

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/1 Druseltalstraße 178



Begründung

18.04.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/1 Druseltalstraße 178 Begründung

Stand: Entwurf 18.04.2011 (zur erneuten Offenlegung)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur+Planung



34125 Kassel, Wallstraße 2b

Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25

arch.koepping@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemein	4
1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	5
2.2 Satzungen	6
2.3 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	7
3 Bestand	9
3.1 Nutzung und Bebauung	9
3.2 Erschließung	9
3.3 Freiflächen und Vegetation	9
4 Planungsziele	12
4.1 Vorhaben Praxis- und Bürogebäude	12
Vorhaben- und Erschließungsplan	13
4.2 Erschließung und Stellplätze	15
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	16
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
5.2 Stellplätze und Verkehrsflächen	17
5.3 Grünflächen	17
5.4 Immissionsschutz	18
5.5 Werbeanlagen	18
6 Gesamtabwägung	20
6.1 Eingriffsvermeidung und Planungsalternativen	20
6.2 Auswirkungen der Planung	20
7 Sonstige planungsrelevante Angaben	21
8 Verfahrensübersicht	22

Quellen:

- (1) Flächennutzungsplan 2007, Landschaftsplan, ZRK Zweckverband Raum Kassel, Kassel 2009
- (2) Fortschreibende und vertiefende Klimauntersuchung, Zweckverband Raum Kassel / Taraxacum, Kassel 1999

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das unbebaute Grundstück Druseltalstraße 178 wurde vom Vorhabenträger erworben mit dem Ziel, an dieser Stelle ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Zahnarztpraxis im Erdgeschoss und Büroflächen im Obergeschoss von zusammen ca. 1.000 m² Geschossfläche zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans III/27 der Stadt Kassel vom 19.06.1971, in dem als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Danach wären dort Wohn- und Praxisräume zulässig, nicht jedoch Büroflächen. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, soll im Bereich des Grundstücks Druseltalstraße 178 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,18 ha wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Das geplante Vorhaben ist nicht in Anlage 1 Nr. 18 UVPG aufgeführt.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,23 ha liegt in der Gemarkung Wahlershausen, Flur 12 und 14, und umfasst das Flurstück 17/2 sowie einen Streifen der Druseltalstraße vor dem Baugrundstück. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nachbargrenze zum Flurstück 17/9;
- im Westen durch die Nachbargrenze zum Grundstück Druseltalstraße 180 (Flurstück 17/7);
- im Süden durch den Südrand des straßenbegleitenden Grünstreifens der Druseltalstraße;
- im Osten durch die Westerwaldstraße.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

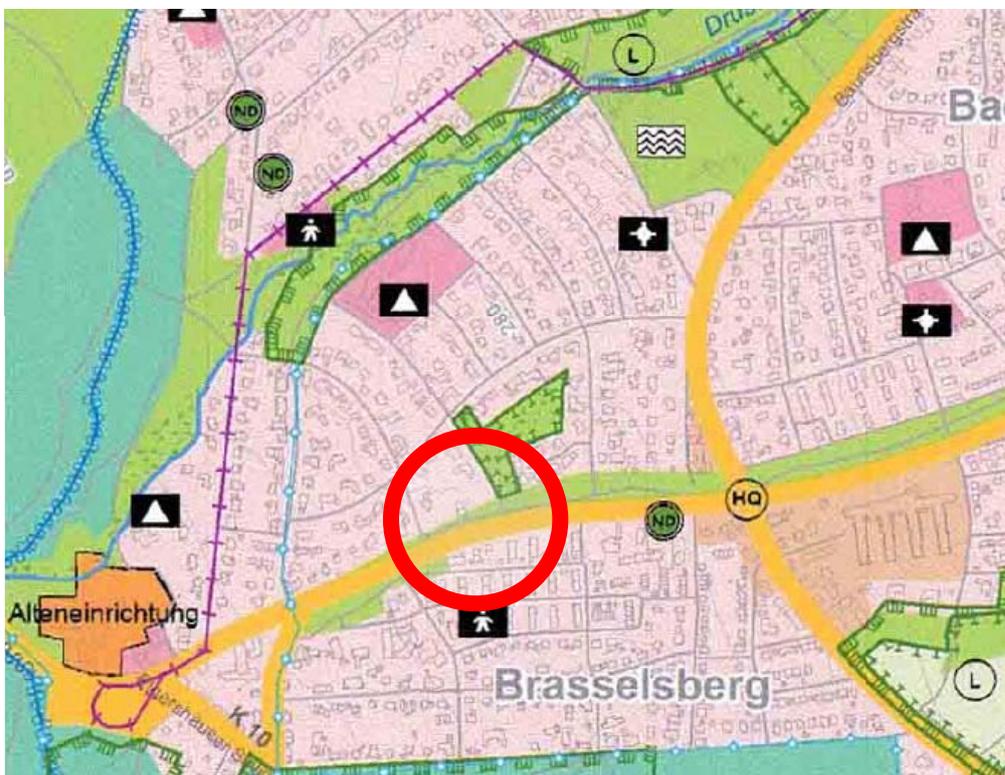
2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

