestalterisch integriert sein. Private Abstellplätze werden in den EGs bzw. UGs der Gebäude sowie innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Bereiche angeordnet.

Im Westteil werden die erforderlichen Abstellplätze in den geplanten Sockelgaragen sowie weitere Plätze in Fahrradabstellräumen im Sockelgeschoss angeordnet. Im Ostteil entstehen Fahrradstellplätze in den Gebäude-Erdgeschossen sowie auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen. Insgesamt soll für jede*n Bewohner*in des Wohnquartiers ein privater Fahrradstellplatz hergestellt werden. Dies wird textlich festgesetzt und ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Zusätzlich werden auf den öffentlichen Flächen entwurfsabhängig weitere öffentlich zugängliche Fahrradstellplätze angeboten. Im Westteil liegen sie in der Nähe der Hauseingänge sowie im Zugangsbereich zu Familienzentrum und Kita. Im Ostteil sind sie am kleinen Quartiersplatz sowie der öffentlichen Grünfläche am Rennsteig vorgesehen.

Im Bereich des Quartiersplatzes ist im Gebäudeentwurf eine Fahrradwerkstatt vorgesehen. Dieser Vorschlag soll weiterverfolgt werden.

ÖPNV

Zur Förderung des ÖPNV sind innerhalb des Gebietes keine Maßnahmen erforderlich.

Kfz

Es ist erklärte Absicht der Stadt Kassel, eine stadt- und umweltverträgliche Mobilität nach Kräften zu fördern. Dieses Ziel wird auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt.

Angesichts der beschriebenen guten Rahmenbedingungen sowie der geplanten Maßnahmen für den Rad- und Fußverkehr ist es sinnvoll und möglich, den Stellplatzschlüssel- abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, die je Wohneinheit 1,0 Stellplatz vorsieht- entsprechend der im Plangebiet absehbaren anderen Bedarfssituation insgesamt im Mittel auf 0,7 Stellplatz je Wohnung zu reduzieren.

Die Festsetzungen für die Stellplatzbilanz werden nach den verschiedenen Wohnangeboten wie folgt differenziert:

Für Einzelhäuser mit maximal 4 Wohnungen und für Reihenhäuser: 1,0 P / WE

Freie Vermietung und sonstige Eigentumswohnungen: min. 0,75 P - max. 1,0 P / WE

Für im Sozialen Wohnungsbau geförderte Mietwohnungen: 0,5 P / WE.

Die aktuelle Bilanz sieht demnach auf dem aktuellen Stand der Planung beispielhaft wie folgt aus:

ca. 81 (30%) geförderte Mietwohnungen x 0.5 41 P 38 P ca. 38 Elnzelhäuser und Reihenhäuser x 1.0 = ca. 151 Vermietung / sonstiges Eigentum x 0,75 = 121 P ca. 270 WE gesamt 200 P

Das entwurfsbedingte wohnungsbezogene Stellplatzangebot beläuft sich auf 204 P und deckt damit den ermittelten Bedarf.

Dieser bedarfsgerecht reduzierte Wert ermöglicht, dass die erforderlichen Kfz-Stellplätze problemlos in die geplante kompakte städtebauliche Struktur integriert werden können.

Zusätzlich sind im Plangebiet weitere Stellplätze vorgesehen. Für den Betrieb von KiTa und Familienzentrum entstehen 7 Stellplätze. 3 Car-Sharing-Stellplätze mit E-Ladesäulen sind auf dem Parkplatz am Glockenbruchweg geplant, dazu 3 weitere nicht wohnungsbezogene Stellplätze. Im Glockenbruchweg finden sich 11 öffentliche Parkplätze; am zentralen Quartiersplatz sind 5 weitere vorgesehen

Das kurzzeitige Halten von Lieferdienst-Fahrzeugen, Taxen etc. ist ohne besondere Kennzeichnung im öffentlichen Straßenraum überall dort zulässig, wo die Möglichkeit zur Vorbeifahrt (Fahrrad und Kfz) gegeben ist.

Die Herstellung der Car-Sharing-Stellplätze und ihre tatsächliche Belegung mit Fahrzeugen soll im Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden

6.6 Ver- und Entsorgung

Kanalisation, Entwässerung

Die für das neue Quartier notwendigen Kanäle und Versorgungsleitungen sind neu herzustellen und sollen ausgehend von Anschlusspunkten im öffentlichen Erschließungsnetz in die geplanten Erschließungsflächen der Siedlung verlegt werden.

Neu zu bauende Entwässerungsanlagen werden im Trennsystem geplant.

Wärmeversorgung

Die Neubauten im Quartier werden ausschließlich mit Fernwärme als nachhaltigem Energieträger versorgt und an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.

Stromversorgung

Zur Deckung des elektrischen Leistungsbedarfes der neuen Gebäude wird eine Trafostation erforderlich. Diese soll möglichst zentral im Bereich des Quartiersplatzes im Westteil installiert werden.

Wasserversorgung, Löschwasser

Das Areal wird im Bestand über Trinkwasserleitungen, ausgehend von der Eugen-Richter-Straße, dem Glockenbruchweg und dem Brückenweg versorgt.

Die neuen Gebäude werden über neue Versorgungsleitungen innerhalb der Planstraßen versorgt. Die Löschwasserversorgung wird über den Einbau von Unterflurhydranten im Bereich der Leitungen in den Planstraßen sichergestellt.

Müll

Im Bereich Glockenbruchweg/Brückenweg ist ein öffentlicher Standplatz für die Sammlung von Glas und Papier vorhanden. Dieser kann so bestückt werden, dass er für die Glasentsorgung der neuen Gebäude ausreichend ist. Im Bereich des zentralen Quartiersplatzes im Westteil ist ein Standplatz für einen zusätzlichen Altpapier-Unterflurcontainer vorgesehen.

Im westlichen Plangebiet sind die privaten Standplätze für Restabfall, Gelbe Tonne, Biomüll und Papier vorrangig über von außen zugängliche Räume in den Gebäuden geplant. Die Abfuhr ist hier

über die Planstraßen A und B bei Ein- und Ausfahrt über Eugen-Richter Straße und Glockenbruchweg möglich.

Im östlichen Bereich werden die privaten Müllstandplätze für alle Fraktionen in Unterflurbauweise hergestellt. Die Abfuhr erfolgt hier über die Ein- und Ausfahrt Glockenbruchweg. Um Rückwärtsfahrten zu vermeiden, kann die Ein- und Ausfahrt auch über Am Rennsteig erfolgen. Dafür werden jeweils herausnehmbare Poller am Ende der Planstraße C und Am Rennsteig installiert.

6.7 Lärmschutz im Städtebau

6.7.1 Lärmbelastung in der Innenentwicklung

Die für das Plangebiet kennzeichnende überlagernde Lärmbelastung aus unterschiedlichen sowohl verkehrlichen und gewerblichen Lärmquellen, die zudem von Osten, Süden und Westen in das Plangebiet einwirken, ist eine besondere Herausforderung für eine Wohnentwicklung an diesem Standort.

An der östlichen Plangebietsgrenze erreicht der Lärm des nächtlichen Güterverkehrs am ersten hier geplanten Baufeld (Am Rennsteig) Belastungswerte, die nach oben ansteigend im 3. Geschoss die bei 60 – 65 d(B)A liegende Grenze der Gesundheitsgefährdung erreicht. Schon am zweiten Baufeld werden auch im 3. Geschoss nur noch Werte unter 55 d(B)A erreicht, und die weiteren Baufelder halten nachts mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete ein. Am Tag erreicht nur das erste Baufeld im 3. Geschoss die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU), die weiteren Baufelder halten mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI), überwiegend sogar für Reine Wohngebiete (WR) (50 d(B)A) ein.

An der westlichen Gebietsgrenze ergibt sich mit der Verkehrsbelastung durch die Eugen-Richter-Straße ein vergleichbares Bild. Die beiden direkt an der Straße geplanten Baufelder erreichen tags und nachts hohe Lärmwerte, die in der Nacht im Erdgeschoss die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreichen. Anders als beim Bahnlärm, sinkt hier beim Straßenverkehr die Belastung in den oberen Geschossen. Auch hier werden aber bereits an den nächsten Baufeldern hinter den Kopfbauten tags und nachts maximal die Mischgebiets-Werte erreicht und überwiegend die Werte von Allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Die an der südlichen Grenze einwirkenden Gewerbebetriebe haben gegenüber den starken linearen Verkehrslärmquellen nur punktuelle Einwirkungen in das Plangebiet und unterschreiten tagsüber durchgängig den Orientierungswert für Urbane Gebiete. Eine besondere Belastungssituation entsteht nur durch die Tanzschule, die über ihren normalen Betrieb hinaus an einigen Wochenenden im Jahr bis in die Nacht hinein für Familienfeiern genutzt wird und damit im näheren Umfeld zu Belastungen führt, die im Wesentlichen aus der Nutzung der Stellplätze resultiert.

In der Summe sind im Plangebiet deutliche Lärmbelastungen wirksam, die aber vor allem an den Gebietsrändern sehr ausgeprägt sind. In weiten Teilen des Plangebietes sind für ein Gebiet mit gemischtem Nutzungsansatz moderate Lärmwerte gegeben. Die Außenfreiräume der Straßen und Plätze, die als verkehrsberuhigte und autofreie Bereiche gestaltet werden und damit eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten sollen, haben ganz überwiegend Lärmwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (55 d(B)A). Auch die privaten Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen und Balkone) sind bei Tages-Lärmwerten überwiegend unter 55 d(B)A bis auf wenige Ausnahmen ohne Einschränkungen nutzbar

Das Plangebiet ist damit in der Summenbetrachtung gekennzeichnet durch z.T. sehr hohe Lärmbelastungen an den Rändern, aber moderate Lärmwerte im inneren Bereich. Besonders lärmwirksam ist dabei der nächtliche Güterbahnverkehr am östlichen Gebietsrand. Bei dieser spezifischen Lärmsituation ist es im Plangebiet möglich, durch die städtebauliche Planung und die Festsetzung konkreter Lärmschutzanforderungen an den Gebäuden gesunde und verträgliche Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere dem nächtlichen Bahnlärm kann wirksam durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden, um ruhigen Nachtschlaf zu ermöglichen. Und da der Bahnlärm von Osten auf das Plangebiet einwirkt, können durch die Anordnung der Gebäude nach Westen ausgerichtete attraktive lärmgeschützte Außenwohnbereiche hergestellt werden.

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnungen in Kassel und der für die Stadtentwicklung insgesamt notwendigen Zielsetzung, auch im verdichteten urbanen Stadtgebiet klimaschonende und flächensparende Innenentwicklungen anstelle weiterer Freiflächen-Versiegelungen im Außenbereich durchzuführen, ist bei der im Plangebiet vorhandenen Lärmsituation eine Wohnentwicklung vertretbar. Im Bebauungsplan werden umfassende Festsetzungen getroffen, die in diesem Rahmen gesunde Wohnbedingungen sicherstellen. Mit der Festsetzung als "Urbanes Gebiet" wird dabei festgelegt, dass im Plangebiet höhere Lärmwerte zu erwarten und zu akzeptieren sind, als dies in einem "klas-

sischen" Wohngebiet der Fall wäre. Diese Festsetzung dient zugleich dem Bestandsschutz der angrenzenden Gewerbenutzungen.

6.7.2 Aktiver Lärmschutz im städtebaulichen Konzept

Grundsätzlich ist es denkbar, hohe äußere Lärmwirkungen durch Lärmschutzwände abzufangen. Für das vorliegende Plangebiet ist dies keine Lösung. An der innerstädtischen Eugen-Richter-Straße ist dies städtebaulich nicht vertretbar, hier ist für eine stadtverträgliche Straßenraumentwicklung eine dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Bebauung erforderlich.

