

**Begründung  
zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan**

**Nr. VIII/16**

**"Praxisgebäude Korbacher Straße 169"**

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

**Stadtteil Nordshausen**

**Stand: 08.06.2016**

**- ENTWURF -**

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



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



## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE .....	4
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET.....	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	6
5.2	Realnutzung .....	6
6	DAS VORHABEN .....	7
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	8
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....	9
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	9
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	9
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	9
7.4	Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘ .....	10
7.5	Heilquellenschutzgebiet .....	10
7.6	Hessisches Waldgesetz.....	10
7.7	Altlasten .....	10
7.8	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	10
7.9	Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7986 vom 14.04.2016 .....	11
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	14
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	14
8.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	14
8.3	Artenschutz.....	15
8.4	Eingriffsregelung .....	18
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze .....	19
9.2	Erschließung / Stellplätze .....	20
9.3	Ver- und Entsorgung .....	21
9.4	Grünordnung, Naturschutzmaßnahmen .....	21
9.5	Hinweise .....	22
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	22
11	KOSTEN.....	22

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vorhabenträger Orthopädische Praxis Fritzlar GbR, Am Hospital 11, 34560 Fritzlar sowie die Physiotherapeutische Praxis Karsten Pfeiffer, Am Mühlenwinkel 5, 34132 Kassel beabsichtigen, auf dem Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen ein Praxisgebäude inkl. der notwendigen Erschließungen zu errichten. Das Praxisgebäude soll als Diagnostik- und Therapiezentrum (u.a. Physiotherapie, Orthopädie) betrieben werden und soll somit einer nachhaltigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

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

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Praxisgebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 wird dem Bedarf an Investitionen zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Bauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

## 3 UVP- BELANGE

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

baupläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVP-Gesetzes besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.775 m<sup>2</sup>, so dass der vorgenannte Prüfwert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

#### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB**

##### **Verfahrenswahl**

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

##### **Verfahrensdurchführung**

###### **▪ Einleitungsantrag**

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 13.10.2015 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und für eventuell erforderliche Gutachten verpflichtet. Desweiteren erklärten die Vorhabenträger, dass sie bereit und in der Lage sind, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben durchzuführen.

###### **▪ Gestaltbeirat der Stadt Kassel**

Die Planungen zum Neubau des Praxisgebäudes wurden am 05.11.2016 sowie am 21.01.2016 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abwägung der städtebaulichen Belange erarbeitet und dient gleichzeitig als Grundlage für die Ausführungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

###### **▪ Ortsbeirat Nordshausen**

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde bereits frühzeitig in seiner Sitzung am 16.10.2014 die ersten Entwurfsüberlegungen der Planung vorgestellt. Am 19.05.2016 wurde zudem der ausgearbeitete Entwurf nochmals präsentiert. Die Planung wurde positiv aufgefasst.

###### **▪ Veränderungssperre**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Veränderungssperre „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“. Diese wird gemäß § 17 Abs. 5 BauGB für den Teilbereich aufgehoben, wenn die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1.775 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Nordshausen und liegt an der Korbacher Straße, nordöstlich des alten Bahnhofgeländes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64 und 137/64 in der Flur 2, Gemarkung Oberzwehren.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2016



### 5.2 Realnutzung

Das unbebaute Grundstück ist waldartig von Laubbaumhochstämmen, Koniferen und hoch aufgewachsenen Laubsträuchern durchsetzt. Im Süden des Plangebietes stehen drei markante Laubbaumhochstämmen, die teilweise abgängig sind. Des Weiteren steht parallel der Gleisanlagen eine dicht aufgewachsene Baumhecke, die nach Osten hin in geschlossene Heckenbereiche ausläuft.

HessenForst teilte in einer Anfrage mit, dass die Fläche auf Grund ihrer Ausprägung und Größe forstrechtlich als "Wald" im Sinne des § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz zu klassifizieren ist.

Im Westen des Plangebietes besteht eine nur teilbefestigte Zufahrt, über die das Bahnhofsgebäude sowie das Hinterliegergrundstück "Korbacher Straße 175" erschlossen werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Westen der Pflanzenhof Nordshausen.

## 6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Projektbeschreibung (verfasst von **Dipl.-Ing. Alexander Wenzel**) wird auf Kapitel 6.1 "Vorhaben- und Erschließungsplan" verwiesen.

### Entwurfsansatz

Unter einem gekippten L wird ein 2-geschossiger Kubus geschoben. Der Kubus ragt um 9,9 m über die L-Form in Richtung Westen hinaus, somit wird das Gebäude in Richtung Ortskern Nordshausen abgestuft. Der Zwischenraum von Kubus zu L bildet das 3. Geschoss. Das 3. OG ist beidseits um rd. 30 cm gegenüber der aufgehenden Längsfassade des Kubus nach innen versetzt. Das Dach krägt auf der Westseite um 1,0 m über die Fassade des 3. OG hinaus.