2.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der Flächennutzungsplan 2007 stellt im Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ eingetragen, die als Schutzmaßnahme Nr. 10287 S dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Vegetationsflächen/Gehölzbestände an der Westerwaldstraße und der Stabilisierung als mehrschichtiger Gehölzbestand durch periodische Pflegemaßnahmen dient. Südlich grenzt die straßenbegleitende Grünfläche sowie die Straßenverkehrsfläche der Druseltalstraße an.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 150 des Landschaftsplans (Siedlungsgebiet Wahlershausen/Wilhelmshöhe).



Flächennutzungsplan 2007 (Ausschnitt)

2.1.3 Gesamtverkehrsplan GVP (ZRK 2002)/Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005)

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße wird für die Druseltalstraße im Abschnitt westlich der Baunsbergstraße eine Belastung von 19.500 Kfz/24h in 2004 angegeben und 17.700 Kfz/24h für 2020 prognostiziert. Bei einer Verkehrszählung der Stadt Kassel 2004 wurden rund 24.800 Kfz/24h ermittelt.

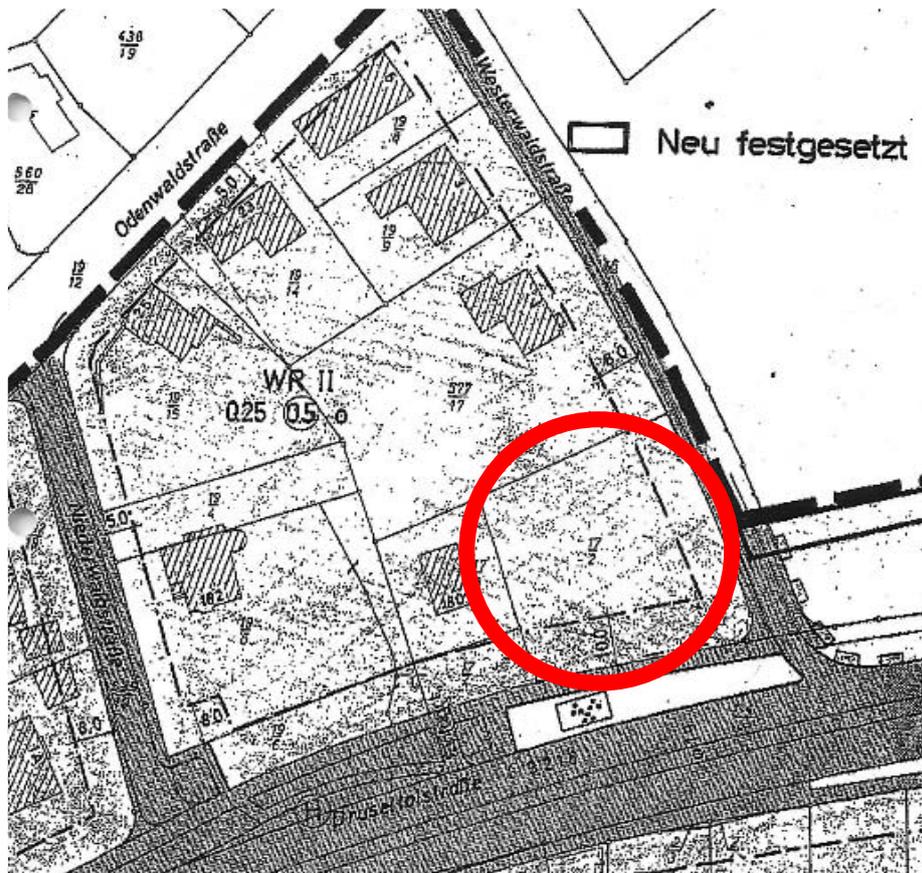
2.2 Satzungen

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans III/27 der Stadt Kassel vom 19.06.1971. Als Art der baulichen Nutzung ist reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO 1968 festgesetzt. Danach sind lediglich Wohngebäude und Räume für freie Berufe (§13 BauNVO 1968) zulässig; darüber hinaus sind ausnahmsweise Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich, die dem Bedarf des Gebiets dienen.

Es sind 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise und Dichtewerten von GRZ 0,25 und GFZ 0,5 zulässig. Zur zulässigen Grundfläche werden gemäß §19 BauNVO 1968 Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht gerechnet. Gemäß §21a BauNVO 1968 werden überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 10% der Grundstücksfläche ebenfalls nicht angerechnet.