Beim Bahnlärm ist die Situation durch eine nach oben zunehmende und das Gebiet damit eher "von oben überfließende" Lärmsituation gekennzeichnet. Eine Lärmschutzwand müsste demnach "mindestens eine Höhe von 9 m aufweisen, damit die Sichtverbindung zwischen Immissionsort und Quelle (Schiene) unterbrochen ist. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen – wie eine Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze – aufgrund der räumlichen Situation und aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt, sind für die äußeren Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Innenwohnbereiche vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu schützen. Die Umsetzung einer Lärmschutzwand auf dem Gelände der Deutschen Bahn wird nicht weiter verfolgt" (Zitat aus dem Gutach-

Im städtebaulichen Konzept werden aber verschiedene aktive Lärmschutzmaßnahmen realisiert, die zusammen mit den festgesetzten passiven Maßnahmen einen wirksamen Lärmschutz ermöglichen:

- Im Bahn-exponierten östlichen Teilgebiet werden alle Baufelder als Nord-Süd-ausgerichtete Zeilen festgesetzt, so dass lärmabgeschirmte westliche Gebäudeseiten mit der Möglichkeit für geschützte Außenwohnbereiche entstehen. Die Geschossbauten werden zudem auf der Ostseite mit Laubengang-Erschließungen geplant, und alle Bauten sind so konzipiert, dass sie an den zu Gewerbenachbarn orientierten Südfassaden keine notwendigen Wohnraumfenster haben werden. In den Geschosszeilen liegen hier Treppenhäuser. Mit der benachbarten Tanzschule gibt es gemäß Schallgutachten keine Konflikte, die weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.
- Im östlichen Baufeld (Am Rennsteig) ist ein ursprünglich am südlichen Ende geplantes 4-geschossiges Solitärgebäude aufgegeben worden zugunsten einer durchgängig geschlossenen Bauzeile, für die zudem eine Gebäude-Mindesthöhe von 9 m festgesetzt wird. Im städtebaulichen Konzept ist eine Reihenhauszeile vorgesehen, so dass innerhalb der Wohnungen jeweils Geschosse mit unterschiedlich starkem Lärmeintrag genutzt werden können.
- Das östliche Baufeld wird zudem nach Süden durch ein festgesetztes Nebenanlagen-Baufeld für einen Fahrradschuppen abgeschlossen, so dass für den Baublock im MU 6 auch gegenüber der angrenzenden Kfz-Werkstatt eine lärmgeschütze westorientierte Gartenzone gesichert wird.
- In der Baulücke am Glockenbruchweg ist ein ursprünglich hier geplantes weiteres 4-geschossiges Solitärgebäude aufgegeben worden zugunsten eines Sammelparkplatzes, auch um den Lärmkonflikt mit der direkt angrenzenden Tanzschule zu minimieren.
- Im westlichen Teilgebiet sind die direkt an der Eugen-Richter-Straße festgesetzten Baufelder in der Längsausrichtung parallel zur Straße ausgerichtet, so dass die lärmabschirmende Wirkung erhöht wird. Dazu trägt auch die hier zwingend festgesetzte 5-Geschossigkeit bei. Das nördliche Baufeld ist gegenüber dem benachbarten gewerblichen Bestandsgebäude zudem als Grenzbebauung festgesetzt, so dass hier später einmal eine geschlossene Gebäudefront ermöglicht wird. Beiden Baufeldern ist zudem eine zwischen 8 und 14 m breite erweiterte Abstandszone zur Fahrbahn der Eugen-Richter-Straße vorgelagert.
- Im Inneren des Plangebietes ist der neue Kita-Standort so gelegt, dass der Außenspielbereich vollständig der Nordfassade des berührten Baublocks vorgelagert ist und damit nur wenig in das Plangebiet hineinwirkt. Zu der ca. 30 – 40 m nördlich gelegenen bestehenden Wohnbebauung ist das Außengelände durch den dicht bewachsenen Grünzug am Brückenweg abgeschirmt. In der Gebäudeplanung ist zudem vorgesehen, dass die zum Innenhof orientierte Südfassade der Kita dort nur geschlossene Fensterfronten ohne Zugänge erhält, um einen ruhigen Hof zu gewährleisten.

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 7

7.1 Wesentliche Inhalte

Intention des Bebauungsplans Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg" ist die planungsrechtliche Sicherung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens, das zum städtebaulichen Konzept fortgeschrieben wurde und dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die einzelnen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie die Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzeptes sind in den Kapiteln 1 und 6 dieser Begründung ausgiebig erläutert. Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplans, die zu den jeweiligen Planinhalten als zeichnerische oder textliche Festsetzungen getroffen werden, im Einzelnen begründet. Dem Bebauungsplan liegen neben dem städtebaulichen Konzept insbesondere die im Zuge der Konkretisierung des Konzepts erarbeiteten Fachplanungen und Gutachten zugrunde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Wesentlichen gemäß der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte getroffen, in Verbindung mit Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie weiterer im Bebauungsplan aufgeführter Rechtsgrundlagen. Die getroffenen Festsetzungen regeln Art und Maß der baulichen Nutzung (zulässige maximale Grundfläche, Höhe der Be-bauung), die überbaubaren Flächen und Abstandsflächen sowie Maßnahmen zur Erschlies- sung und Begrünung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Im Zuge dieses Entwicklungsprojektes werden nicht nur Flächen neu überbaut, sondern es entstehen anstelle jetzt vollversiegelter Flächen auch größere Grün- und Pflanzflächen. Die Maßnahmen zur Begrünung dienen weiterer Minderung der Auswirkungen des mit dem Vorhaben verbundenen Überbauungs- und Versiegelungsgrades und des Verlusts von Biotopstrukturen.

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Berücksichtigung nachbarlicher Belange und der Sicherstellung von Handlungsspielräumen, insbesondere auch im Hinblick auf spätere, gegenwärtig aber noch nicht absehbare Entwicklungen.

7.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohnnutzungen realisiert werden. Geplant ist außerdem der Bau einer 6-gruppigen Kindertagesstätte mit angeschlossenem Familienzentrum. Gewünscht sind außerdem weitere, das Wohnen ergänzende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Die innerhalb des Plangebietes weiter bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Urbanes Gebiet

Aufgrund dieser angestrebten Nutzungsmischung ist vorgesehen, die baulichen Entwicklungsflächen insgesamt als Urbanes Gebiet (§ 6a (1) BauNVO) auszuweisen. Diese Festsetzung erlaubt ein breites, auch nicht gleichgewichtiges Nutzungsspektrum, zum anderen kann damit aufgrund der höheren zulässigen Orientierungswerte die Problematik des Gewerbe- und Verkehrslärms besser bearbeitet werden.

Zulässige Nutzungen

Die im urbanen Gebiet gemäß § 6a (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Wohngebäude, Geschäftsund Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind für die geplante Gebietsentwicklung verträglich. Durch eine ergänzende textliche Festsetzung wird mit einem Geschossflächenanteil von mindestens 70 % das Ziel gesichert, an diesem Standort zukünftig überwiegend ein Wohnguartier innerhalb einer umgebenden gewerblich geprägten Nachbarschaft zu entwickeln.

Eine Sondersituation stellt das vorhandene gewerblich genutzte Gebäude im MU 1 dar. Das bestehende Baufeld kann in seiner Lage zur geplanten Neubebauung nicht verträglich für Wohnnutzungen oder wohnähnliche soziale u.ä. Nutzungen genutzt werden (vgl. Kap. 6.3.2). Daher wird hier die vorhandene konfliktarme gewerbliche Nutzung festgesetzt, wobei an diesem Standort auch Lagernutzungen verträglich sind.

Der städtebaulich im Plangebiet am besten für eine Kindertagestätte geeignete Standort wird durch entsprechende Planzeichen gesichert. Diese Festsetzung umfasst die bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Flächen als Teilnutzung eines größeren Baukörpers, bei dem. oberhalb der zweigeschossig geplanten KiTa noch Wohnungen gebaut werden sollen.

Nicht zulässige Nutzungen

Im Urbanen Gebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Da von diesen Nutzungen Störungen oder Belästigungen für die überwiegend geplante

Wohnnutzung ausgehen können, werden diese für das Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso werden die dem geplanten Charakter des Gebietes als lebendiges gemischtes Wohnquartier entgegenstehenden reinen Lagernutzungen ausgeschlossen. Im Stadtgebiet stehen andere Standorte für diese Nutzungen zur Verfügung.

Durch textliche Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass städtebaulich besondere Ecksituationen im Plangebiet nicht als "Sockel" genutzt werden dürfen, so dass hier "belebte" Erdgeschosse entstehen. Diese Festsetzung ist auf wenige stadträumlich hervorgehobene Bauabschnitte beschränkt.

Zusätzlich wird zur Herstellung einer moderaten Nutzungsmischung festgesetzt, dass in einem Teil dieser besonderen Ecksituationen Wohnnutzungen unzulässig sind. Damit wird hier in markanten Erdgeschosslagen des Quartiers ein gewerbliches oder soziales Nutzungspektrum ("Sozialgewerbliches Erdgeschoss") ermöglicht. Die beiden besonderen Festsetzungen zu den Ecksituationen dienen der Nutzungsmischung im Quartier und funktionalen Stärkung der stadträumlich besonders wirksamen Gebäudezonen. Sie sind jedoch vor dem Hintergrund der nicht absehbaren langfristigen Nutzungs- und Nachfrageentwicklung im Plangebiet und dem umgebenden Stadtquartier kein Grundzug der Planung.

Im östlichen Teilbereich wird durch textliche Festsetzung ebenfalls gesichert, dass Erdgeschosse mit "belebten Nutzungen" den Quartierscharakter prägen und Nebennutzungen hier nur auf untergeordneten Teilflächen zulässig sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baulinien und Baugrenzen definiert) sowie durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in Bezug auf das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept.

Mit der Ausweisung als "Urbanes Gebiet" liegen die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauGB) bei GRZ 0,8 und GFZ 3,0. Damit ist eine hohe Bau- und Nutzungsdichte möglich, die mit der vorliegenden Planung jedoch nicht aausgeschöpft wird.

7.3.1 Maximal zulässige überbaubare Grundfläche GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Grundfläche (GR) gibt für die Teilbereiche MU 1 bis MU 6 an, wie viele Quadratmeter Grundfläche jeweils maximal überbaut werden dürfen. Die Flächen wurden jeweils auf 100 gm aufgerundet.

Diese Art der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde gewählt, da die maximal überbaubare Fläche durch Zuschnitt und Größe der Baufenster bereits konkret vorgegeben ist. Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl würde auch eine spätere Grundstücksteilung erschweren, da für jeden Grundstücksteil dann die Einhaltung der maximalen GRZ bzw. GFZ nachgewiesen werden müsste, was bei wahrscheinlich unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Freiflächenanteilen nicht als problemlos vorausgesetzt werden kann.

Das Baufeld MU 7 wurde aus formalrechtlichen Gründen festgesetzt. Es dient ausschließlich der Sicherung der privaten Grundstückszufahrt. Eine Bebauung ist nicht zulässig.

7.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die planungsrechtliche Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption erfordert eine differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen mittels der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Dabei soll auf zwingende Festsetzungen weitgehend verzichtet werden, um Entwurfsspielräume zu lassen. Hier ist auch die Einbindung in den städtebaulichen Kontext der angrenzenden Gebiete zu beachten. Gleichzeitig soll eine grundsätzlich kompakte und flächensparende mehrgeschossige Bebauung sichergestellt werden. Entsprechend wird ein baulicher Rahmen mit in der Regel mindestens zwei und maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinausgehende zusätzliche Staffelgeschosse sind unzulässig.

An zwei städtebaulich markanten Orten im Plangebiet wird zwingend der Bau von fünf Vollgeschossen gefordert, um die geplante städtebauliche Wirkung zu erhalten. Dies sind zum einen die beiden Kopfbauten an der Eugen-Richter-Straße im MU 1 und MU 2, die in Verbindung mit der 12 m breiten Erschließungsstraße ins Quartier eine ausgeprägte Torsituation mit einer schmal wirkenden Gebietseinfahrt bilden sollen. Angesichts der Lärmwirkung der Eugen-Richter-Straße hat hier die Gebäudehöhe auch eine lärmmindernde Wirkung für das rückwärtige Quartier. Zum anderen ist dies das Eckgebäude am Quartiersplatz im MU 3, das als städtebaulicher "Umlenkpunkt" von der Plan-

straße A in die Planstraße B und in die Achse der Planstraße C hinein eine herausgehobene bauliche Wirkung entfalten soll.

Die östliche Gebäudezeile am Rennsteig ist zum einen dem Lärmeintrag durch die Bahnlinie am stärksten ausgesetzt, zum anderen wirkt sie als Schallschutzbebauung für das westlich anschließende Wohnquartier. Diese gewünschte Funktion kann sie nur erfüllen, wenn der errechnete Lärmeintrag in Höhe von 8,00 m über Niveau durchgehend abgeschirmt wird. Dies soll durch die Festsetzung einer Mindest-Gebäudehöhe von 9,00 m gesichert werden. Das bedeutet eine mindestens 3-geschossige Bebauung. Dabei kann für die hier geplanten Reihenhäuser das oberste Geschoss auch als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

7.4.1 Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen gemäß Planzeichnung sowie zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend orientieren sich Lage und Zuschnitt der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten (MU) an der geplanten baulichen Struktur und ermöglichen die jeweils für diese Flächen angestrebten Bauweisen.

Sie werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts durch Baugrenzen festgesetzt ("Baufenster"). Die Abmessungen der Baufenster erlauben geringe Toleranzen für die Gebäudeentwürfe.