### Gebäude

Die Grundfläche vom Gebäude mit 29,80 m x 11,10 m beträgt 330,8 m<sup>2</sup> und ist direkt an die nördlichen Grundstücksgrenze gerückt. Es ist ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen. Das 3. Geschoss verspringt auf der Westseite um 5,1 m, um in Richtung ehem. Nordshäuser Bahnhof zu vermitteln. Die hierdurch entstehende Dachterrasse erhält eine Attikamauer von 1,0 m Höhe als Absturzsicherung. Die Oberkante dieser Absturzsicherung gegenüber dem Erdreich beträgt 7,4 m. Das Dach des 3. OG ist 9,6 m über Gelände. Die Technikaufbauten ragen max. 0,75 m über das Dach hinaus.

### Gestaltung

Die Lochfassade des Kubus erhält eine leicht getönte Putzoberfläche. Das liegende L als Gestaltungselement hebt sich in Oberflächenbeschaffenheit wie Farbgebung vom Kubus ab. Dies dient als Erkennungsmerkmal des gesamten Praxiskomplexes. Das zurückspringende 3. OG besteht aus einem Wechsel von hochformatigen Fenstern und geschlossenen Wandscheiben. Der nördlich gelegene Eingang erhält ein leicht auskragendes Vordach.

### Das Grundstück

Das Grundstück wird über die heutige Zufahrt zum Nordshäuser Bahnhofsgebäude von der Korbacher Straße aus Westrichtung erschlossen. Die Zufahrt ist im Einmündungsbereich zur Korbacher Straße mit einer Breite von 6,5m geplant. Auf dem Grundstück werden insgesamt 24 Stellplätze (15 Kundenparkplätze westlich und 9 Mitarbeiterparkplätze östlich des Gebäudes) in Reihenaufstellung vorgesehen. Nordwestlich des Gebäudes befinden sich die Fahrradabstellmöglichkeit im Übergang zur öffentlichen Fläche.

### Freiflächen/Bepflanzung

Der Grünflächenanteil des Grundstücks beträgt 32% = rd. 572 m<sup>2</sup>. Auf dem Planungsgrundstück wird ein Solitärbaum erhalten (Winterlinde). Der Allee-Charakter entlang der nördlichen Korbacher Straße wird durch Neupflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze in einem 1,5m breiten Pflanzstreifen im Bereich der Stellplätze aufgenommen. Parallel zum Gleiskörper ist eine lebende Einfriedung mit Zaun als Begrenzung vorgesehen, die entlang des östlichen Grundstücksverlaufs bis zum Gebäude fortgeführt wird. Auf der Ostseite wird ein Solitärgehölz geplant.





## 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

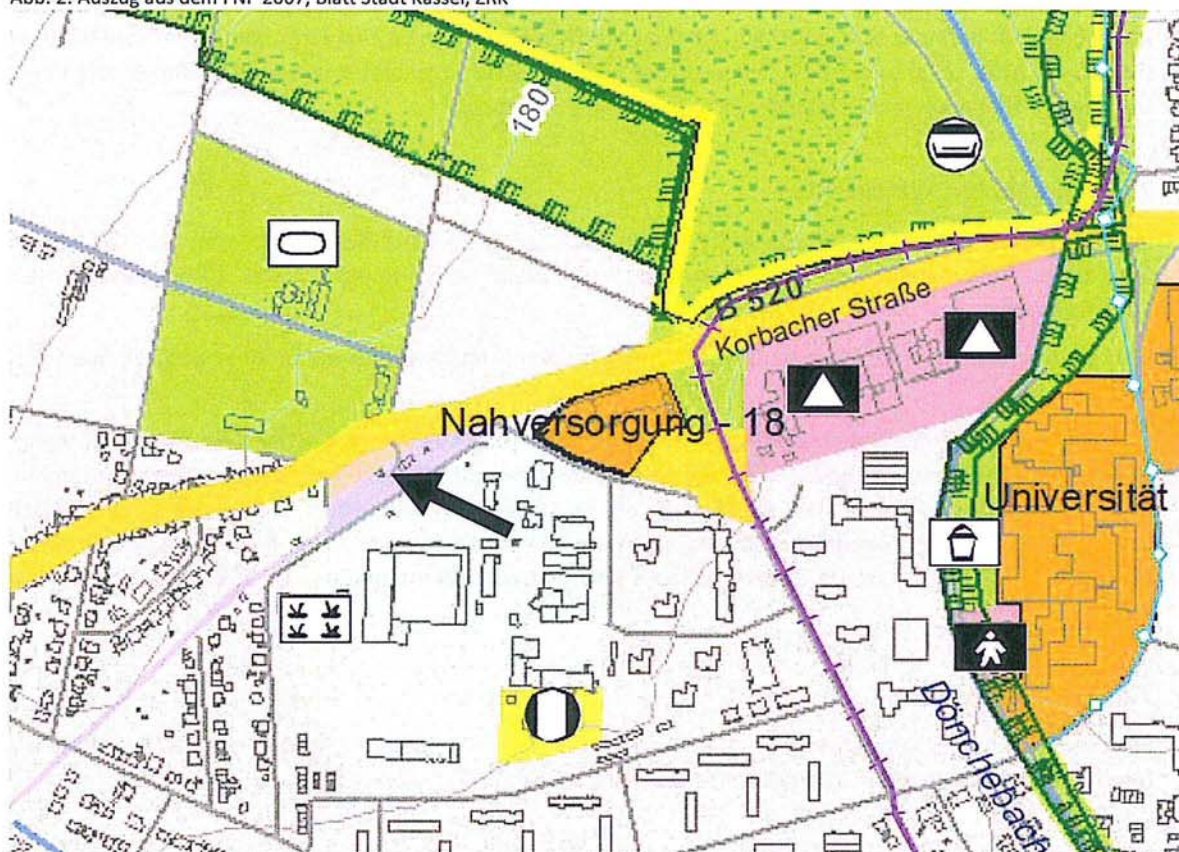
### 7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Gemischte Bauflächen sowie einen südlichen Teilbereich als Fläche für Bahnanlagen dar.