Eine Baugrenze legt Bauabstände zur Westerwaldstraße von 6 m und zur Druseltalstraße von 10 m fest.

In die Straßenverkehrsfläche der Druseltalstraße ist ein Grünflächenstreifen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eingelassen. Gemäß Festsetzung Nr. 5 ist die Druseltalstraße anbaufrei. Direkte Grundstückszufahrten an der Druseltalstraße sind ausnahmsweise nur an den im Plan mit „Einfahrt“ bezeichneten Stellen zulässig, und auch nur dann, wenn keine andere Erschließungsmöglichkeit besteht. Im Bereich vor dem Baugrundstück ist im Plan keine Einfahrt gekennzeichnet.



Bebauungsplan III/27 Stadt Kassel (Ausschnitt)

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.3 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

2.3.1 Kampfmittel

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf dem Grundstück seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, www.rp-darmstadt.hessen.de zu erfragen.

Im Verdachtsfall ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten

Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

2.3.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. In der Zone B1 sind Bohrungen, die tiefer als +100 m ü. NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

3 Bestand

3.1 Nutzung und Bebauung

Das Vorhabengrundstück ist unbebaut und zur Zeit eine umzäunte Wiese. Das Grundstück steigt in Richtung Westen um ca. 3 m an.

Die Umgebung ist villenartig bebaut mit 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Zwischen den Gebäudegruppen befinden sich teilweise Grünzüge mit wertvollem Baumbestand, die den Charakter einer locker bebauten und großzügig begrünter Siedlung unterstreichen. An der gegenüber liegenden Seite der Druseltalstraße sind Geschosswohnungsbauten im Zeilenbau angeordnet.

3.2 Erschließung

Die nächste Haltestelle für Busse der Linien 12, 51, 52 und 100 liegt in ca. 100 m Entfernung. Haltestellen der Tram Linie 3 sind ca. 500 m entfernt.

Als stark befahrene 4-spurige Straße hat die Druseltalstraße trennende Wirkung zwischen den anliegenden Quartieren. Der Straßenraum ist mit dem begrüntem Mittelstreifen und seitlich begleitenden Grünzügen bzw. Grünstreifen weitläufig; die Bebauung hält zudem gemäß Bebauungsplan III/27 einen Abstand von 10 m zur Straße ein.

Auf der Druseltalstraße sind vor dem Grundstück ein Geh- und Fahrradweg sowie ein durchgehender Grünstreifen angeordnet. Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand von der Westerwaldstraße aus möglich, die als Rechtseinbieger von der Druseltalstraße abzweigt und im Einbahnverkehr in das Quartier hinein führt. Abfahrender Verkehr kann das Quartier nur über die Odenwaldstraße in Richtung Hugo-Preuß-Straße oder Baunsbergstraße verlassen.

Das Grundstück ist mit Versorgungsmedien voll erschlossen.

3.3 Freiflächen und Vegetation

Das Plangebiet besteht aus einem unbebauten, unversiegelten Grundstück, auf dem sich zur Zeit eine artenreiche Wiesenbrache mit vereinzelt Sträuchern im Randbereich befindet. Baumstandorte sind nicht vorhanden. Nördlich angrenzend und östlich der Westerwaldstraße verlaufen Grünflächen mit wertvollem Baumbestand.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das bislang unbebaute Plangebiet als einem aktiven Mischklima zugehörig dargestellt. Die bebauten Nachbargrundstücke

gehören dem Überwärmungsgebiet 1. Stufe an. Der Grünzug östlich der Westerwaldstraße besitzt eine klimaaktive Funktion im Zusammenspiel mit der Druseltalstraße als Luftleitbahn und der Grünfläche im Innenbereich zwischen der Odenwald-, Westerwald- und Max-Planck-Straße.



*Grundstück Druseltalstraße 178
Blick Richtung Südwest,
Westerwaldstraße*



*Grundstück Druseltalstraße 178
Blick Richtung Nordwest*



Rechtsabbieger Westerwaldstraße



Westerwaldstraße, rechts Grünzug



Druseltalstraße, Grünstreifen

4 Planungsziele

4.1 Vorhaben Praxis- und Bürogebäude

Auf dem unbebauten Grundstück Druseltalstraße 178 ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Zahnarztpraxis im Erdgeschoss, Büroflächen im Obergeschoss und einer Tiefgarage geplant. Das Gebäude besteht aus lang gestreckten kubischen, zu großen Teilen durch Glasfassaden aufgelösten Baukörpern mit Flachdach. Der Eingang des Gebäudes ist an der Westerwaldstraße angeordnet.

Das Gebäude hat in zwei Vollgeschossen ca. 980 m² Geschossfläche und rd. 550 m² überbaute Grundfläche. Die Oberkante des Gebäudes liegt 6,45 m über dem Eingangsniveau und ca. 7,80 m über dem Niveau der Westerwaldstraße in Höhe des Haupteingangs. Aufgrund des Gefälles auf dem Grundstück ist die Gebäudehöhe hangseitig nur 5,25 m. An der Westerwaldstraße, der Druseltalstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Neupflanzung von Laubbäumen geplant.