Zulässige Überschreitungen der Baugrenzen

Die bisher vorliegenden Gebäudeentwürfe enthalten Bauteile wie Vordächer, Balkone und Treppenanlagen, die aus den eigentlichen Baukörpern vorspringen. Für diese untergeordneten Bauteile sollten die Baufenster nicht im Detail vergrößert und angepasst werden. Statt dessen soll Entwurfsspielraum gegeben und die Überschreitung der Baugrenzen für diese Bauteile zugelassen werden. Für die Einzelbauteile gilt dies für eine Länge von bis zu 4,00 m und eine Tiefe von bis zu 2,00 m. Wenn - beispielsweise - zwei einzelne Balkone direkt nebeneinander liegen, werden diese Werte summiert, so dass hier eine Überschreitungslänge der Baugrenze von insgesamt maximal 8,00 m zulässig ist. Diese zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen dienen dem Ziel, gut nutzbare Aufenthaltsbereiche für die geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen schaffen zu können, jedoch die Hauptbaufluchten und geplanten Gebäudekubaturen zur Raumbildung beizubehalten. Der gleichen Zielsetzung und Sicherung einer optimalen Gebäudeerschließung dient die Festsetzung, dass Terrassen, Treppen und Rampen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, so dass z. B. Rettungswege und Eingangssituationen auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausgebildet werden können. Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen und Baulinien beeinflussen nicht die Klarheit des städtebaulichen Entwurfes. Die Raumkanten werden nicht beeinträchtigt, während die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder angemessen erweitert werden.

Besondere Baufenster für Laubengangerschließungen und Fluchtbalkone

An einigen Bauten sind gebäudeverbindende Laubengangerschließungen vorgesehen. Diese überspannen die Freiflächen zwischen den Gebäuden. Um die Durchwegungen zwischen den Gebäuden zu sichern, werden sie als ab dem 1. Obergeschoss außerhalb der Baugrenzen zulässige und konkret bezeichnete baufensterübergreifende Bauteile festgesetzt.

Für die 2-geschossige KiTa ist an der Nordseite ein auskragender Fluchtbalkon vorgesehen, der von der westlichen Seite ebenerdig zugänglich ist, auf der Ostseite zum Glockenbruchweg im 1. OG liegt. Er wird mit einem eigenem Planzeichen festgesetzt.

7.4.2 Tiefgaragen und Sockelgeschosse außerhalb der überbaubaren Flächen

Für die Errichtung von Tiefgaragen und Gargengeschossen (z. B. als Sockelgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche) wird festgesetzt, dass diese außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der Flächen zulässig sind, für die entsprechende Zweckbestimmungen Tiefgaragen/Garagengeschosse festgesetzt sind. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr, wie im städtebaulichen Konzept geplant, möglichst verträglich gebündelt in zentralen Sammelgaragen unterzubringen und somit – durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche außerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufeldes in diesem Bereich – die Unterbauung von Freiflächen gemäß dem städtebaulichen Konzept zuzulassen.

7.4.3 Bauweise (§ 22 Abs. 1 - 3 BauNVO)

Die im Plangebiet festgesetzten Bauweisen sind gemäß der im städtebaulichen Konzept definierten baulich-räumlichen Struktur festgesetzt und dienen der Gliederung des Baugebietes in Bereiche, die eher geschlossen oder in offener Struktur bebaut werden sollen.

Offene Bauweise

Gemäß städtebaulichem Konzept werden die mit Einzelhäusern bebauten Bereiche MU 2, MU 4, MU 5 und MU 6 in offener Bauweise festgesetzt. Hier muss mit seitlichem Abstand zur Grenze gebaut werden, und zulässig sind maximal 50 m lange Gebäude. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen sind in diesen Gebieten die Gebäudestrukturen und Grundflächen des städtebaulichen Konzeptes umsetzbar.

Geschlossene Bauweise

Für die Baublöcke in den Bereichen MU 1 und MU 3 wird gemäß dem städtebaulichen Konzept geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier ist auf die Grundstücksgrenze zu bauen, und die zusammenhängenden Baukörper dürfen länger sein als 50 m. Einzelne Fassaden-Rücksprünge und erdgeschossige Durchwegungen gehören zum städtebaulichen Konzept und sind mit der geschlossenen Bauweise vereinbar.

Aus städtebaulichen und klimatischen Gründen (Luftaustausch) stellen die festgesetzten Baufenster aber sicher, dass die Baublöcke nicht vollständig geschlossen werden.

7.4.4 Abstandsflächen, Unterschreitung von Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB können in Bebauungsplänen Tiefen von Abstandsflächen festgesetzt werden, die von Regelungen der Landesbauordnungen abweichen.

Nach derzeitigem Planungsstand gilt: Eine markante Torsituation zur Eugen-Richter-Straße und zum Glockenbruchweg sowie eine höhere Bebauung am Quartiersplatz ist städtebaulich gewünscht (siehe auch Punkt 7.3.2).

So wird es aufgrund der städtebaulich gebotenen Festsetzungen absehbar bei den drei zwingend fünfgeschossig zu errichtenden Gebäuden in den jeweils 12 m breiten Planstraßen A und B zu geringen Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen kommen, indem die Straßenmitten durch die Abstandsflächen leicht überschritten werden. Diese Unterschreitungen werden städtebaulich als vertretbar eingeordnet, da sie sich nur auf kurze Fassadenabschnitte beziehen, an denen zudem in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Für die darüber liegenden Geschosse ist bei der Straßenbreite von 12 m zu erwarten, dass eine ausreichende Belichtung von Räumen ebenso gewährleistet werden kann wie ein sachgerechter Brandschutz in Abstimmung mit der Feuerwehr. Für die im öffentlichen Raum liegenden Abstandsflächen wird daher, abweichend von der HBO, der Wert von mindestens 0,35 H festgesetzt.

Das Bebauungskonzept ermöglicht eine dem Urbanen Gebiet angemessene Dichte und folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das Ziel einer kompakten und eher dichten Bebauung soll in einer für den Stadtteil angemessenen Struktur offener Einzelgebäude umgesetzt werden, die auch dem klimatischen Erfordernis einer guten Durchlüftung des Quartiers gerecht werden. Dies wird im Ergebnis dazu führen, dass zum Teil zwischen den Neubauten die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H unterschritten werden. Diese Unterschreitungen entsprechen den Zielen der städtebaulichen Planung und sollen, sofern Brandschutzbelange nicht entgegenstehen, zugelassen werden. Mit der Unterschreitung der Abstandsflächen kann ein Verzicht von Fenstern in den betroffenen Fassaden erforderlich werden.

Im westlichen Teilbereich sind hierbei Unterschreitungen bis 0,2 H städtebaulich verträglich, im östlichen Teilbereich bis 0,15 H.

Die vorgesehenen Unterschreitungen von Abstandsflächen wirken sich gemäß der vorliegenden konkreten Gebäudeplanungen aus wie folgt.

MU₁

Zwischen den Gebäuden an der Planstraße A ist ein offener, gassenartiger Durchgang zur barrierefreien Erschließung der rückwärtigen Gebäudeeingänge geplant. Der Gebäudeabstand beträgt voraussichtlich ca. 5,80 m und wird damit voraussichtlich zwischen 0,2 H und 0,3 H liegen. Diese Unterschreitung ist verträglich, da an beiden Seiten keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen liegen.

MU 2

Keine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß HBO.

MU 3

Die blockartige Bebauung bietet an der Planstraße B einen ca. 7,60 m breiten offenen Durchgang zum Blockinnenraum, der auch der Belüftung des Baublockes dient. Der vorgesehene Gebäudeabstand entspricht ca. 0,3 H. Zum Blockinnenraum hin ist der Durchgang von Laubengängen überspannt, denn die beiden begrenzenden Gebäudeteile bilden eine Erschließungseinheit. Zu beiden Seiten des Durchgangs sind keine notwendigen Fenster erforderlich.

MU 4

Zwischen den drei Einzelgebäuden an der Planstraße B sind Gebäudeabstände von ca. 8,50 m bzw. 6,50 m als offene Durchgänge zu den gemeinschaftlichen Wohnhöfen geplant. Maßgeblich für die Berechnung der Abstandsflächen ist hier die Oberfläche des Sockelgeschosses. Die vorgesehenen Gebäudeabstände werden hier voraussichtlich bis ca. 0,3 H unterschritten.

In den betroffenen Fassaden sind an den Ostseiten Loggien sowie notwendige Fenster von Wohnund Schlafräumen geplant. Die geringe Unterschreitung der Abstandsflächen wird für diese Räume als verträglich angesehen, da die festgesetzten Baufelder auf der Westseite jeweils auf 13,50 m Länge beschränkt sind, so dass eine gut ausreichende Belichtung sowie im Tagesverlauf auch direkte Besonnung gegeben ist, zumal alle Loggien räumlich großzügige Blicke auf den Straßenraum bzw. die begrünten Wohnhöfe haben. An den Westseiten sind lediglich zusätzliche Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen

MU 5 und 6

Im östlichen Teilbereich sind zwischen den Gebäuden Unterschreitungen bis 0,15 H städtebaulich verträglich. Die geplanten Geschosswohnbauten gliedern sich in Kopfbauten an der Planstraße C und dahinterliegende Zeilenbauten, um dem städtebaulichen Ziel einer internen gassenartigen Durchwegung zu entsprechen. Sie sind getrennt durch einen ca. 3,50 m breiten Durchgang, der von Laubengängen überspannt wird. Dies ist vertretbar, da beide Gebäudeteile eine Erschließungseinheit bilden und der Durchgang fensterlos ausgebildet werden soll.

MU 7

Eine Bebauung ist nicht zulässig.

Fazit

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die vorgesehenen Unterschreitungen der nach HBO zulässigen Abstandsflächen an den genannten Standorten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnund Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) beeinträchtigt werden. Daher wird festgesetzt, dass die vollständige Überbauung der Baufenster mit maximal möglicher Geschosszahl zulässig ist, auch wenn dadurch die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden.

Festgesetzt wird auch, dass die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Planbereichs einzuhalten sind.

7.5 Nebenanlagen, Fahrrad-Abstellanlagen, Kfz-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

7.5.1 Nebenanlagen

Zur Sicherung eines geordneten Siedlungsbildes werden für die Zulässigkeit von Nebenanlagen folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen.

Allgemein zulässig sind Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen.

Darüber hinaus sind für die strukturierte Anordnung von Nebenanlagen Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt. Hierdurch werden z. B. Abstellräume / Kellerersatzräume u. ä. auf den Baugrundstücken der Reihenhäuser ermöglicht. Somit können oberirdische Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden (z. B. für Fahrräder).

7.5.2 Fahrrad-Abstellanlagen

Die Stadt Kassel will den Fahrradverkehr fördern und für die zukünftigen Bewohner*innen eine bedarfsgerechte Anzahl gesicherter Fahrrad-Abstellplätze sicherstellen. Für das hier verfolgte Planungskonzept bedeutet das, dass neben der fahrradgerechten Ausgestaltung der Erschließungsflächen auf Grundlage einer entsprechenden textlichen Festsetzung auch ein angemessenes Angebot für Fahrradstellplätze entsteht. Das betrifft Zahl und Gestaltung der Stellplätze. Für jede*n Bewohner*in soll ein privater Fahrradabstellplatz bereit gestellt werden, der witterungs- und diebstahlsgeschützt ist. Diese Stellplätze - z.B. als größere Sammelanlagen in Sockelgeschossen oder als Nebenanlage ("Fahrradschuppen") - sollen von den Wohnungen aus auf möglichst kurzen Wegen und barrierefrei erreichbar sein.

7.5.3 Kfz-Stellplätze

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, den überwiegenden Teil des ruhenden Verkehrs in Sammelgaragen im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbebauung des Westteils (unterirdisch und teilweise oberirdisch in einem Tiefgaragen-/ Sockelgeschoss) unterzubringen. In diesen Garagengeschossen, die ebenerdig über die Planstraße A und den Glockenbruchweg erschlossen werden, sind Stellplätze für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Für die übrigen im Plangebiet erforderlichen und zulässigen Stellplätze werden zur Sicherung einer stadträumlich verträglichen Struktur Nebenanlagen-Flächen festgesetzt.

Die Stellplätze im Ostteil mit Geschoss- und Reihenhausbebauung werden ebenerdig entlang der Planstraße C sowie als Sammelstellplatz mit Erschließung vom Glockenbruchweg angelegt. Die Stellplätze für die bereits bestehenden und weiter genutzten Gebäude werden auf den Privatgrundstücken nachgewiesen.

Die Stellplätze entlang der Planstraße C befinden sich direkt neben den Gebäuden. Es ist städtebaulich verträglich, hier die Errichtung von Carports zuzulassen (Planzeichen St/CP). Die Stellplätze auf dem privaten Sammelparkplatz am Glockenbruchweg sind als offene Stellplätze oder Carports zu gestalten. Drei dieser Stellplätze werden als Car-Sharing-Stellplätze (Planzeichen CS) festgesetzt. dieser Standort ist quartierszentral und auch aus der näheren Umgebung gut zu erreichen. Diese Steuerung der Lage der Stellplätze ermöglicht es, zusammenhängende quartiers-prägende Freiflächen im Wohnquartier weitgehend von oberirdischen Stellplätzen und entsprechenden baulichen Anlagen wie Garagen oder Carports freizuhalten. Die festgesetzten Stellplatzflächen sind so dimensioniert, dass eine für die geplanten Nutzungen erforderliche bzw. angemessene Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden kann.