Die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Korbacher Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Das Vorhaben sieht den Bau eines Praxisgebäudes inkl. der Errichtung einer Parkplatzanlage vor. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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



### 7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 143 "Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen" und sind in der Realnutzungskarte als "Fläche für Sonderkulturen; Erwerbsgartenbau" mit der zweckbestimmten Festlegung "Grünfläche, Wiese" dargestellt.

Als landschaftsraumbezogene Maßnahme wird u.a. die "Aufwertung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, insbesondere an der Korbacher Straße am Ostrand von Nordshausen" benannt.

#### **7.4 Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘**

Das Plangebiet liegt innerhalb des von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2011 zur Kenntnis genommenen Rahmenplans "Nördlicher Ortsrand Nordshausen". In dem Planwerk zur zukünftigen Siedlungsentwicklung wird u.a. für den Verkehrsknotenpunkt Korbacher Straße / Brückenhofstraße und "Auf der Dönche" die Anlage eines Kreisverkehrs empfohlen. Hierbei soll der begrünte, vegetationsreiche Ortseingangsbereich seine Charakteristik beibehalten.

Auf Grundlage dieses Planwerkes hat die Stadt Kassel im Jahr 2014 für den gesamten nördlichen Ortsrand zwei Aufstellungsbeschlüsse (BPlan Nr. VIII/14 und VIII/15) zur Realisierung einer Wohnbebauung gegeben. Hier sollen in den nächsten Jahren Flächen für mehr als 150 Wohneinheiten geschaffen werden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde die Grundstücksaufteilung dahingehend berücksichtigt, dass eine zukünftige verkehrliche Ausgestaltung dieses Knotenpunktes möglich ist. Die begrünte Ortscharakteristik wird durch den Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie in Abwägung mit städtebaulichen Interessen teilweise durch Neupflanzungen gewahrt.

#### **7.5 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### **7.6 Hessisches Waldgesetz**

Im Zuge der Vorabstimmungen zur vorliegenden Bauleitplanung teilte HessenForst mit, dass die Fläche auf Grund ihrer Ausprägung und Größe forstrechtlich als "Wald" im Sinne des § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz zu klassifizieren ist.

Eine Rodung ist auch vor dem 01.Oktober möglich, wenn nachweislich keine Tiere getötet oder gestört werden.

Für die Entfernung der Gehölze auf dem Grundstück ist (mit Ausnahme der nach Baumschutzsatzung geschützten Großbäume im Süden) demnach eine Rodungsgenehmigung zu beantragen. Diese kann durch die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Untere Forstbehörde in Aussicht gestellt werden. Für die betroffene Fläche ist im Rahmen des Rodungsantrages eine genaue Flächenermittlung zu erbringen. Für die freistehenden Großbäume ist im Bedarfsfall eine gesonderte Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung zu beantragen.

#### **7.7 Altlasten**

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

#### **7.8 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012**

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten

und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 wird u.a. die Neuerrichtung eines Praxisgebäudes planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung des Gebäudes ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

### **7.9 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7986 vom 14.04.2016**

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

Die Vorhabenträger beauftragten zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Zielführend war hierbei, die bestehende Lärmsituation am Standort zu ermitteln, welcher auf Grund seiner Nähe zu umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Korbacher Straße und Brückenhofstraße) sowie der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie durch Lärmeinträge aus den Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 14. April 2016 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

*"Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr an dem geplanten Praxisgebäude an der Korbacher Straße in Kassel untersucht (siehe auch Pläne in den Anhängen 1 und 2). Die Ergebnisse für die Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr können der Tabelle 8 entnommen werden. Dabei liegt der Geräuschanteil durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße K 36 an dem geplanten Praxisgebäude um bis zu **20 dB(A)** oberhalb des Anteils für den Bahnverkehr. Nur auf der der Straße abgewandten Südfassade sind die Geräusche durch den Schienenverkehr um rund **4 dB(A)** höher als durch den Straßenverkehr.*