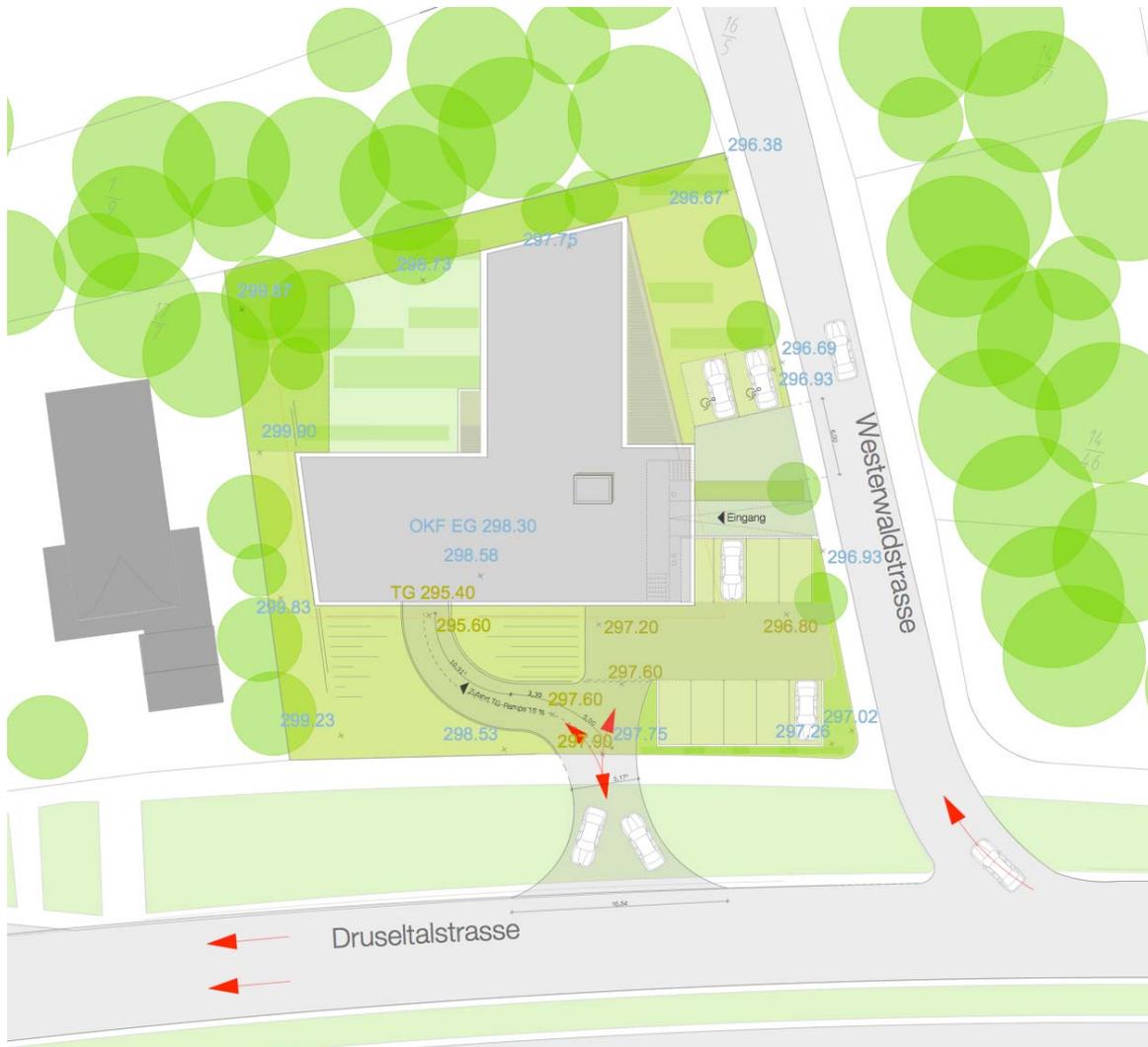
Das Konzept der Zahnarztpraxis sieht folgenden Betrieb vor:

- Zahnarztpraxis für Implantologie, Endodontie und Behandlung in Narkose
- Gesamtanzahl Funktionsräume: 11, davon 5 allgemein Zahnärztliche Behandlungsräume, 1 Endodontieraum, 1 OP, 2 Ruheräume, 2 Bleaching- und Prophylaxeräume
- Anzahl der Behandler: 2-3
- Anzahl der Mitarbeiter/innen: 8
- Durchschnittliche Patientenberatungszeit: 1 h
- Durchschnittliche Behandlungszeiten pro Patient:
 - bei Implantationen: 1-3,5 h
 - bei Behandlungen in Narkose: 2-4 h + Aufwachzeit (ca. 1,5 h)
 - bei Nachbehandlungen: 20 min
 - Endodontie: 3 h
 - Prophylaxe und Bleaching 1- 2h
- Implantologische Versorgung/Tag: 5 Patienten
- Endodontische Versorgung/Tag: 3 Patienten
- Prophylaxe und Bleaching/Tag: 8 Patienten
- Bestellte Patienten für die o.g. Spezialversorgungen/Tag: 16-20
- Sonstige Patienten: 10

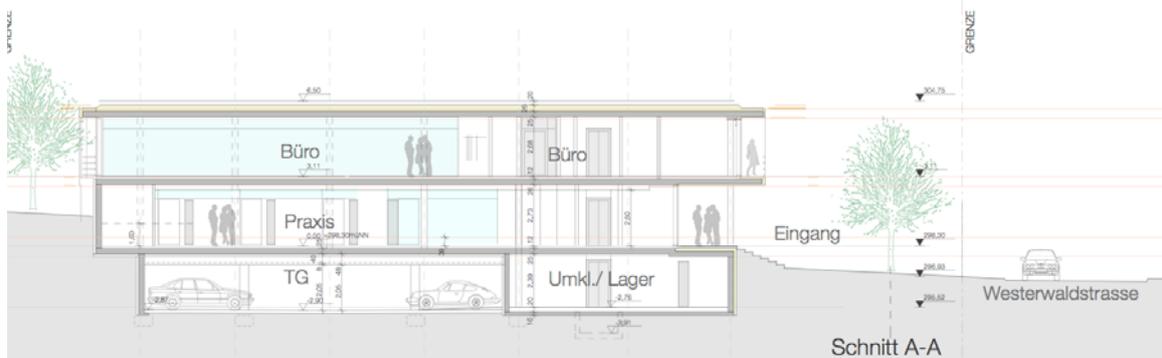
Bei der Praxis handelt es sich nicht um ein zahntechnisches Labor. Die Praxis bildet eine Nutzungseinheit im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss sind ca. 300 m² Büroflächen zur Vermietung geplant.