Stellplatzquote, Stellplatzanzahl

Unter 6.5 "Mobilitätskonzept" wurde die Absicht der Stadt Kassel genannt, eine stadt- und umweltverträgliche Mobilität nach Kräften zu fördern, und dieses Ziel auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu verfolgen.

Dort wurde ausführlich erläutert, dass die Anzahl der benötigten Kfz-Stellplätze aufgrund der guten Nahversorgung (Schulen, Einkaufen, ÖPNV) gegenüber den Forderungen der Stellplatzsatzung deutlich reduziert werden kann. Der notwendige Nachweis für Wohnungen beträgt somit 0,75 Stellplatz je Wohnung.

Die Festsetzungen für die Stellplatzbilanz soll nach den verschiedenen Wohnangeboten wie folgt differenziert werden:

Für Einzelhäuser mit maximal 4 Wohnungen und für Reihenhäuser: 1,0 P / WE Freie Vermietung und sonstige Eigentumswohnungen: min. 0,75 P - max. 1,0 P / WE Für im Sozialen Wohnungsbau geförderte Mietwohnungen: 0,5 P / WE.

7.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ziel der Planung ist die Schaffung öffentlicher Freiräume mit hoher Gestaltungs- und Nutzungsqualität, die auch Erschließungsfunktion haben.

Für die interne Erschließung ist ein differenziertes Wege- und Straßennetz vorgesehen, dessen Wegeflächen und Straßenraumbreiten die künftigen Bedarfe berücksichtigen. Die innere Erschließung der geplanten Baugebiete erfolgt zusätzlich über private Erschließungswege, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden sind.

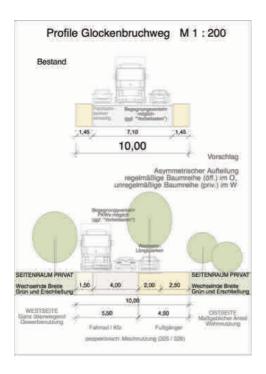
Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt den vorhandenen Straßenraum des Glockenbruchweges bestandsgemäß als öffentliche Verkehrsfläche fest. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlich durch die geplante Wohnbebauung entstehenden motorisierten Verkehr aufnehmen zu können. Als langfristiges Ziel für den heute nur mit schmalen Gehwegen und ohne Begrünung gestalteten Glockenbruchweg, der das angrenzende gemischte Stadtquartier zentral erschließt, ist ein den Querschnitt neu gestaltender Umbau wünschenswert, der die Fußwegqualität verbessert und Baumstandorte ermöglicht (siehe Abb. 8). Die Festsetzung des Bebauungsplans ist auf dieses Entwicklungsziel ausgerichtet und setzt entsprechend Baumstandorte fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht durch die Festsetzung eines zusätzlichen Gehweges auf der Westseite mit Baumstandorten auch ohne einen kurzfristigen Ausbau des Glockenbruchwegs eine deutliche Verbesserung der Fußwegequalität an der Straße.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird die bestehende Verkehrsfläche "Am Rennsteig" festgesetzt; es ist erklärte Absicht der Stadt, diese wichtige Rad- und Fußwegeverbindung von Kfz-Verkehr freizuhalten und sie mit seitlicher Begrünung stadträumlich attraktiv zu gestalten.



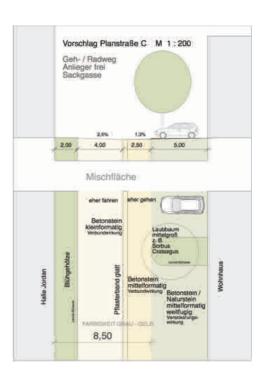


Abb. 8 Planung Glockenbruchweg

Abb.9 Querschnitt Planung Planstraße C

Am südlichen Gebietsrand bildet eine als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte platzartige Fläche den Übergang vom Rad/Fußweg zum südlichen Abschnitt der Straße "Am Rennsteig", die ab hier eine Anliegerstraße ist. Die Fläche soll den Charakter eines kleinen Platzbereiches als Auftakt für den Rad/Fußweg und Eingangsbereich in das neue Quartier erhalten. Gleichzeitig bietet sie der Stadt die Möglichkeit, hier ggf. für die Straße Am Rennsteig eine Wendemöglichkeit für den Kfz-Verkehr anzubieten, und ist entsprechend dimensioniert.

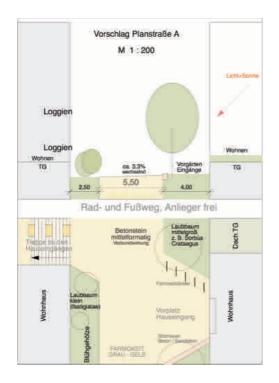
Zur Erschließung des neuen Quartiers sind neue Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Haupterschließungen im neuen Wohnquartier (Planstraßen A, B und C) werden als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Planstraße C (siehe Abb. 9) ist als Stichstraße geplant, die am Glockenbruchweg mit einem kleinen Platzbereich als Auftakt beginnt und vor dem Rad/Fußweg "Am Rennsteig" mit einer Wendefläche endet. Sie dient neben der Wohngebietserschließung auch dem auf dem Nachbargrundstück verbliebenen Gewerbeverkehr und ist mit 6 m Breite ausreichend dimensioniert, um als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer*innen sicher zu funktionieren. Die Begrünung dieses Straßenraumes erfolgt über einen separaten seitlichen Grünstreifen und Baumstandorte auf den südlich angrenzenden Grundstücken.

Interne öffentliche Nebenwege, der zentrale Quartiersplatz im westlichen Teilbereich und ein ergänzender kleiner Platzraum im östlichen Teilbereich (Planweg A u. B) werden als Fuß-/Radwege festgesetzt und ergänzen die Haupterschließung damit um autofreie öffentliche Flächen, die als sichere Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Begegnungsorte eine hohe Wohnqualität im Quartier ermöglichen. Öffentliche Fußwege binden das Gebiet zusätzlich an das umgebende Stadtquartier an und schaffen ein differenziertes und den Fußverkehr stärkendes Wegenetz. Nach Norden wird dazu ein Gehweg vom Quartiersplatz aus durch den öffentlichen Grünzug hindurch an den Brückenweg angeschlossen. Südlich vom Quartiersplatz sichert ein kleiner Gehwegbereich die Möglichkeit, hier zu einem späteren Zeitpunkt in Verbindung mit einer möglichen städtebaulichen Entwicklung des südlich angrenzenden Gewerbegrundstücks eine Fußwegverbindung zum Glöcknerpfad und zum Standort des Bürgerhauses herzustellen.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Begrünung

Die Planstraßen A und B mit zentralem Quartiersplatz sowie die Randbereiche der öffentlichen Straßenräume Eugen-Richter-Straße und Glockenbruchweg werden als "Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Begrünung" und als "Verkehrsberuhigte Bereiche" festgesetzt. Geplant ist hier beiderseits einer verkehrlichen Mischfläche von ca. 5,50 m Breite die gärtnerische Gestaltung aller Flächen, die nicht für Erschließung und Aufenthalt benötigt werden (siehe Abb. 10.1 und 10.2). Das bezieht sich vor allem auf die Anlage von grünen Seitenbereichen und Baumstandorten an den Rändern, die auch der Grüngestaltung von Sockelgeschossen dienen, sowie die Schaffung "grüner Inseln" mit Baumpflanzungen im Bereich des Quartiersplatzes, dem Quartierseingang Eugen-Richter-Straße und den Seitenräumen am Glockenbruchweg. Lage und Zuschnitt der vorgesehenen Grünflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum sind entwurfsabhängig und sollen daher nicht detailliert festgesetzt werden. Stellplätze im Straßenraum sind nur auf der im Plan gesondert festgesetzten Stellplatzfläche zulässig. Diese Straßengestaltung dient zur Schaffung einer hohen Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität der Erschließung und zur Förderung einer autofreien Mobilität und ist zugleich notwendig für eine auf die Klimaentwicklung reagierende Stadtgestaltung.



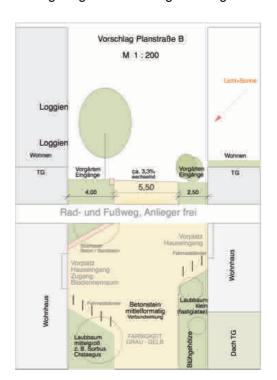


Abb. 10.1 und 10.2 Querschnitte Planung Planstraßen A und B

Ein- und Ausfahrten

Mit der Festsetzung von Ein- und Ausfahrten wird sichergestellt, dass Garageneinfahrten nur an den Orten zulässig sind, die mit der gewünschten Aufenthaltsqualität der öffentlichen verträglich sind. Die ergänzend festgesetzten sonstigen Grundstückszufahrten sichern zusätzlich auch Grundstücksbegrünungen und autofreie Gestaltungen der übrigen Grundstücksfreiflächen.

Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zusätzlich zu den gemäß Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zur Feinerschließung des Gebietes einzelne private Flächen mit Geh- und Leitungsrechten (G/L) zugunsten der Öffentlichkeit und der Leitungsträger belegt, um die Durchlässigkeit des Plangebiets sowie Leitungserfordernisse zu sichern. Diese Flächen sollen gemäß städtebaulichem Konzept den Charakter von Wohnwegen erhalten (Erschließung der einzelnen Grundstücke zu Fuß / mit dem Fahrrad, bedarfsweise Anfahrbarkeit mit Pkw). Diese privaten Verkehrsflächen werden nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, da sie ausschließlich privaten Belangen dienen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten dienen somit primär als Zufahrten und Wege zu den hier festgesetzten Grundstücken, so dass sich ihr Benutzerkreis im wesentlichen auf die Bewohner dieser Häuser und deren Besucher beschränkt.

Bei der nur geringen Zahl der jeweils über diese privaten Wegeflächen erschlossenen Grundstücke sind keine Schwierigkeiten bei der Herstellung und Sicherung der gegenseitig einzuräumenden Rechte (auch für die Verlegung gemeinsam nutzbarer Leitungen) erkennbar, so dass es zumutbar

ist, die Herstellungs- und Unterhaltungskosten komplett privat zu tragen. Die für öffentliche Straßen und Wege geltenden baulichen Mindeststandards gelten in auf diesen Flächen nicht, was einen kostengünstigen Ausbau ermöglicht (ähnlich einer privaten Hoffläche). Weiterer Regelungsbedarf zu diesen Flächen besteht nicht.

7.7 Versorgung (Energieversorgung)

7.7.1 Wärmeenergie

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 soll Kassel bis 2030 CO²neutral sein. Die Vorhabenträgerin GWH Bauprojekte folgt diesem Beschluss, indem sie die städtische Fernwärme als einzigen Heizenergieträger einsetzen wird. Diese Absicht wird im Bebauungsplan als textliche Festsetzung festgesetzt und soll im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart
werden. Konsequenterweise wird im Planungsgebiet die Nutzung fester fossiler Brennstoffe sowie
der Betrieb von Einzelfeuerungsanlagen als unzulässig festgesetzt.

7.7.2 Energiestandard der Gebäude

Der Passus "Klimaschutz im Gebäudebereich" des Koalitionsvertrags "Mehr Fortschritt wagen" sieht Änderungen am Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (GEG) vor, die dazu beitragen, die Klimaziele im Gebäudebereich zu erreichen. So sollen die Neubau-Standards bis 01.01.2025 an den Standard KfW-Effizienzhaus 40 angeglichen werden. Um die zu erwartende Neudefinition zu berücksichtigen, soll in den Festsetzungen kein Energiestandard fixiert werden.

7.7.3 Energieverbrauch im Quartier

Aufgrund der kompakten Gebäudestruktur mit minimierten Außenflächen sind die zu erwartenden Energieverluste absehbar gering.

Durch entsprechende Wechsel der Geschossigkeit wird die Verschattung und somit der Verlust an Einstrahlungswärme minimiert.

Die Ladeinfrastruktur für Elektro-Autos wird für 20% der privaten Stellplätze von Beginn an zur Nutzung ausgebaut. Der Mehrbedarf für die Ladeinfrastruktur wurde dem Energieversorger mitgeteilt und wird bei der Dimensionierung der Leitungstrassen im Straßenprofil berücksichtigt.