**Tabelle 8:** Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und Belastung durch den Straßen- und Schienenverkehr in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort (Fassadenseite)			
	Nord	Ost	Süd	West
<i>tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)</i>				
<b>Immissionswerte</b>				
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	60	60	60	60
- 16. BImSchV	64	64	64	64
<b>Verkehrsgeräusche</b>				
- Straßenverkehr	68,8	64,1	48,6	64,4
- Schienenverkehr	39,2	51,2	52,8	47,3
- <b>Summe</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>65</b>

Somit werden in der Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche in Mischgebieten (MI) von 60 dB(A) um bis zu **9 dB(A) überschritten** und der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV in Mischgebieten von 64 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der vorliegenden Untersuchung beläuft sich im Hinblick auf das Fahrzeugaufkommen auf der Straße und den Schienen abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

### Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund des geringen Abstandes und der Bauhöhe des Praxisgebäudes zur Kreisstraße K 36 führt ein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden im vorliegenden Fall mit vertretbarem Aufwand nicht zu den gewünschten Lärminderungseffekten. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 zu empfehlen (vgl. mit Kapitel 9).

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche, des Anlagenlärms nach TA Lärm sowie des Sportlärms erhält man für die verschiedenen Fassaden des untersuchten Praxisgebäudes die in Tabelle 9 angegebenen „maßgeblichen Außenlärmpegel“.

Tabelle 9: „maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort			
	Nord	Ost	Süd	West
<b>„maßgeblicher Außenlärmpegel“</b>				
- Verkehrsgeräusche	72	68	58	68
- TA Lärm	60	60	60	60
- Sportlärm	60	60	60	60
- <b>Summe</b>	<b>73</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>70</b>
<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>V</b>	<b>IV</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>

Somit befindet sich die Nordfassade des geplanten Praxisgebäudes im **Lärmpegelbereich V** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 71 und 75 dB(A), während die Ost- und die Westfassade im **Lärmpegelbereich IV** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 66 und 70 dB(A) liegen. Die von der Korbacher Straße abgewandte Südfassade befindet sich im **Lärmpegelbereich III** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 61 und 65 dB(A) liegt.

#### Vorschlag für die textliche Festsetzungen im B-Plan

Im Rahmen des B-Planes kann das erforderliche Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile der Gebäude mit Wohnungen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aus dem Lärmpegelbereichen wie folgt festgelegt werden:

„Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Nordfassade befindet sich nach DIN 4109:1989-11 im Lärmpegelbereich V, die Ost- und die Westfassade im Lärmpegelbereich IV und die Südfassade des Gebäudes liegt im Lärmpegelbereich III.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile der einzelnen Fassadenseiten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errechnet sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 in DIN 4109 vom November 1989.
- Für Behandlungsräume, die nur über Fenster auf den nördlichen, westlichen und östlichen Fassadenseiten im Lärmpegelbereich IV und V belüftet werden können, sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter).
- Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.“

Es wird empfohlen, die Tabelle 8 und Tabelle 9 in DIN 4109:1989-11 auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubilden und diese Norm bei der Offenlage zur Verfügung zu stellen.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7986 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Verkehr und Gewerbe in 34132 Kassel-Nordshausen. Frankfurt a.M., 14.04.2016, S. 16ff.

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan überführt. Ebenso wurden die Tabellen 8 und 9 der DIN 4109:1989-11 in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf eine planungsrechtliche Vorgabe zur Verwendung von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen wurde im vorliegenden Planfall verzichtet, da einerseits eine eigenständige Be- und Entlüftungsanlage im Praxisgebäude vorgesehen ist, und andererseits nicht abgeschätzt werden kann, in wie weit die Vorgaben der novellierten EnEV durch den Einsatz von in Fensterrahmen integrierten Schalldämmlüfter erfüllt werden können.

## **8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### **8.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist.

Wie im Kapitel 5.2 dargelegt, ist ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches, mit Ausnahme einer nur teilbefestigten Zufahrt im Westen des Plangebietes waldartig von Laubbaumhochstämmen, Koniferen und hoch aufgewachsenen Laubsträuchern durchsetzt.

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung werden etwa 1.100 m<sup>2</sup> von 1.630 m<sup>2</sup> "Waldfläche" gerodet, um auf dem Grundstück die Errichtung eines Praxisgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 335 m<sup>2</sup> und den zugehörigen Erschließungsflächen zu ermöglichen. Des Weiteren wird ein insgesamt 235 m<sup>2</sup> großer Bereich (Gehölzsaum entlang der Bahnlinie sowie im Osten des Plangebietes) grünordnerisch gesichert. Die hier vorhandenen Gehölze werden erhalten und punktuell ergänzt.