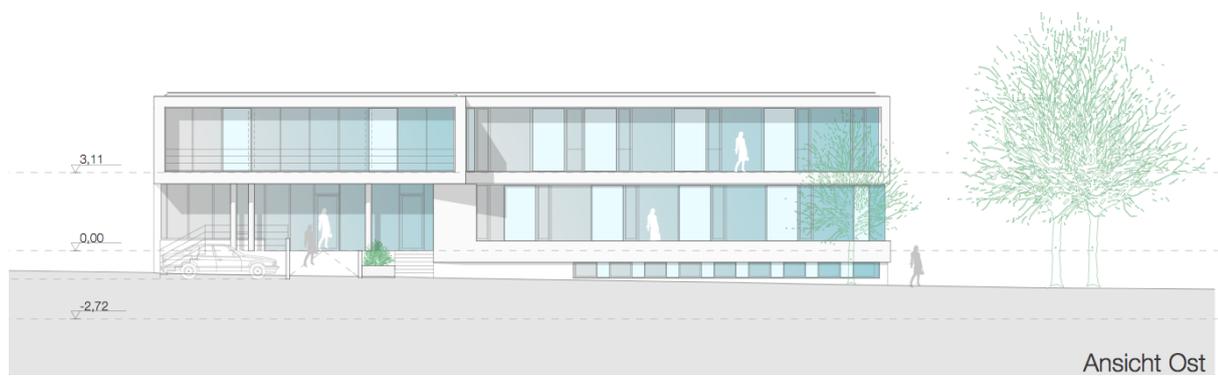
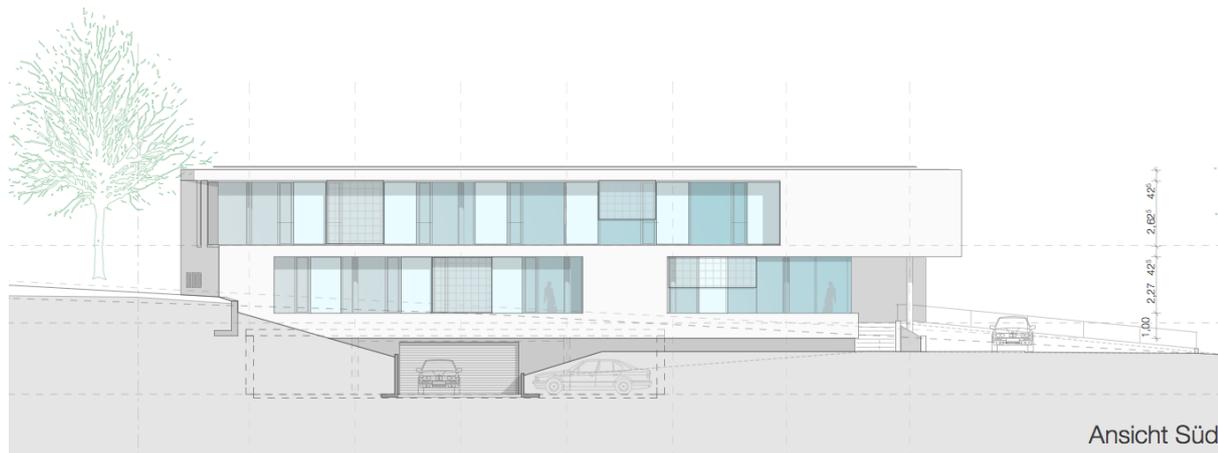
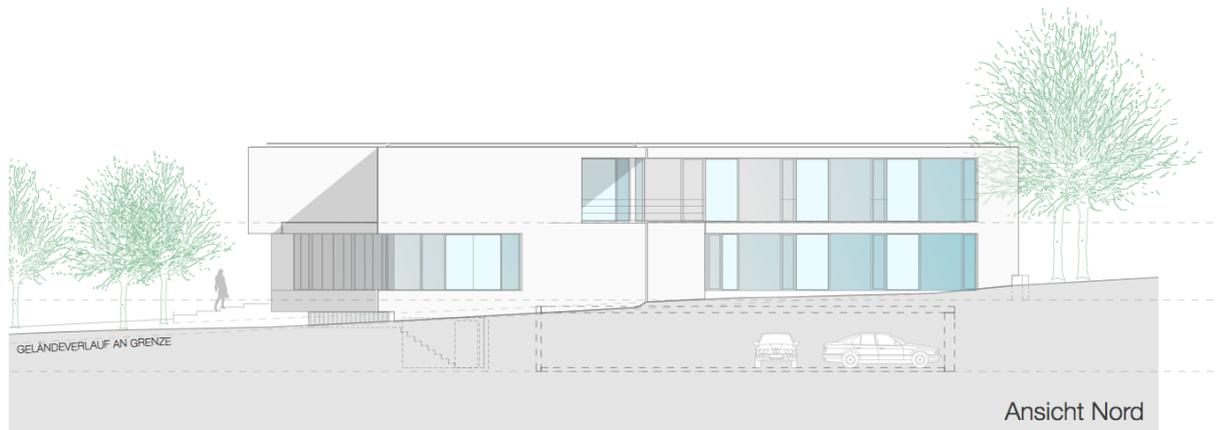
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Lageplan, Ohlmeier Architekten BDA



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Schnitt, Ohlmeier Architekten BDA



Vorhaben- u. Erschließungsplan, Ansichten, Ohlmeier Architekten BDA

4.2 Erschließung und Stellplätze

Gemäß Berechnung nach Stellplatzverordnung ergeben sich 17 notwendige Stellplätze:

Praxis: $265 \text{ m}^2, 1 \text{ Stpl.}/35 \text{ m}^2 = 8 \text{ Stpl.}$

Büros: $300 \text{ m}^2, 1 \text{ Stpl.}/35 \text{ m}^2 = 9 \text{ Stpl.}$

Auf dem Grundstück werden insgesamt 29 Pkw-Stellplätze für Patienten, Ärzte, MitarbeiterInnen und Nutzer der Büroflächen untergebracht, davon 2 Stellplätze für Behinderte direkt am Eingang des Gebäudes und 18 Stellplätze in der Tiefgarage.

Die Stellplätze in der Tiefgarage sollen durch Ärzte, MitarbeiterInnen und Nutzer der Büroflächen genutzt werden, die 11 oberirdischen Stellplätze dagegen vorzugsweise von Patienten. Bei geplant maximal 30 Patienten je Tag und einer durchschnittlichen Behandlungsdauer von 2-3 Stunden kann davon ausgegangen werden, dass die oberirdischen Stellplätze für die Zahl der gleichzeitig anwesenden Patienten ausreicht.

Mit Ausnahme der beiden Stellplätze für Behinderte erhalten sämtliche oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze ihre Zufahrt direkt von der Druseltalstraße aus im rechtsabbiegenden Ein- und Ausfahrverkehr.