7.8 Grün- und Freiflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

7.8.1 Öffentliche Grünflächen

Der am Brückenweg gelegene und im FNP als "Grünfläche" dargestellte Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Fläche ist in städtischem Besitz. Sie wird damit den Zielen des FNP folgend als Grünzug gesichert und kann zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Stadtteil als nutzbare öffentliche Fläche mit Aufenthaltscharakter gestaltet werden. Das im südlichen Abschnitt des Grünzugs vorhandene dichte Gehölzband soll dabei überwiegend erhalten bleiben. Auch der neu geplante querende öffentliche Fußweg und der Spielplatz sollen so angelegt werden, dass der Baumbestand möglichst wenig beeinträchtigt wird. Innerhalb des Grünzugs befinden sich an den Enden zwei Baumgruppen mit insgesamt 19 Beuys-Bäumen, die zur Erhaltung festgesetzt werden. Zwei weitere Beuys-Bäume unmittelbar angrenzend an den Glockenbruchweg werden voraussichtlich im Zuge des hier vorgesehenen Gehweg-Ausbaus aufgegeben werden müssen und daher nicht planungsrechtlich gesichert. Für diese Bäume sind in Abstimmung mit dem Beirat 7000 Eichen Ersatzstandorte festzulegen, z.B. im Rahmen der im Plangebiet festgesetzten Neupflanzungen.

Parallel zur Fußwegverbindung soll im Grünzug und südlich darüber hinaus bis in das neue Quartier hinein ein öffentlicher Spielplatz (ca. 600 m²) angelegt werden, mit dem ein wichtiger Nutzungsbedarf im Neubaugebiet und darüber hinaus befriedigt wird. An seinem Nordrand verbleibt ein ca. 4 m breiter Streifen des Grünzugs als Teil der "Parkanlage", um hier ggf. im Zuge späterer Gestaltungsmaßnahmen eine Fußwegverbindung im Grünzug anlegen zu können.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird entlang der Rad/Fußweg-Verbindung Am Rennsteig festgesetzt. Sie bildet den städtebaulich wichtigen grünen Ostrand des Wohnquartiers und soll mit ihrer Bepflanzung auch einen optischen Übergang zur östlich angrenzenden Bahntrasse bewirken. Sie umfasst als gestalterischen Abschluss der Planstraße C und Randgestaltung "Am Rennsteig" auch eine kleine Teilfläche nördlich von Planstraße C.

Der Grünstreifen am Nordrand von Planstraße C im Ostteil des Plangebiets wird zum Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Entwicklung eines baumbestandenen grünen Randes zu sichern, der das Wohnquartier gegen die nördlich weiterhin bestehende gewerbliche Nutzung und Bebauung abschirmen soll.

7.8.2 Private Grün- und Freiflächen

Die an die öffentliche Grünfläche am Brückenweg angrenzenden Privatflächen werden entsprechend der im FNP ausgewiesenen Grünfläche/Maßnahmenfläche zur Sicherung des hier vorhandenen Gehölzbandes und zur Stärkung des Grünzugs als private Grünflächen festgesetzt. Die Renaturierung der innerhalb dieser Flächen befindlichen Stellplatzfläche ist durch die Festsetzung von Ersatzstellplätzen (St-B in der Planzeichnung) möglich. Eine Teilfläche soll als nutzbarer Außenwohn- und Gartenbereich für die Wohnanlieger im MU 1 ausgestaltet werden.

Die Freifläche der KiTa (ca. 1.350 qm) wird ebenfalls als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen und erweitert den Grünzug in diesem Abschnitt um ca. 25 m nach Süden.

Eine weitere private Grünfläche wird, in Ergänzung der öffentlichen Grünfläche, am Nordrand des Ostteils festgesetzt. Diese Festsetzung überdeckt z. T. die bestehende Halle, die Bestandsschutz hat. Mit dieser Festsetzung soll bei einer künftigen städtebaulichen Entwicklung nach Norden eine durchgehende Grünstruktur mit Baumpflanzungen vom Glockenbruchweg zum Rennsteig gesichert werden. Die festgesetzte Baumreihe weist eine Lücke auf. Hier soll eine spätere Wegevernetzung ermöglicht werden. Die Teilfläche MU 7 ist eine hier benötigte private Grundstückszufahrt, die aus städtebaulichen Gründen durch eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzung von der Straße Am Rennsteig getrennt werden soll.

Entlang der Südgrenze des Ostteils wird ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Hier ist ein grüner Rand mit dichter Baumbepflanzung zur optischen Abschirmung gegen die südlich benachbarten Gewerbebetriebe vorgesehen. auch hier wird die festgesetzte Baumreihe zugunsten einer möglichen späteren Wegevernetzung nach Süden punktuell unterbrochen.

7.9 Grünfestsetzungen

Durch die städtebauliche Konzeption mit ihren großzügigen Grün- und Freiflächen sowie die entsprechenden Festsetzungen im Rechtsplan wird eine hochwertige Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

7.9.1 Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume, Begrünter Grenzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB),

Zu erhaltende Bäume

Neben den Beuys-Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche am Brückenweg werden am Südrand des Ostteils 17 der dort stehenden 19 Ahorne als zu erhalten festgesetzt. Zwei Bäume aus dieser Reihe werden im Hinblick auf eine mögliche späteren Wegevernetzung über das Plangebiet hinaus nach Süden nicht festgesetzt.

Zu pflanzende Bäume

Neu zu pflanzende Bäume werden in allen Straßen des neuen Wohnquartiers, dem Glockenbruchweg und auf den nicht überbaubaren Privatflächen festgesetzt. Die dargestellten Standorte folgen jeweils einem bestimmten Gliederungs- und Gestaltungsprinzip. So sollen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes möglichst regelmäßige Baumreihen entstehen, die als grüner Filter zu den angrenzenden Gewerbebetrieben wirken. Die neuen Straßen und Wege im Quartier werden ebenfalls mit Bezug auf die Bebauung durch Baumreihen gegliedert. Der Eingangsplatz an der Eugen-Richter-Straße, der zentrale Quartiersplatz sowie der breite westliche Seitenraum des Glockenbruchwegs sind von Baumgruppen geprägt, um die platzartige Wirkung zu betonen.

Der Glockenbruchweg erhält eine Baumreihe, die aber einen Umbau des Straßenprofils zur Voraussetzung hat und als perspektivische Maßnahme gedacht ist. Im Zuge der Neubebauung sind für den Glockenbruchweg aber Baumstandorte im neu geplanten Gehwegbereich an der westlichen Straßenseite vorgesehen.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte können entwurfsbedingt verändert werden, wenn dadurch das Gesamtprinzip nicht unklar wird.

Begrünter Grenzstreifen

Die nicht überbaubare Fläche entlang der Südgrenze des Westteils dient z. T. der Anlage von wohnungsbezogenen Freiflächen, zugleich aber auch abschnittsweise als Rettungsweg für die Feuerwehr. Sie kann daher nicht in ganzer Breite als Grünfläche oder Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt werden. Gegenüber der südlich angrenzenden Gewerbenutzung soll jedoch eine grüne Abschirmung geschaffen werden. Daher wird im MU 2 und MU 4 ein begrünter Grenzstreifen festgesetzt. Er soll mindestens 1,00 m breit sein und eine möglichst geschlossene Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen erhalten.

7.9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)

Der öffentliche Grünbereich entlang des Brückenweges ist im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" und "Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" ausgewiesen. Der Landschaftsplan zum FNP benennt hier als Entwicklungsziel: "Erhalt und Weiterentwicklung (...) als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche mit gleichzeitiger Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion." Ein Teil dieser Fläche wird für die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Brükkenweg und Quartiersplatz benötigt. Die Zerschneidungswirkung dieses Weges soll dabei durch entsprechende Materialwahl und Wegeführung (Erhaltung prägender Gehölze) möglichst gering gehalten werden. Ein Teilbereich dieser Fläche wird künftig als Spielplatz sowie als KiTa-Freifläche genutzt werden. Die Gestaltung dieser Flächen soll unter möglichst geringer Versiegelung und Erhaltung möglichst aller prägenden Gehölze erfolgen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der im FNP beschriebenen Entwicklung werden die nicht wie beschrieben genutzten Teilflächen als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (sog. "T-Flächen") festgesetzt. Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Sie dienen der Sicherung zusammenhängender Vegetations- und Lebensraumstrukturen im Hinblick auf Ihrer Klimawirksamkeit und Biotopverbundfunktion.

7.9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)

Einige städtebaulich wichtige nicht überbaubare Privatflächen werden im Rechtsplan als Pflanzflächen gesichert. Sie sollen, so weit sie nicht als befestigte Erschließungsflächen genutzt sind, gärtnerisch gestaltet werden. Im Interesse des Stadtklimas und der Artenvielfalt soll die Anlage von Kiesund Schotterflächen nicht zulässig sein.

Gebäudevorzonen

Die vorhandene gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone an der Eugen-Richter-Straße soll als hochwertiges Gestaltungselement im Straßenraum erhalten und weiterentwickelt werden. Im weiteren Straßenverlauf wird diese private Vorzone durch die begrünte Freiraumgestaltung des öffentlichen Entreeplatzes ergänzt.

Am Bestandsgebäude Glockenbruchweg 113 wird die vorhandene begrünte Vorgartenzone ebenfalls als gestalterisches Qualitätselement im Straßenraum gesichert und soll durch weitere Flächenbegrünungen an der Nordseite entlang der Planstraße C und an der Südseite als Grünstreifen zur neuen Stellplatzanlage hin erweitert werden. Flächenversiegelungen für Stellplätze und Anlieferflächen sind, wie im Bestand vorhanden, auf der Ostseite des Grundstückes möglich.

Grüne Grenze im MU 1

Im MU 1 wird für die hier im Plangebiet vorhandene Gewerbenutzung als Grenzgestaltung nach Süden und Osten ein 3 m breiter und dicht mit Sträuchern (Mindest-Wuchshöhe 1,50 m) und Bäumen zu begrünender Grenzstreifen festgesetzt, der im Norden an den vorhandenen Grünzug anschließt. Die auf dem Grundstück verbleibenden versiegelten Freiflächen sind für die gewerbliche Nutzung und die Erschließung des Gebäudes an allen Seiten ausreichend dimensioniert. Der Grünstreifen führt als "grüne Zunge" in den schmalen Innenbereich des Baublocks und schafft hier als kompakte Grünstruktur einen Beitrag zur Biodiversität und zum Kleinklima. Der Grünstreifen ist auch ein Ausgleich für die an der nördlichen Grundstücksseite entlang der Grundstückszufahrt im Randbereich des Grünzugs auf bisher unversiegelten Flächen zugelassen Senkrecht-Stellplätze, mit denen der erforderliche Stellplatzbedarf der vorhandenen Nutzung gedeckt wird. Zusätzlich festgesetzte Baumstandorte im Grünstreifen erhöhen das Grünvolumen im Baublock und schirmen die bisher nur als Wand einer Gewerbehalle ausgebildete Fassade des Bestandsgebäudes zu den geplanten Wohnbauten optisch ab. Ergänzend dazu ist eine Festsetzung zur Grenzbegrünung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke nicht zusätzlich erforderlich.

7.9.4 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate

Faunistische Aspekte und artenschutzrechtliche Belange wurden durch ein Fachbüro geprüft und die Auswirkungen der Planung fachgemäß abgewogen.

Es wurden Brutstätten von Frei- und Heckenbrütern im Außenbereich festgestellt, allerdings befinden sich im direkten Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten, um einhergehende Verluste kompensieren zu können. Zusätzlich werden die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen Ersatzbrutbereiche bieten.

Von der Planung betroffen sind in erster Linie gebäude- und höhlenbrütende Vogel- sowie Fledermausarten. Infolge des vorgesehenen Rückbaus der Gebäude ist mit einem vollständigen Verlust

bisher genutzter Quartiere zu rechnen. Für den Verlust der nachgewiesener Brutstätten sollen durch eine entsprechende Festsetzung Nisthilfen an geeigneten Fassaden- und Dachbereichen der Neubauten angebracht werden.

Am Standort EH 1 ist vor Beginn der Abrissarbeiten ein Sperlingskolonie-Turm auf der privaten Freifläche südlich des öffentlichen Grünbereichs am Brückenweg aufzustellen. An den Standorten EH 2, EH 3 und EH 4 sind jeweils ein Sperlingskoloniehaus sowie ein Halbhöhlen-Nistkasten an den gekennzeichneten Fassaden der Neubauten anzubringen. Am Standort EH 5 ist ein Fledermaus-Flachkasten sowie ein Fledermaus-Höhlenquartier an der gekennzeichneten Fassade des Neubaus anzubringen.

Im Hinblick auf die Abrissarbeiten ist ein Eintreten des Tatbestandes nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) zu erwarten. Um solche Konflikte zu vermeiden, wird ein geeignetes Zeitfenster außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Wochenstubenzeit von Fledermäusen festgesetzt. Somit sind Gebäudeabrissarbeiten nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28/29. Februar des Folgejahres zulässig.

7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.10.1 Passiver Schallschutz

Das zur Prüfung der Lärmsituation im Plangebiet in Auftrag gegebene Schalltechnische Gutachten hat die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet ergeben (vgl. Kap. 5.8). Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kap. 6.7.2), sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche für alle Baufelder werden in der Planzeichnung festgesetzt (überwiegend LPB IV). Daraus folgend werden im Plangebiet angemessene passive Schallschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Räume gefordert, die auch unter Berücksichtigung der hohen nächtlichen Bahnlärmbelastungen gesunde Lärmpegel in den Räumen ermöglichen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen basieren auf den Vorgaben der DIN 1409-1 "Schallschutz im Hochbau" und gewährleisten durch die entsprechende bauliche Qualität der Außenbauteile beziehungsweise durch bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen, dass schutzbedürftige Räume ein ausreichend hohes Bau-Schalldämm-Maß erhalten.