Im Zuge der Realisierung besteht ein hoher Eingriff in die Schutzgüter Fauna und Flora, der jedoch durch den Erhalt von Gehölzsäumen und Großbäumen im Süden und Osten des Plangebietes sowie durch Anpflanzungen von Laubbäumen minimiert werden kann. Im Zuge der Errichtung des Praxisgebäudes sowie der Anlage notwendiger Erschließungsflächen wird bisher offener, versickerungsfähiger Boden versiegelt bzw. befestigt. Hierdurch ergeben sich planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden, welche durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung durch Hochbauten und Umfahrungen sowie durch Vorgabe zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf das notwendige Maß beschränkt werden können.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere führen die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Neuanpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen, die Ausweisung eines stark am Neubau orientierten Baufeldes sowie die Vorgaben zur Mindestdurchgrünung des Baugrundstückes i.V.m. den Vorgaben zur Verwendung von Oberflächenmaterialien zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Flora. Darüber hinaus wurde durch ein artenschutzrechtliches Gutachten festgestellt, dass "Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG .. für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden..." kann.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wurde unter Kenntnis der Lärmvorbelastung des Plangebietes ein schalltechnisches Gutachten erstellt, mit dessen Hilfe passive Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet und zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse als verbindliche Vorgaben in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

### 8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von den Vorhabenträgern eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 12.05.2016 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Untere Naturschutzbehörde vor.

Auszug aus dem "Artenschutzbeitrag zum Vorhaben "Praxisgebäude Korbacher Straße 169", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 12.05.2016:

*Auf Basis der vorliegenden Daten sind folgende Aussagen zu treffen.*

#### ○ **Fledermäuse**

*Es sind die entsprechenden Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus und eine der Bartfledermausarten (sehr wahrscheinlich die Kleine Bartfledermaus) nachgewiesen worden. Diese nutzen das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche. Gleiches gilt auch für den nachgewiesenen Großen Abendsegler. Für die Nutzungsform als Nahrungsraum kann das Vorhaben als unkritisch angesehen werden, v.a. da ein ausreichender Teil der vorhandenen Gehölze als Leitlinien für die Jagd erhalten bleiben bzw. nicht vom Vorhaben betroffen sind (v.a. Schutzstreifen zur Bahn hin sowie die Gehölze im Bereich des Flurstücks des Bahnhofsgebäudes). Weiterhin sind auch in direkter Umgebung genügend Ausweichbiotope vorhanden (NSG Dönche, bahnbegleitende Gehölze, angrenzende Siedlung mit Gehölzstrukturen).*

*Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen der Hauptuntersuchung zwar gefunden werden, eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse wurde aber nicht nachgewiesen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermaus-Quartiere vom Vorhaben betroffen sind. Bei Ausflugebeobachtungen am alten Bahnhofsgebäude konnten darüber hinaus auch keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse gefunden werden. Ein Begang des Gebäudes wurde jedoch nicht durchgeführt, da das Gebäude sich nicht im Bereich des Plangebietes befindet und damit nicht vom Vorhaben betroffen ist.*

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

○ **Vögel**

*Trotz vorhandener adäquater Strukturen konnten eher wenig Vogelarten bzw. Individuen im Plangebiet festgestellt werden. Dies kann evtl. an der hohen Vorbelastung seitens der direkt angrenzenden Bahnstrecke und Straße begründet werden. Darüber hinaus scheinen im Umfeld (umgebende Siedlung, NSG Dönche) deutlich bessere Biotope für Vogelarten vorhanden zu sein, sodass das betroffene Gelände entsprechend geringer genutzt wird. Gefunden wurden hauptsächlich in „gehölzreichen“ Siedlungen vorkommende Arten wie z.B. Amsel, Buchfink, Haussperling, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Zilpzalp und verschiedene Meisenarten.*

*Alle genannten Vogelarten sind als "europäische Brutvogelarten" in der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und somit im Artenschutz zu berücksichtigen. Für die reinen Nahrungsgäste und überfliegenden Tiere gilt jedoch, dass nur essentielle Nahrungshabitate bzw. etablierte Zugrouten im Artenschutz zu berücksichtigen sind. Dies betrifft im vorliegenden Projekt keine der genannten Arten. Für die reinen Nahrungssucher, die im vorliegenden Vorhaben vmtl. überwiegend an den Menschen gewöhnte Arten bzw. Individuen sind, ist neben dem Ausweichen in angrenzende Nahrungsflächen auch eine Nutzung der in der Planung als zum Erhalt festgesetzten Gehölze sowie der für die Umsetzung vorgesehenen Grün- und Gehölzflächen möglich.*

*Für die Gehölzbrüter hingegen sind aus Artenschutzsicht entsprechende Maßnahmen nötig (hier Anlage / Nachpflanzung von Heckenstrukturen sowie das Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Gartenbaumläufer und das Rotkehlchen sowie für die Gebüschbrüter Heckenbraunelle und Mönchgrasmücke). Für die relativ wenigen betroffenen Freibrüter wird von einem möglichen Ausweichen in benachbarte Biotope (gehölzreiche Parzelle des Bahnhofsgebäudes, gehölzreiche Siedlungsgrundstücke, NSG Dönche) ausgegangen, zumal ein 2-5m breiter gehölzreicher Pufferstreifen zur Bahn hin auch als Ausweichsaum erhalten bleibt (vgl. Abb. 1).*

*Durch die im Folgenden dargestellten Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Brutvogelarten vermieden werden. Folgende Maßnahmen müssen eingeplant werden:*