Auf Grundlage der in der Vorhabenbeschreibung angegebenen Patienten-, Ärzte- und Mitarbeiter-Zahlen lässt sich die durchschnittliche Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Tag wie folgt abschätzen (An- und Abfahrt):

Patienten: 30 je Tag, 100% Kfz-Nutzung: $30 \times 1,0 \times 2 = 60 \text{ Kfz/Tag,}$

Ärzte u. Mitarbeiter: $3+8, 90\% \text{ Kfz-Nutzung, je } 4 \text{ Fahrten: Arbeitsbeginn u. -ende und Mittagspause} = 11 \times 0,9 \times 4 = 40 \text{ Kfz/Tag,}$

Büronutzung: 9 Personen, 90% Kfz-Nutzung, je 4 Fahrten: Arbeitsbeginn u. -ende und Mittagspause = $9 \times 0,9 \times 4 = 33 \text{ Kfz/Tag,}$

Anlieferung: 2 Lieferwagen am Tag, $2 \times 2 = 4 \text{ Kfz/Tag,}$

Summe der Fahrzeugbewegungen: 137 je Tag.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung besteht bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß §12 Abs. 3 BauGB keine Bindung zur Einordnung in die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung, da mit dem Plan die Zulässigkeit eines spezifischen, konkreten Vorhabens erreicht werden soll. Somit ist der Vorhabenplan (siehe 4.1) Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplans und bildet die Vorgabe für die Festsetzungen.

Mit der Festsetzung zur Zweckbestimmung des Baugebiets soll klargestellt werden, dass neben konkreten Nutzungen des Vorhabens auch wie bisher Wohnen zulässig sein soll. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ist lediglich die Büronutzung als erweiternde Festsetzung hinzugekommen.

Die Anteile der zulässigen Nutzungen an der Gesamtfläche werden entsprechend dem Vorhaben auf 450 m² Nutzfläche für Arztpraxen und 410 m² Nutzfläche für Büronutzungen begrenzt. Die Nutzfläche berechnet sich nach der aktuellen DIN 277.

Das Baufenster bildet das Vorhaben in seiner wesentlichen Grundrissfigur ab. Dabei werden die straßenseitigen Abstände der Baufluchten aus dem bisherigen Planungsrecht eingehalten bzw. noch überschritten.

Statt einer GRZ wird die zulässige Grundfläche festgesetzt, da ein konkretes Vorhaben vorliegt. Sie wird auf 550 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,31 (gegenüber GRZ 0,25 bisher).

Die Grundflächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO werden dabei allerdings nicht mitgerechnet. Grund dafür ist die geplante Tiefgarage, die zu einem Flächenanteil von ca. 200 m² nicht überbaut ist und intensiv begrünt werden muss. Nach dem bisher bestehendem Planungsrecht wäre die Tiefgarage nicht in die zulässige Grundfläche einzurechnen (§19 BauNVO 1968). Die mit der Unterbauung des Grundstücks einhergehende zusätzliche Versiegelung kann durch die Festsetzung der Begrünung zumindest in ihrer Auswirkung auf Kleinklima und Vegetationsflächenanteil weitgehend kompensiert werden. Die Grundflächen gemäß §19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO sind zudem konkret durch Darstellung im Planbild auf zusammen ca. 390 m² begrenzt.

Die zulässige Geschossfläche von 1.000 m² gibt aufgerundet die Objektdaten des geplanten Praxis- und Bürogebäudes wieder. Gemäß §20 BauNVO werden nur die Bruttoflächen oberirdischer Geschosse gezählt. Die Obergrenze entspricht einer GFZ von 0,56 (gegenüber bisher GFZ 0,50).

Aufgrund der Festsetzung absoluter Gebäudehöhen und der Geschossflächenobergrenze kann auf die Angabe von Geschosszahlen verzichtet werden.

5.2 Stellplätze und Verkehrsflächen

Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Stellplätze in der Tiefgarage werden der Vorhabenplanung folgend festgesetzt. Stellplätze außerhalb dieser Flächen und Garagen sollen nicht zulässig sein.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Grundstück (ausgenommen zu 2 Behinderten-Stellplätzen) erfolgt ausschließlich über die Druseltalstraße im rechtsabbiegenden Ein- und Ausfahrverkehr. Sie kann, soweit dies erschließungstechnisch erforderlich wird, in ihrer im Plan gekennzeichneten Lage um 2m in beide Richtungen verschoben werden.

Gemäß Festsetzung des bisher gültigen Bebauungsplans III/27 bestand an der Druseltalstraße vor dem Vorhabengrundstück ein anbaufreier Bereich ohne Zufahrt. Der Bebauungsplan von 1971 ging von einer verkehrlichen Erschließung des Grundstücks von der Westerwaldstraße aus. Um der Befürchtung einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des hinterliegenden Quartiers zu begegnen, wird in Abwägung der Belange auf die Erschließung von der Westerwaldstraße aus verzichtet und die Anbaufreiheit der Druseltalstraße für die Zufahrt von der Druseltalstraße aus unterbrochen. Zahlreiche Zufahrten zu Grundstücken an der Druseltalstraße in der Nachbarschaft legen nahe, dass damit kein Präzedenzfall geschaffen wird.