Der Nachweis kann auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Hessen erbracht werden. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

Für die Gebäude unmittelbar an der Eugen-Richter-Straße und Am Rennsteig sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Im Rahmen des hier festgesetzten Lärmpegelbereichs V werden automische Gebäudelüftungs-Einrichtungen für die Schlafräume erforderlich. Für die Kopfgebäude an der Eugen-Richter-Straße kommt die Notwendigkeit hinzu, Außenwohnbereiche als vollverglaste Loggien oder Terrassen auszubilden.

7.10.2 Gewerbliche Emissionen

Das zur Prüfung der Geruchssituation im Plangebiet in Auftrag gegebene Geruchs-Gutachten hat in Bezug auf Kfz-Lackierbetrieb an der Eugen-Richter-Str. 109 eine Konfliktsituation mit der geplanten Wohnbebauung ermittelt (vgl. Kap. 5.9). Diese besteht aufgrund der Nähe von z.T. nur 20 m zwischen dem vorhandenen Abluftpunkt und der angrenzend im MU 2 geplanten Wohnbebauung und deren Höhe mit 4-5 Geschossen. Der Konflikt ist lösbar durch eine Erhöhung des Schornsteins um ca. 9 m oder eine Reduzierung der Wohnbebauung auf maximal zwei Geschosse.

Für die Kfz-Werkstatt- und -Lackiererei im Glockenbruchweg 70/72 ergibt sich dagegen kein Konflikt mit der geplanten benachbarten Wohnbebauung. Hier ist der vorhandene Abluftpunkt mit einer Entfernung von mindestens 60 m ausreichend weit von der heranrückenden Wohnbebauung entfernt, so dass sowohl eine ausreichende Verdünnung wie auch ein ungestörter Abtransport der Abgase gewährleistet ist.

Ausgehend von diesen Ergebnissen erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung, die im MU 2 den Bau der oberen Geschosse nur zulässt in Verbindung mit einer Schornstein-Erhöhung am benachbarten Lackierbetrieb. Für den zwingend mit 5 Geschossen festgesetzten Kopfbau an der Eugen-Richter-Straße ist eine Bauausführung daher nur in Verbindung mit der Schornstein-Erhöhung möglich. Die rückwärtigen beiden Gebäude wären in zweigeschossiger Ausführung denkbar, wobei auch hier die Schornstein-Erhöhung die wirtschaftlich und städtebaulich tragfähigere Lösung ist.

Damit werden gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Neubauten gewährleistet. Gleichzeitig wird der Bestandsschutz für den Kfz-Betrieb sichergestellt.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sowie Qualitäten zu sichern, mit denen ein harmonisches Stadtbild entsteht und das geplante Quartier in die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Stadtteil Süstefeld-Helleböhn eingebunden wird. Maßgeblich prägend für das künftige Wohnquartier werden die neu entstehenden baulichen Anlagen (Gebäude) und Freiräume (Grundstücksfreiflächen, öffentliche Freiräume, Platzflächen, Wege- und Straßenräume) sein. Neben den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt, um die Einhaltung städtebaulicher und baugestalterische Ziele sicherzustellen. Ziel ist es, hiermit einen moderaten gestalterischen Rahmen zu setzen, ohne die Möglichkeiten der Gebäudegestaltung unangemessen einzuschränken. Die Örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/20 "Wohnquartier Glockenbruchweg".

7.11.1 Gestaltung und Begrünung nicht überbauter Flächen

Im westlichen Teilgebiet ist die starke Höhendifferenz von ca. 7 m zwischen der Eugen-Richter-Straße und dem Glockenbruchweg eine besondere Herausforderung für die Freiflächengestaltung und die Ausbildung der Grundstücksgrenzen. Um in Verbindung mit den geplanten Sockelgaragen auch in den Randbereichen der Grundstücke nutzbare Freiflächen zu erhalten, wird bindend die Herstellung eines einheitlichen Grundstücksniveaus auf Höhe der Oberfläche der Sockelgaragen festgesetzt. Im städtebaulichen Konzept wird damit die für die vorhandenen Gewerbegrundstücke prägende Grundstücks- und Grenzgestaltung durch Plateauflächen und Abgrabungen mit Stützmauern auf den Grenzen aufgenommen. Die im Geltungsbereich an den Nachbargrenzen entstehende Grenzmauern stellen für die angrenzenden Gewerbegrundstücke keine Belastung und Einschränkung der gewerblichen Nutzungen dar. Diese Situation ergibt sich sowohl für die südliche Grenze des Bebauungsplans im MU 2 und MU 4 wie innerhalb des Geltungsbereichs im MU 1. Hier wird für das bestehende Gewerbegebäude eine gewerbliche Nutzung bindend festgesetzt, so dass auch hier die durch die benachbarte Sockelgarage erforderlich werdende Grundstückshöhe mit Stützmauer auf der Grenze keine Beeinträchtigung darstellt.

Damit die ermittelte positive Bilanz des Schutzgutes Boden dauerhaft gesichert wird, werden für die Ausgestaltung der nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete (Vorgärten, Gartenbereiche) Festsetzungen getroffen. Diese Flächen sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen haben negative Auswirkungen auf das lokale Ökosystem - Flora und Fauna - und sind daher nicht zulässig, sofern es sich nicht um notwendige Drainageflächen unmittelbar am Gebäude handelt..

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Durch den Bau des neuen Wohnquartiers wird sich das Bild im Umfeld des Planungsbereichs erheblich verändern. Anstelle eines großflächigen Gewerbebetriebes mit voluminösen Hallenbauten entsteht ein Wohnquartier, das mit differenzierter Raumstruktur und hoher Dichte die Möglichkeiten des Standortes nutzt. Nach Norden hin ist es durch einen großzügigen Grünbereich von der offenen Einzelhausbebauung getrennt; im Süden ist die unmittelbare Nachbarschaft zu den dort bestehenden Gewerbebetrieben städtebaulich kontrastreich, aber nicht maßstabssprengend.

Insgesamt leistet das neue Quartier einen wichtigen Beitrag zur Konsolidierung des Ortsbildes und kann Vorbild sein für weitere Neunutzungen brachgefallener Gewerbeflächen.

8.2 Nutzungsstruktur

Mit der vorliegenden Planung wird dem hohen Bedarf an Wohnraum in Kassel durch Umwandlung einer innerstädtischen Gewerbe-Brache in ein attraktives und sozial gemischtes Wohnquartier mit 30 % gefördertem Wohnraum und insgesamt ca. 270 neuen Wohnungen Rechnung getragen. Es kann mit etwa 500 – 700 Menschen gerechnet werden, die im Plangebiet neu ansässig werden. Die bisher vor allem im Umfeld des Plangebietes vorhandene Unterdeckung im Kita-Angebot des Stadtteils wird durch eine neue Kita mit 6 Gruppen aufgefangen. Ein angegliedertes Familienzentrum stärkt das soziale Angebot im Stadtteil.

Gleichzeitig geht damit (auf Initiative des Vorbesitzers) eine 2,5 ha große innerstädtische Gewerbefläche verloren, die nicht mehr für mischgebietsverträgliche gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung steht.

Durch eine planungsrechtliche Ausweisung als "Urbanes Gebiet" berücksichtigt die Planung in hohem Maß die Belange der angrenzenden, in Mischgebietsflächen gelegenen Gewerbebetriebe, die damit auch weiterhin entwicklungsfähig sind.

8.3 Mobilität und Verkehr

Bei der Ausgestaltung des neuen Quartiers wird in Teilbereichen durch parkplatzfreie Straßenräume, Verlagerung von Stellplätzen unter die Gebäude, Herstellung von Straßenfreiräumen und Platzbereichen mit Aufenthaltsqualität, einem Mobilitätskonzept und reduziertem Stellplatzschlüssel die Fußund Rad-Mobilität umfangreich gefördert und die Entstehung von Kfz-Verkehr minimiert.

Angestrebt wird, dass die neue Verkehrssituation nicht zu einer spürbaren Zusatzbelastung der umgebenden Wohnbebauung (am Brückenweg und am Glockenbruchweg) führen soll.

Auf der Grundlage einer Wohnungsanzahl von 220-270 WE sowie der Anzahl und Lage der geplanten Stellplätze wurde folgende Abschätzung des voraussichtlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens vorgenommen.

Jordan-Gelände: Vorausschätzung des zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens

Grundlage: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, AG Verkehrsplanung: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (Ausgabe 2006)

Rahmendaten Verkehrsaufkommen für Gebietstyp Wohngebiet

- nur Bewohnerverkehr
- Wegehäufigkeit 3,5 4,0 Wege je Werktag
- 10% gebietsinterne Wege
- Besucherverkehr + 5% der Gesamtwege
- Nicht motorisierte Wege ca. 30-40% (stabil)
- ÖPNV 5-30% (je nach Anbindung)
- MIV-Wege 30-65%
- Binnenverkehr vernachlässigbar
- PKW-Besetzungsgrad 1,2-1,3 Personen/PKW
- bewohnerbezogener Wirtschaftsverkehr ca. 0,1 Fahrt/Ew
- Spitzenstunde morgens bis 15%, nachmittags bis 14%, Ouell-/ Zielaufkommen je 50%

Auf dieser Grundlage werden zwei Schätzungen gemacht. Nicht berücksichtigt (weil noch nicht absehbar) wurden mögliche Mehrverkehre durch Dienstleistungsangebote sowie Minderverkehre durch das Angebot von Senioren- / Behindertenwohnungen.

Minimalschätzung Kfz-Verkehr: geringere Wohnungs- /Einwohnerzahl und Wegehäufigkeit; starke Nutzung des Umweltverbundes (gute Anbindung, kurze Wege); höherer PKW-Besetzungsgrad (Familienausflug)

Minimalschätzung Kfz-Verkehr / Tag

Anzahl ca. 220 WE

gesamt	1.540
davon MIV 30%	462
davon ÖPNV 30%	462
davon Fuß und Rad 40%	616
2,0 E/WE =440 Ew x 3,5 Wege=	1.540

Wege MIV

Besetzungsgrad PKW 1,4 / - 10% interne Wege / + 5% Besucherverkehr / + 0,1 / Ew Wirtschaftsverkehr

Kfz-Fahrten gesamt				358
Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr	440 Ew x 0,1		=	44
Kfz-Fahrten Besucherverkehr	(462 x 0,05)	: 1,4	=	17
Kfz-Fahrten Einwohnerverkehr	(462 x 0,9)	: 1,4	=	297

ca. 0,77 Kfz-Fahrten / Ew je Werktag

Spitzenstunde abends 358 x 0,21 = ca. 75 Kfz/hmax Maximalschätzung Kfz-Verkehr: höhere Wohnungs-/Einwohnerzahl und Wegehäufigkeit; mittlere Nutzung des Umweltverbundes (trotz guter Anbindung + kurzer Wege); geringerer PKW-Besetzungsgrad

Maximalschätzung Kfz-Verkehr / Tag

Anzahl ca. 270 WE

3,0 E/WE= 810 Ew x 4,0 Wege = 3.240 davon Fuß und Rad 30% 972 davon ÖPNV 20% 648 davon MIV 50% 1.620 gesamt 3.240

Wege MIV

Besetzungsgrad PKW 1,2 /- 10% interne Wege / + 5% Besucherverkehr/ + 0,1 / Ew Wirtschaftsverkehr

Kfz-Fahrten gesamt				1.364
Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr	810 Ew x 0,1		=	81
Kfz-Fahrten Besucherverkehr	(1.620 x 0,05)	: 1,2	=	68
Kfz-Fahrten Einwohnerverkehr	(1.620 x 0,9)	: 1,2	=	1.215

ca. 1,7 Kfz-Fahrten / Ew je Werktag

Spitzenstunde abends 1.364 x 0,21 ca. 286 Kfz/hmax

Anzahl und Verteilung der privaten Stellplätze (Stand Nov. 2021)

TG W 1,3,5,7 = 36 / TG W 2,4,5 = 32 / TG W 8,9 = 51 / TG W 11,12,13 = 48 / P O gesamt = 37 Stellplätze gesamt 204 (Stellplatzguote 0,75 P / WE)

Davon sind 68 P (32 %) über die Eugen-Richter-Straße, 144 P (68%) über den Glockenbruchweg erschlossen. Bei den letzteren wird angenommen: 50% fahren Brückenweg / Eugen-Richter-Straße, 50% Glockenbruchweg / Leuschnerstraße.