- *Ausbringen von Nistkästen (jeweils 4 Groß- und 4 Kleinmeisen sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen, 2 Gartenbaumläuferkästen und 2 Kleiberkästen)*
- *Nachpflanzung von Heckenstrukturen im gesamten markierten Pufferstreifen z.T. als Mischung zwischen einer sofort nutzbaren Totholzhecke (Benjeshecke) und gezielten Anpflanzungen von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten wie Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Holunder, Schneeball, Liguster und Traubenkirsche sowie verschiedene Heckenrosenarten*

*Die aufgeführten CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze folgenden Brutsaison wirksam sein.*

*Um die Tötung von Individuen ausschließen zu können, müssen die betroffenen Gehölze außerhalb der Brutzeit der genannten Vogelarten – also von Oktober bis Februar – entfernt werden.*

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



○ **Amphibien und Reptilien**

Erwartungsgemäß konnte die Zauneidechse im Bereich des Bahndammes gefunden werden. Es wurden aber nur 2 Tiere an zwei Terminen gefunden, sodass von einer sehr kleinen Population und damit auch von einem geringen Raumbedarf ausgegangen werden kann. Auf Grund der Entfernung des direkten Eingriffsgebietes zum Gleiskörper kann für die wenigen Individuen dieser standorttreuen Art eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Vor allem da an der Südgrenze des Planungsraumes zusätzlich ein 2-5 m breiter Pufferstreifen vorgesehen ist, der auch mögliche Winterquartierbereiche mit einschließt. Dieser Schutzstreifen ist während der Bauarbeiten entsprechend zu sichern. Weitere Reptilienarten konnten trotz des Einsatzes von künstlichen Verstecken nicht gefunden werden.

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

Artenschutzrelevante Amphibienarten können auf Grund des Fehlens geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist aus Sicht der Amphibien als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Eremit und andere relevante Totholzkäfer**

Trotz Vorhandensein von Mulmhöhlen in den zu erhaltenden Altbäumen konnten keine Hinweise entsprechende Arten gefunden werden. Die vom Vorhaben betroffenen jüngeren Gehölze bieten für die genannten Arten keine adäquaten Lebensräume.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Haselmaus**

Es konnten keine Hinweise auf Haselmausvorkommen im Plangebiet gefunden bzw. eruiert werden. Zumal die Optimalhabitate dieser Art (große zusammenhängende Waldgebiete) erst in größerer Entfernung zum Plangebiet vorkommen.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Weitere Insektenarten**

Es konnten keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante weitere Käfer-, Libellen- oder Schmetterlingsarten wie z.B. die Ameisenbläulingsarten gefunden bzw. eruiert werden. So wurde z.B. das Vorkommen vom Großen Wiesenknopf, der Raupennährpflanze des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (FFH-Anh.II&IV) im von den Eingriffen betroffenen Bereich des Planungsraumes ausgeschlossen.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie**

Alle weiteren in Hessen vorkommenden relevanten FFH-Anhangsarten wie Fischotter (FFH-Anh.II&IV), Biber (FFH-Anh.II&IV), Feldhamster (FFH-Anh.IV), Luchs (FFH-Anh.II&IV) oder Wolf (FFH-Anh.IV) sowie die relevanten Farn- und Blütenpflanzen sind auf Grund ihrer aktuellen Verbreitung bzw. Ökologie sowie der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten.

Für die genannten Arten ist das geplante Vorhaben daher als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Zusammenfassung**

Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

- a) *Fledermäuse: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.*
- b) *Avifauna: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.*
- c) *Amphibien & Reptilien: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.*
- d) *Eremit: Das Vorhaben ist aus Sicht der Haselmaus als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.*
- e) *Haselmaus: Das Vorhaben ist aus Sicht der Haselmaus als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.*
- f) & g) *weitere Insektenarten und weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie: Das Vorhaben ist aus Sicht dieser Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.*

*Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. Projekt abgearbeitet. **Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden.** Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.*

*Da keine Verbotstatbestände eintreten, ist eine Prüfung der Ausnahmeveroraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht notwendig.*

#### **8.4 Eingriffsregelung**

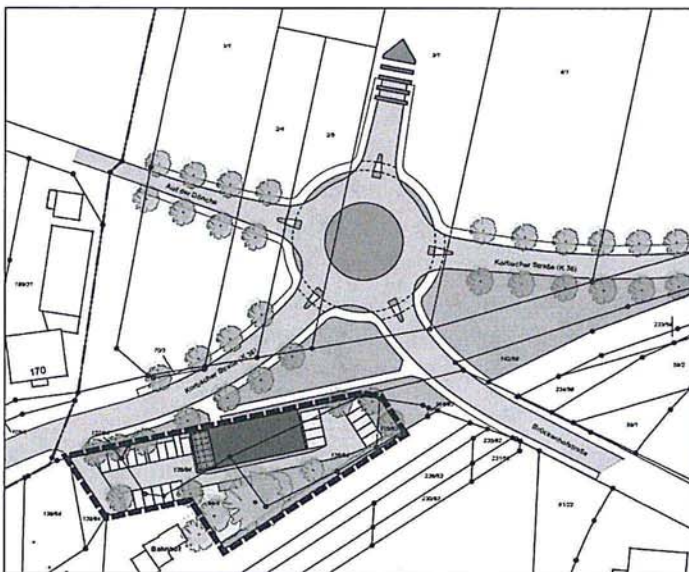
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

## 9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil des Bebauungsplanes ist der zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern abzuschließende Durchführungsvertrag. Zur Sicherung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen.