Zur weiteren Klarstellung wird die Grundstücksgrenze zur Westerwaldstraße als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, ausgenommen für 2 Behinderten-Stellplätze“ gekennzeichnet. Für diese Stellplätze ist die Lage direkt am Eingang des Gebäudes unerlässlich.

Darüber hinaus wird die versickerungsfreundliche Oberflächengestaltung der oberirdischen Stellplätze und die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenteile festgesetzt.

5.3 Grünflächen

Insgesamt soll je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Umfang von mindestens 14 cm gepflanzt werden.

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Baumpflanzungen können auf die vorgenannte Mindestbepflanzung des Grundstücks angerechnet werden.

Es wird ein Mindestanteil von 45% des Grundstücks als Vegetationsfläche festgesetzt, um die Bodenversiegelung durch Terrassen, Wege u. ä. zu begrenzen. Dieser Flächenwert beinhaltet die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenteile.

Außerhalb der Vorhabenfläche, zwischen Gehweg und Fahrbahn der Druseltalstraße befindet sich ein Grünstreifen, der wie im bisher gültigen Bebauungsplan III/27 als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, jedoch nun in der Mitte von der Grundstückszufahrt unterbrochen wird.

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhaltungs- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel ‚Maßnahmen‘, „dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhalten strenger Grenzwerte möglich ist“ und führt ergänzend aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an dem Grenzwert des „Blauen Engels“ für Pelletheizungen von 30 mg/m³. Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO²-freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch veralteten Öfen und Kaminen üblich ist.“ (S. 82)

Im Bebauungsplan werden fossile Festbrennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 Abs. 1 Nr. 1-3a (Kohle, Koks, Torf) ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schadstoffgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

5.4.2 Lärmschutz

Es ist anzunehmen, dass die Querschnittsbelastung der Druseltalstraße im Abschnitt westlich der Baunsbergstraße von ca. 24.800 Kfz/24h zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für die geplanten Nutzungen führt.

An Gebäuden im Geltungsbereich sind deshalb zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R'_{w,res}, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

5.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Nicht zulässig sind selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) und Anlagen mit weit sichtba-

rem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

Damit sollen störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf das Stadtbild und übermäßige Lichtimmissionen in angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt werden.

6 Gesamtabwägung

6.1 Eingriffsvermeidung und Planungsalternativen

Die Planung dient dazu, für ein bereits bebaubares Grundstück die Zulässigkeit einer weiteren, mit der Umgebung verträglichen Nutzungsart (Büronutzung) zu erreichen. Eine Eingriffsvermeidung ist daher nicht sinnvoll.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB nicht untersucht.

6.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Büronutzung im Geltungsbereich und damit die Umsetzung des unter 4.1 beschriebenen Vorhabens „Praxis- und Bürogebäude Druseltalstraße 178“ ermöglicht.

Bei Umsetzung der Festsetzungen ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- das Vorhaben mit rund 20 Arbeitsplätzen auf Praxis- und Büroflächen wird planungsrechtlich gesichert,
- die zulässige überbaubare Grundfläche wird auf 550 m² erhöht (entspricht GRZ 0,31 statt bisher 0,25),
- die zulässige Geschossfläche wird auf 1.000 m² erhöht (entspricht GFZ 0,56 statt bisher 0,50),
- es werden mindestens 6 Laubbäume gepflanzt,
- es werden 29 Stellplätze auf dem Grundstück, davon 18 in einer Tiefgarage, hergestellt.

7 Sonstige planungsrelevante Angaben

Flächen	m ²
Baugebiet „Praxis- und Bürogebäude“ (Flurstück 17/2)	1.774
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg, Zufahrt)	193
Öffentliche Grünfläche	295
Geltungsbereich Bebauungsplan III/1	2.262

Grundflächen und Geschossflächen	GRZ	GFZ	Grundfläche ² ca. m ²	Geschossfläche ca. m ²
Bestand ¹ (Bebaubarkeit)	0,25	0,5	444	887
Planung (Festsetzung)			550	1.000
Veränderung			+ 106	+ 113

¹ Bestand: Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan III/27 von 1971

² Grundfläche: ohne Stellplätze, Zufahrten, Tiefgarage etc. gem. §19 (4) BauNVO

Bodennutzung	Bestand ¹ m ²	Planung m ²
Gebäude und versiegelte Flächen	815	1.026
Teilversiegelte Flächen (Stellplätze)		143
Vegetationsflächen	1.447	1.093
Geltungsbereich	2.262	2.262

¹ Bestand: Einschließlich Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan III/27 von 1971

8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
26.08.2010	Vorstellung Entwurf im Ortsbeirat
10.01.-11.02.2011	Offenlegung Entwurf gemäß §3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB

aufgestellt:

Kassel, den 19.04.2011



gez. Spangenberg
Stadt Kassel

Köpping Architektur+Planung