Daraus ergibt sich folgende **maximale** zusätzliche Belastung der Zufahrten:

Kfz-Fahrten gesamt 1.364 hmax 286 Eugen-Richter-Str. (32 %) 436 92 Brückenweg (34%) 464 97 Glockenbruchweg (34%) 464 97

8.4 **Emissionen**

Verkehrs- und Gewerbelärm

Die bestehenden Schallemissionen werden durch die Planung nicht reduziert, aber auch nicht maßgeblich erhöht. Zur Sicherung einer gesunden Wohnqualität müssen für das Neubauquartier aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Der zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann für die Nachbarschaft verträglich abgewickelt werden.

Geruchsemissionen

Die Geruchsemissionen benachbarter Gewerbebetriebe werden im neuen Wohnquartier wahrnehmbar sein, werden aber nicht als erhebliche Beeinträchtigungen wirksam. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die an die Eugen-Richter-Straße 109 angrenzenden Bauflächen erst in der geplanten Höhe entwickelt werden, wenn zuvor der Schornstein der angrenzenden Lackiererei erhöht wird. Die gewerblichen Betriebsstandorte im gemischten Siedlungsgebiet im Umfeld des Plangebiets bleiben in ihrem Bestand gesichert.

8.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter

8.5.1 Bilanzierung – Bestands- und Planungsflächen

Frei- und Grünflächen werden sich in Summe auf ca. 16.355 m² belaufen. Hiervon entfallen ca. 11.400 m² auf gärtnerisch gestaltete Grünanlagen (Quartiersplatz, Pocketpark, Spielplatz, Straßenbegleitgrün, Privat- bzw. Gemeinschaftsgärten etc.) und ca. 2.700 m² auf den bestehenden öffentlichen Grünzug südlich des Brückenweges.

Die Wohnungsbauten im westlichen Teilgebiet erhalten Sockelgaragen, welche in den Zwischenbereichen der Gebäudekörper, auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.260 m², intensiv begrünt werden. Die Neubauten haben eine Gesamt-Dachfläche von ca. 8.720 m². Verbleibende Dachflächen aus dem Altbestand belaufen sich auf ca. 1.490 m². Die versiegelten Flächen der geplanten Erschließungsanlagen (Platten- und Pflasterbeläge, Asphaltoberflächen Straßenraum) werden eine Gesamtfläche von ca. 10.130 m² aufweisen.

Aufgrund der im Gebiet stattfindenden großräumigen Entsiegelung früher gewerblich genutzter Flächen kann der Frei- und Grünflächenanteil um ca. 9.000 m² erhöht werden, während sich der Anteil der Dachflächen um ca. 1.050 m² reduziert. Weiterhin verringern sich die voll- und teilversiegelten Erschließungs- und Verkehrsflächen um ca. 7.950 m².

Bezeichnung	Bestand qm	Planung qm	Differenz qm
Dachflächen	11.260,00	10.210,00	-1.050,00
(Teil-)versiegelte Flächen	18.080,00	10.130,00	-7.950,00
Frei- und Grünflächen	7.360,00	16.360,00	9.000,00
Planungsraum	36.700,00	36.700,00	

Tabelle 1: Bilanzierung der Bestands- und Planungsflächen

Im Zuge der Schutzgüterbewertung wurde das Bilanzwertverfahren nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen überschlägig auf den Stand der Entwurfsplanung angewendet. Die geplanten Maßnahmen weisen in Summe eine positive Bilanz von ca. 80.000 Wertpunkten auf (vgl. Anlage Ausgleichsberechnung).

Eine tiefergehende Ausdifferenzierung der geplanten versiegelten Flächen, hinsichtlich Asphalt-, Pflaster- und wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, wird im Zuge der folgenden Planungsschritte erfolgen. Versiegelte Flächen können demnach bei Umsetzung in wasserdurchlässiger Bauweise weitere Wertpunkte erhalten.

Ferner sind Begrünungsmaßnahmen für fensterlose Fassaden-, Mauer- und Dachflächen vorgesehen, aber bisher nicht in die Bilanz eingeflossen, sodass von einer weiteren Verbesserung der Bilanzierung ausgegangen werden kann.

8.5.2 Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend sollen die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich des Bestandes sowie den zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehene Bauplanung beschrieben werden. Die hieraus abgeleiteten Maßnahmen werden im abschließenden Kapitel "Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" nähergehend betrachtet.

Schutzgut Boden

Bestand

- Das Planungsgebiet weist einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen im Bestand auf, vorgesehene Neubauflächen sind derzeit größtenteils durch Gewerbehallen, Nebengebäude sowie interne Erschließungsflächen überbaut
- Größere Flächen unversiegelter Böden mit Strauch- und Baumbestand sind nur im nördlichen Grünzug zu finden
- Im Rahmen einer altlastenfachlichen Untersuchung durch ein Fachbüro wurden Heizöl-Tanks und eine Werkstattgrube im Bereich Halle I/II festgestellt sowie ein stillgelegter Ölabscheider im Bereich des Bohransatzpunktes BP15.

Hier ist von kleinflächigen Schadstoffbeaufschlagungen auszugehen

- Weitere Altlastenverdachtsflächen mit Schadstoffbeaufschlagungen konnten im Zuge der altlastenfachlichen Untersuchung nicht festgestellt werden
- Das Areal gilt als Kampfmittelverdachtsfläche es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen werden systematische Überprüfungen und Sondierungen auf Kampfmittel erforderlich
- Der Planungsraum wird vom Braunkohlebergwerkfeld (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf" überdeckt, es wurde jedoch kein Bergbau betrieben

Fazit: Hohe Bedeutung

Auswirkungen

- Erhebliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Abbruch der vorhandenen Gewerbehallen einschließlich der Erschließungsanlagen
- Altlastenfachliche Baubegleitung und Beseitigung dieser bei Bodeneingriffen in den betroffenen Bereichen
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der bereits vorhandenen Vorversiegelung

Fazit: Es ist eine erhebliche Verbesserung des Zustandes zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bestand

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- Das Planungsgebiet befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet TB Wilhelmshöhe 3, Zone
 B2. Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung solche Eingriffe sind nicht geplant
- Teilbereiche des östlichen Gebietes wären laut Überflutungskarte von einem außergewöhnlichen (100-jährigen) Ereignis besonders betroffen

Fazit: Mittlere Bedeutung

Auswirkungen

- Erhebliche positive Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung aufgrund der deutlich reduzierten Versiegelung und Überbauung im Gebiet zu erwarten
- Verbesserung der Regenwasserabflusswerte sowie Abflussverzögerung durch intensive Dachbegrünung der Sockelgaragen
- Teilweise Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Dachentwässerung
- Teilweise Einsatz von Baumrigolen zur punktuellen Straßenentwässerung
- Abflussverbesserung durch Abbruch einer Halle im östlichen Plangebiet

Fazit: Es ist eine erhebliche Verbesserung des Zustandes zu erwarten

Schutzgut Klima und Luft

Bestand

- Gem. Klimafunktionskarte 2019 ist das Areal überwiegend im Bereich "moderate Überwärmung" zu verorten (Stadtklima, wenig Vegetation, Versiegelung, Belüftungsdefizite) bzw. teilweise im Bereich "starke Überwärmung" (Innenstadtklima, stark verdichtet, Industrie-/Gewerbeflächen, wenig Vegetation, fehlende Belüftung)
- Gem. Planungshinweiskarte 2019 ist das Areal größtenteils als "bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen" ausgewiesen und demnach unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig
- Östlich des Planungsgebietes befindet sich eine bedeutsame Luftleit- und Durchlüftungsbahn entlang der angrenzenden Bahntrassen
- Westlich des Planungsgebietes befindet sich jenseits der Helleböhn-Siedlung das bedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet "Dönche"
- Lieferverkehr Jordan Hallen mit ehemals ca. 100 LKW-Fahrten am Tag

Fazit: Hohe Bedeutung

Auswirkungen

 Erhalt und Verbesserung der Frischluftzirkulation zwischen Bahntrasse und NSG Dönche durch die Festlegung, störende Parkplätze (Stellplätze des angrenzenden Bürogebäudes) aus dem Grünzug an seinen Rand zu verlegen

- Erhöhungen des Vegetationsanteils, Verringerungen des Versiegelungsgrades
- Festsetzungen zur Dachbegrünung von Sockelgeschossen / Tiefgaragen
- Die Begrünung der Freianlagen sowie Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas durch Minderung von bioklimatischen Belastungen bei
- Carsharing-Parkplätze, Ladestationen für E-Autos und überdachte Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes und ein damit einhergehender verringerter Stellplatzschlüssel sorgen für eine umwelt- und klimafreundliche Mobilität im Quartier
- Wegfall des intensiven Lieferverkehrs der Firma Jordan
- Festsetzung der ausschließlichen Versorgung der Neubauten mit Fernwärme

Fazit: Es ist eine erhebliche Verbesserung des Zustandes zu erwarten

Schutzgut Flora und Fauna

Bestand

- Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Bebauung anthropogen geprägt
- Das Planungsgebiet ist kein Bestandteil eines gesetzlichen Schutzgebietes
- Der bestehende Grünzug am Brückenweg weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf, bestehend aus eingewachsenen Hainbuchen, Spitzahornen sowie einer gut ausgebildeten Strauchschicht
- Strauch- und Baumbestand des Grünzuges weisen Habitatpotential für Frei- und Heckenbrüter auf, Abrissgebäude weisen Habitatpotential als Ruhestätte für Gebäude- und Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse auf
- Siehe Abschnitt 3 "Umwelt- und Artenschutz"

Fazit: Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation bei teilweisem Erhalt vorhandener Gehölz- und Vegetationsstrukturen zwecks umfassender Entwicklung und Vernetzung städtischer Grünflächen
- Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung der Neubauten zwecks Schaffung ökologisch und klimatisch wirksamer Grünstrukturen
- Um den Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG zu vermeiden, darf die Entnahme von Gehölzen sowie der Gebäudeabriss nur in der Zeit vom 01.10 bis 28./29.02 des Folgejahres erfolgen
- Fassaden- und Dachsanierungen an Bestandsgebäuden innerhalb der Schonzeit für Höhlenund Gebäudebrüter sowie Fledermausarten sind nur nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der UNB möglich
- Als Ersatzlebensraum für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermausarten sind Nisthilfen und Fledermausquartiere zu errichten und dauerhaft zu unterhalten
- Es ist kein Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie oder sonstiger gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten

<u>Fazit:</u> Es ist eine erhebliche Verbesserung des Zustandes zu erwarten

Schutzgut Mensch

Bestand

- Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn und ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Versorgungsangebote für Einkauf, Kultur und Gesundheit sind fußläufig zu erreichen
- Spiel- und Freizeitangebote sind in unmittelbarer N\u00e4he kaum vorhanden, insbesondere der Spielfl\u00e4chenbedarf wird als "priorit\u00e4r" eingestuft
- Entlang der Eugen-Richter-Straße und Leuschnerstraße liegen gem. strategischer Lärmkartierung des HLNUG erhöhte akustische Vorbelastungen vor
- Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecken 9390 Kassel-Wilhelmshöhe-Naumburg (Hessische Landesbahn) und der danebenliegenden Strecke 1733 Hannover-Kassel-Würzburg (Deutsche Bahn). Durch Betrieb und Erhaltung der Bahnanlagen entstehen teilweise erhebliche Immissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase)
- Weiterführende Informationen und Empfehlungen sind dem Lärmschutzgutachten des TÜV Hessen zu entnehmen

- Benachbarte Gewerbebetriebe (Lackierereien, Heizölvertrieb) verursachen typische Immissionsbelastungen gewerblich genutzter Flächen (Lärm- und Geruchsbelastung)
- Weiterführende Informationen und Empfehlungen sind dem Gutachten des TÜV Hessen zu den Schornsteinhöhen und der Abluft der Nachbarbetriebe zu entnehmen

Fazit: Hohe Bedeutung

Auswirkungen

- Verbesserung des Wohnungsangebotes im Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn
- Schaffung wohnungsnaher, qualitätsvoller Frei- und Grünräume mit Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsangeboten zur Verbesserung der Spielflächenversorgung
- Erhalt und Neuschaffung lokaler Freiräume mit Vegetation als bioklimatische Gunst-räume in einem Gebiet mit stadtklimatischen Nachteilen
- Förderung und Stärkung sozialer Strukturen im Quartier durch die Einrichtung einer Kindertagesstätte und eines Familienzentrums im Gebäude W10
- Punktuelle gewerbliche Angebote (Büro, Kleingewerbe und Dienstleistungen) zur Aufwertung des Stadtraums und zur Schaffung vielfältiger Nutzungsangebote
- Maßnahmen zur Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen gem. dem Lärmschutzgutachten des TÜV Hessen festgelegt
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Mischgebietsverträglichkeit der benachbarten Gewerbebetriebe

Fazit: Es ist eine Verbesserung des Zustands zu erwarten

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- Öffentlicher Grünzug mit Rasenflächen und dichtem Baum- und Gehölzstreifen entlang des Brückenwegs
- Bebaute und versiegelte Gewerbefläche mit minimalen Grünbestand

Fazit: Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- Erhalt des nördlichen Grünzuges entlang des Brückenweges
- Einfügung der Neubauten in den umgebenden Siedlungsbestand und Aufwertung der stadträumlichen Qualität des gesamten Stadtteils
- Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlich vielfältigen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiraumstrukturen
- Geringer Verlust und umfassender Neuaufbau von Vegetationsstrukturen

<u>Fazit:</u> Es ist eine erhebliche Verbesserung des Zustandes zu erwarten

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

■ Es sind 21 Bäume des Kunstwerks "7.000 Eichen" vorhanden. Hiervon müssten zwei Bäume bei Umsetzung der Straßenplanung im Bereich Glockenbruchweg gerodet werden

Fazit: mittlere Bedeutung

Auswirkungen

- Die verbleibenden Bäume des Kunstwerks "7000 Eichen" werden planungsrechtlich gesichert und sind zukünftig dauerhaft zu erhalten
- Bei Abgang oder Ersatz sind die betreffenden Bäume mit einer Gehölzqualität von mind. StU 20/25, 4xv zu ersetzen
- Die zu rodenden Beuys-Bäume werden in Absprache mit dem Beirat 7000 Eichen ersetzt; der Beirat wurde über das Vorhaben informiert

Fazit: Es sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten

Wechselbeziehungen der Schutzgüter

Die schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden Umweltauswirkungen und wird nicht gesondert behandelt.