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht auf dem überwiegend waldartig bewachsenen Grundstück die Neuerrichtung eines Praxisgebäudes vor. Die Lage und Positionierung des Baukörpers entstand nach Erarbeitung und Überprüfung von Alternativen in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel sowie unter Abwägung städtebaulicher Belange. Im Ergebnis ist vorgesehen, den Neubau direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Korbacher Straße zu errichten. Hierdurch ergibt sich einerseits eine straßenorientierte Bebauung und andererseits verbleiben im südlichen Grundstücksteil zusammenhängende Freiflächen. Diese können als qualitätsvolle, vom Straßenverkehr abgewandte Außenanlagen genutzt werden und bieten zugleich weiterhin ein Mindestmaß an ökologischer Funktionalität. Darüber hinaus kann durch Rodung der Fläche und durch die vorgesehene Positionierung des Baukörpers zum einen der Blick auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude freigestellt werden zum anderen können Bahnhof und Praxisgebäude durch die Nähe städtebaulich korrespondieren, was zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen wird. Abschließend ist die vorliegende Bauleitplanung auch im Zusammenhang mit der geplanten Gesamtentwicklung des Ortsrandes von Nordshausen (Vgl. Kap. 7.4) zu bewerten, für dessen Erschließung u. a. ein Umbau des Kreuzungsbereiches Korbacher Straße / Brückenhofstraße zum Kreisverkehr verfolgt wird.



Hieraus ergibt sich voraussichtlich eine umfangreiche Veränderung des Straßenverlaufes der Korbacher Straße. Um zu verhindern, dass der Praxisneubau zukünftig seinen Bezug zur Straße verliert und um den dichten Gehölzsaum im Osten des Plangebietes zu erhalten, wurde auf eine weitere Verschiebung des Gebäudes nach Osten verzichtet.

Die nebenstehende Abbildung (informelle Darstellung, Planungsbüro pwf) verdeutlicht die beschriebene Situation, wobei der Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches keine abgestimmte oder ausgearbeitete Erschließungsplanung zu Grunde liegt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,7, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträger und der Zielsetzung einer verträglichen Ausnutzung am Standort. Die zulässige Überbauung steht zugleich im Verhältnis zur umgebenden Bebauungsdichte der benachbarten Grundstücke. Zur Absicherung der Planungsabsicht wurden zudem gebäudebezogene Baugrenzen definiert, welche sich eng an dem Planvorhaben orientieren. Zur weiteren Differenzierung wurde das Baufeld in zwei Teilbereiche untergliedert.

## 9.2 Erschließung / Stellplätze

Auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Zufahrt erfolgt über eine Privaterschließung mit Anbindung an die Korbacher Straße (K 36) und dient zugleich der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke Korbacher Straße 171 (Bahnhof) sowie Korbacher Straße 175, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung deren Zugänglichkeit in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit nicht bereits vorhanden, grundbuchlich und über eine Baulast zu sichern. Zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit der Verkehre auf der Korbacher Straße sind Ein- und Ausfahrten nur innerhalb des gekennzeichneten, etwa 6,40 m breiten Bereiches zulässig. Zur Verkehrssicherung sind im Einmündungsbereich auf die Korbacher Straße die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche einzuhalten. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin weißt das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt darauf hin, dass der zukünftige Einmündungsbereich nach RAST (RASt, Bild 115, Gehwegsüberfahrt) so auszubilden ist, dass der vorhandene Gehweg Vorrang hat. Auf Grund von Verkehrssicherheit und Gefahr von Rückstau auf den öffentlichen Verkehrsraum ist bei der Anordnung von Zufahrtregulierungsanlagen nach §3 Abs. 2 GaVO ein Stauraum für wartende Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen. In diesem Zusammenhang ist eine möglichst senkrechte Anbindung der Zufahrt an die Korbacher Straße vorzusehen, um ein Einschwenken von Fahrzeugen in den Gegenverkehr nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Unterbringung der ruhenden, motorisierten Verkehre erfolgt auf dem Grundstück. Hierzu sind insgesamt 24 Stellplätze vorgesehen, die aufgrund der Positionierung des Neubaus in zwei separierte Parkplätze aufgeteilt sind. Ein eigenständiger Mitarbeiterparkplatz im Osten des Plangebietes sowie ein eigenständiger Parkplatz für Patienten und Besucher der Praxis im Nahbereich der Grundstückszufahrt sollen unnötige Fahrtbewegungen (Parkplatzsuche) vermeiden. Unterstützend wird empfohlen, die beiden Parkplatzbereiche durch Materialitätswechsel hervorzuheben.