8.5.3 **Umwelt- und Artenschutz**

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Es bestehen keine Anzeichen für relevante, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a). Weiterhin sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, für welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, nach § 3 Abs. 2 Satz 2 abgesehen.

Zwecks ordnungsgemäßer Beachtung der naturschutzfachlichen Belange werden folgend die bestehenden Vegetationsstrukturen nähergehend betrachtet. Anschließend wird der Umweltzustand auf Grundlage der bisher durchgeführten faunistischen Erhebungen (Habitatpotentialanalyse und Faunistischer Bericht) beschrieben und bewertet.

Vegetation

Das Planungsgebiet ist im Bereich der vorhandenen Gewerbeflächen und deren Erschließungsanlagen durch eine hohe Versiegelungsrate geprägt. Das gesamte Areal ist durch Eingriffe in die anstehenden Bodenschichten, wie beispielsweise Bodenauftrag und -abtrag aus vorherigen Bauphasen, stark anthropogen überformt. Natürliche oder naturnahe Böden sind im Plangebiet vermutlich nur noch im Grünzug entlang des Brückenweges vorhanden.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) größtenteils als "Gemischte Bauflächen" ausgewiesen. Der Grünzug entlang des Brückenweges wird als "Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft" dargestellt. Entlang der Bahngleise sollen perspektivisch Grünverbindungen hergestellt werden.

Der nördliche Grünzug entlang des Brückenweges besteht neben Rasenflächen aus einem dichten Gehölzstreifen mit Arten wie der Salweide (Salix caprea), der Pappel (Populus tremula) oder der Sommerlinde (Tilia platyphyllos) als auch dem Eingriffeligen Weißdorn (Crataegus monogyna) oder dem Blutroten Hartriegel (Cornus sanguinea). Eingestreut finden sich wilde Rosen (Rosa spec.), Efeu (Hedera helix), aber auch die Brombeere (Rubus fruticosus). Der Gehölzsaum kann anhand des Wuchsbildes der Bäume und den Stammdurchmessern auf ein Alter von nicht mehr als 30 Jahren geschätzt werden.

Der Grünzug wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. "T-Flächen") ausgewiesen und ist dauerhaft zu erhalten. Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion sowie Biotopfunktion.

Rodungen werden im Zuge der geplanten Entwicklung auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Durch die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ist in der westlichen Teilfläche der Verlust des zentralen Gehölzstreifens gegeben. Dieser Bereich, mit einem hohen Anteil an Salweide, wurde länger nicht mehr gepflegt und besteht überwiegend aus spontan aufgewachsenen, jungen Gehölzen. Die 21 im Baumkataster erfassten Eschen (Fraxinus excelsior) des Kunstwerks "7000 Eichen" werden als ortsbildprägend und besonders wertvoll eingestuft. Lediglich bei zwei Bäumen des Kunstwerks ist der Erhalt aufgrund der geplanten Anpassung der Erschließung im Mündungsbereich Glockenbruchweg/Brückenweg nicht möglich. Adäguate Ersatzpflanzungen werden mit dem "Beirat 7000 Eichen" abgestimmt. Die zu erhaltenden Bäume des Kunstwerks werden planungsrechtlich gesichert.

Durch die Planung wird die Anlage neuer öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Grünflächen im Zuge der Wohnbebauung vorbereitet. Sie dienen der Aufwertung der Wohnqualität, werden darüber hinaus aber auch neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie die Neuanpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie weitere Begrünungsmaßnahmen von Flächen und Gebäuden, werden planungsrechtlich gesichert, so dass zukünftig eine hochwertige Durchgrünung des Gebietes gewährleistet wird.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden faunistische Aspekte und die artenschutzrechtlichen Belange durch ein Fachbüro geprüft und die Auswirkungen der Planung fachgemäß abgewogen. Hierfür wurde zunächst eine Erstbegehung durchgeführt und in Form einer faunistischen Habitatpotentialanalyse dokumentiert.

Dabei wurde festgestellt, dass im Planungsraum Habitatpotential für Frei- und Heckenbrüter vorhanden ist. Insbesondere die Abrissgebäude weisen ein hohes Potential als Ruhestätte für Gebäudeund Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse auf. Vorkommen der Zauneidechse und der Haselmaus konnten nicht nachgewiesen werden. In Absprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde in Kassel wurden fortfolgend faunistische Untersuchungen für die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Bilche (Haselmaus) und Reptilien angeordnet, um Konflikte mit dem geplanten Bauvorhaben auszuschließen.

Brutstätten von Vögeln wurden vor allem im Außenbereich gefunden. Insgesamt wurden drei Einzelquartiere dreier Singvogelarten und zusätzlich zwei Koloniebereiche des Haussperlings im Untersuchungsraum nachgewiesen. Betroffen von den Eingriffen sind in erster Linie in Gebäuden oder in Nischen brütende Vogelarten.

Infolge des vorgesehenen Rückbaus der Gebäude ist mit einem vollständigen Verlust der bisherig genutzten Quartiere zu rechnen. Aufgrund der Anzahl der Quartiere und der fortschreitenden energetischen Gebäudesanierung im städtischen Umfeld ist der Verlust nicht nur durch Ausweichmöglichkeiten im lokalen Nahbereich kompensierbar.

Auch der Brutbereich der Mönchgrasmücke im zentralen Baum- und Heckenstreifen wird vom Eingriff betroffen sein. Allerdings befinden sich im direkten Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten für Frei- und Heckenbrüter, um einhergehende Verluste kompensieren zu können. Zusätzlich wird die vorgesehene Grünbepflanzung des neu geplanten Wohnquartiers Ersatzbrutbereiche bieten. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten der Vögel zwischen dem 01. Oktober und dem 28/29. Februar durchgeführt werden. Für den Verlust der nachgewiesenen Brutstätten sollen in geeigneten Fassaden- und Dachbereichen der geplanten Neubauten künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter angebracht werden.

Vorgesehen wird die Montage von drei Halbhöhlen-Nistkästen. Hierbei handelt es sich um Nistkästen mit halbgeöffneter Vorderwand. Bewohner solcher Höhlen sind Haus- und Gartenrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, Rotkehlchen und Zaunkönig. Weiterhin wird die Montage von drei Sperlingskoloniehäusern im Gebäudebereich sowie einem externen Sperlingskolonieturm festgesetzt. Diese Quartierformen dienen zukünftig als Ersatzmaßnahme für die angetroffenen Sperlingskolonien und ersetzen die bisherigen gebäudeintegrierten Brutstätten.

Der Sperlingskolonieturm ist vor Beginn der Abrissmaßnahmen im öffentlichen Grünzug, im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. "T-Fläche") zu errichten.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Im Untersuchungsbereich wurden zwei Fledermausarten, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler, erfasst. Die Arten nutzten den Untersuchungsbereich sowohl während der Jagd als auch für den Transfer in andere Jagdgebiete. Im Dachbereich der westlichen Lagerhalle wurde eine Wochenstube der Zwergfledermaus lokalisiert. Damit gibt es einen Konflikt mit dem geplanten Rückbau der Bestandsgebäude. Winterquartiere wurden im Rahmen der Ausflugs- und Schwärmkontrollen im Oktober und Anfang November nicht nachgewiesen.

Bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist ein Eintreten des Tatbestandes nach § 44 BNat-SchG zu erwarten. Vor der Baumaßnahme muss daher sichergestellt werden, dass Fledermäuse in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nicht gefährdet sind. Dies ist nur nach Ende der Wochenstubenzeit und vor der Rückkehr der Tiere aus den Winterquartieren möglich. Das öffnet ein Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres für geplante Gebäude-Abbrüche.

Damit ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden wird, sind die genannten Bauzeiten einzuhalten. Das verlorene Wochenstubenquartier muss mit zwei Fledermauskästen - ein Flachkasten und ein Höhlenquartier - an den Neubauten ausgeglichen werden.

In den Eingriffsbereichen wurden im Rahmen von sieben Kontrollterminen keine Haselmäuse nachgewiesen. Zudem wurden im Rahmen von vier Begehungsterminen keine Reptilien nachgewiesen. Aufgrund dessen werden auch für diese Tiergruppen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

8.5.4 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung:

- Hinweis auf Kampfmittelverdacht
- Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Abriss der Gebäude nur vom 01.10 bis 28./29.02 des Folgejahres (Schonzeit)
- Entnahme der Gehölze nur vom 01.10 bis 28./29.02 des Folgejahres (Schonzeit)
- Fassaden- und Dachsanierungen an Bestandsgebäuden innerhalb der Schonzeit nur nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der UNB möglich

Minderung:

- Gliederung der künftigen Wohn- und Mischnutzungen durch private Grünflächen
- Schaffung eines Quartiersplatzes als begrünten öffentlichen Freiraum
- Akzentuierung der Erschließungsflächen durch Baum- und Heckenpflanzungen
- Zusätzliche Erhöhung des Durchgrünungsgrades der geplanten Bebauung durch intensive Begrünung der unterbauten Garagenbauwerke
- Festsetzung zur Errichtung von Nist- und Bruthilfen
- Standplätze von Müllbehältern werden in den Gebäuden und als Unterflurstandorte erstellt bzw. durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so gestaltet, dass sie das Bild des öffentlichen Straßenraums nicht stören
- Die Oberflächenentwässerung erfolgt soweit möglich in die angrenzenden Vegetationsflächen, so dass die Zuführung von Oberflächenwasser in das Kanalsystem im Vergleich zur Bestandssituation signifikant reduziert werden kann
- Festsetzung der Fernwärmeversorgung als nachhaltiger Energieträger
- Festsetzung endgültiger Lärmschutzmaßnahmen gemäß Gutachten
- Festsetzung endgültiger Schornsteinhöhen gem. finalem Gutachten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Aufgrund der erheblichen Verbesserung des Zustandes des größten Teiles der Schutzgüter sind keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant
- Überschlägig wurde das Bilanzwertverfahren nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen angewendet. Für die geplanten Maßnahmen ergibt sich eine positive Bilanz von über 80.000 Wertpunkten

9 KOSTEN

Die Entwicklung und Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Vorhabenträger und Flächeneigentümer GWH, soweit es sich um Maßnahmen auf seinen Flächen handelt. Dies umfasst die vollständige Herstellung der neuen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen und deren für die Stadt kostenfreie Übertragung an die Stadt. Zur Sicherung der Umsetzung schließen Stadt und Flächeneigentümer einen städtebaulichen Vertrag, der auch die Kostenübernahme für das Bebauungsplan-Verfahren beinhaltet.

Für die Herstellung der neuen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen werden damit auch keine Erschließungskosten erhoben. Einzige Ausnahme kann perspektivisch die verkehrsberuhigte Fläche in der Straße "Am Rennsteig" sein. Sollte die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt die Straße "Am Rennsteig" ausbauen und in diesem Zug den Platzbereich als Kfz-Wendefläche einbeziehen, würde daraus voraussichtlich eine Beitragserhebung für die direkt anliegende Gebäudezeile am Rennsteig entstehen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist aber nicht absehbar, ob im Falle eines Straßenausbaus eine Einbeziehung der Platzfläche erforderlich wird.

Für die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden sich nach Fertigstellung der Maßnahme Unterhaltungsleistungen für die Stadt Kassel ergeben.

Stand: März 2022

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3901).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBI. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBI. S. 318).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBI. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBI. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBI. S. 915).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBI. S. 602).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBI. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Aufgestellt:

Stadt Kassel

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bearbeitet:

Planungsbüro Dr. Nolte Städtebau_Architektur

gez. Mohr Kassel,

gez. Dr. Nolte Kassel,