Auf der Länge des Neubaus ist eine interne Erschließung zwischen den beiden Parkplätzen mit einer Breite von ca. 3 m vorgesehen. Auf diesem Abschnitt ist keine Begegnung zwischen zwei Kraftfahrzeugen möglich. Eine Verbreiterung der Fahrbahn in diesen Bereich ist nicht gewünscht, um einerseits weitere Versiegelungen des Grundstückes zu vermeiden, und andererseits nicht weiter in die Wurzelräume der im südlichen Grundstücksteil vorhandenen Großbäume einzugreifen. Zur Verkehrsführung wird daher empfohlen, die Zufahrt auf den Mitarbeiterparkplatz durch Verkehrsleitsysteme (Beschilderung, Beschränkung, Lichtsignale o. ä.) zu regulieren.

Die für den Radverkehr notwendigen Fahrradstellplätze sind gemäß den Ausführungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel nachzuweisen und auf dem Grundstück unterzubringen. Es wird empfohlen, Fahrradstellplätze eingangsnah anzubieten, und diesbezüglich auf Vorderradklemmbügel zu verzichten, da diese i.d.R. eine nur unzureichende Stabilität gewährleisten, häufig Ursache für Beschädigungen am Rad durch seitliches Wegkippen sind und einen nur unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel gewähren.

### 9.3 Ver- und Entsorgung

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

Die energetische Ertüchtigung des Neubaus erfolgt gemäß der gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist wünschenswert, aber derzeit für ein einzelnes Grundstück nicht wirtschaftlich darstellbar. Ggf. ergeben sich in naher Zukunft im Zusammenhang mit der geplanten Ortsrandentwicklung von Nordshausen günstigere Voraussetzungen für eine Fortführung des Fernwärmenetzes, sodass das Plangebiet perspektivisch mit angebunden werden kann. Darüber hinaus wird der Bau und Betrieb von Anlagen zur regenerativen Energienutzung durch qualifizierte Festsetzungen ermöglicht. Weitergehende detaillierte Aussagen zur energetischen Versorgung des Gebäudes bestehen derzeit nicht, und werden erst im Rahmen der noch ausstehenden Erschließungs- und Ausführungsplanung erarbeitet.

### 9.4 Grünordnung, Naturschutzmaßnahmen

#### Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine bis zu 5 m breite *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Dieser Bereich ist als naturnaher Gehölzsaum zu erhalten, dauerhaft zu entwickeln und die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Hierdurch werden die bestehenden Gehölze sowie der Lebensraum der entlang der Bahngleise vorkommenden Zauneidechse gesichert. Des Weiteren bieten die hierin vorhandenen Gehölze und Hecken einen attraktiven Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten. In Synergie mit den naturschutzfachlichen Auswirkungen, bietet der zu erhaltende Gehölzsaum gleichzeitig eine grünordnerische Einbindung des Plangebietes und unterstützt die notwendige Einfriedung des Grundstückes gegenüber den Gleisanlagen der Bahn.

#### Anpflanzung und Erhalt von Laubbäumen

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich mindestens acht Laubbäume nachzuweisen, wobei vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume anrechenbar sind. Diesbezüglich ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anpflanzung von fünf Laubbäumen zeichnerisch verortet. Hierbei besteht einerseits das Ziel die Parkplatzanlagen durch Baumpflanzungen gestalterisch aufzuwerten sowie andererseits das Grundstück städtebaulich durch Anlage einer Baumreihe raumwirksam zu gliedern.

Im südlichen Grundstücksbereich stehen parallel der Grundstücksgrenze, im Abstand von etwa 5 m bis 7 m vier markante, teils hoch aufgewachsene Laubbäume, von denen einer (ein Bergahorn) aufgrund seiner Größe, Vitalität und städtebaulichen Wirksamkeit zeichnerisch als zu erhaltender Laubbaum festgesetzt wurde. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dieser Baum vor schädigenden Einflüssen zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ziel der Vorhabensplanung ist, alle vier vorhandenen Laubbäume durch Rodung von umgebenden Gehölzen freizustellen und zu erhalten. In wie fern die vorhandenen, teilweise bereits abgängigen Großbäume tatsächlich erhalten werden können, wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung klären. Zum Schutz der Bäume gilt aufgrund ihres Stammumfanges die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

## 9.5 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von den Vorhabenträgern vor Baubeginn erworben und der als Bahnfläche gewidmete Teil entwidmet.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.775 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Bestand	Planung
Überbaute / versiegelte Flächen	-	(GRZ 0,2) 355 m <sup>2</sup>
befestigte Flächen (Wege, Stellplätze u.ä.)	104 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,7) 888 m <sup>2</sup>
waldartiger Bewuchs, Gehölze	1.630 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>
Grünflächen	41 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.775 m<sup>2</sup></b>	<b>1.775 m<sup>2</sup></b>

## 11 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten tragen die Vorhabenträger.

Bearbeitung:



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

Aufstellung:

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

Kassel, den 20.06.2016

gez. Eger

(Martin Eger)

Kassel, den 20.06.2016

gez. Mohr

(Volker Mohr)