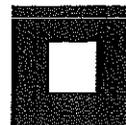
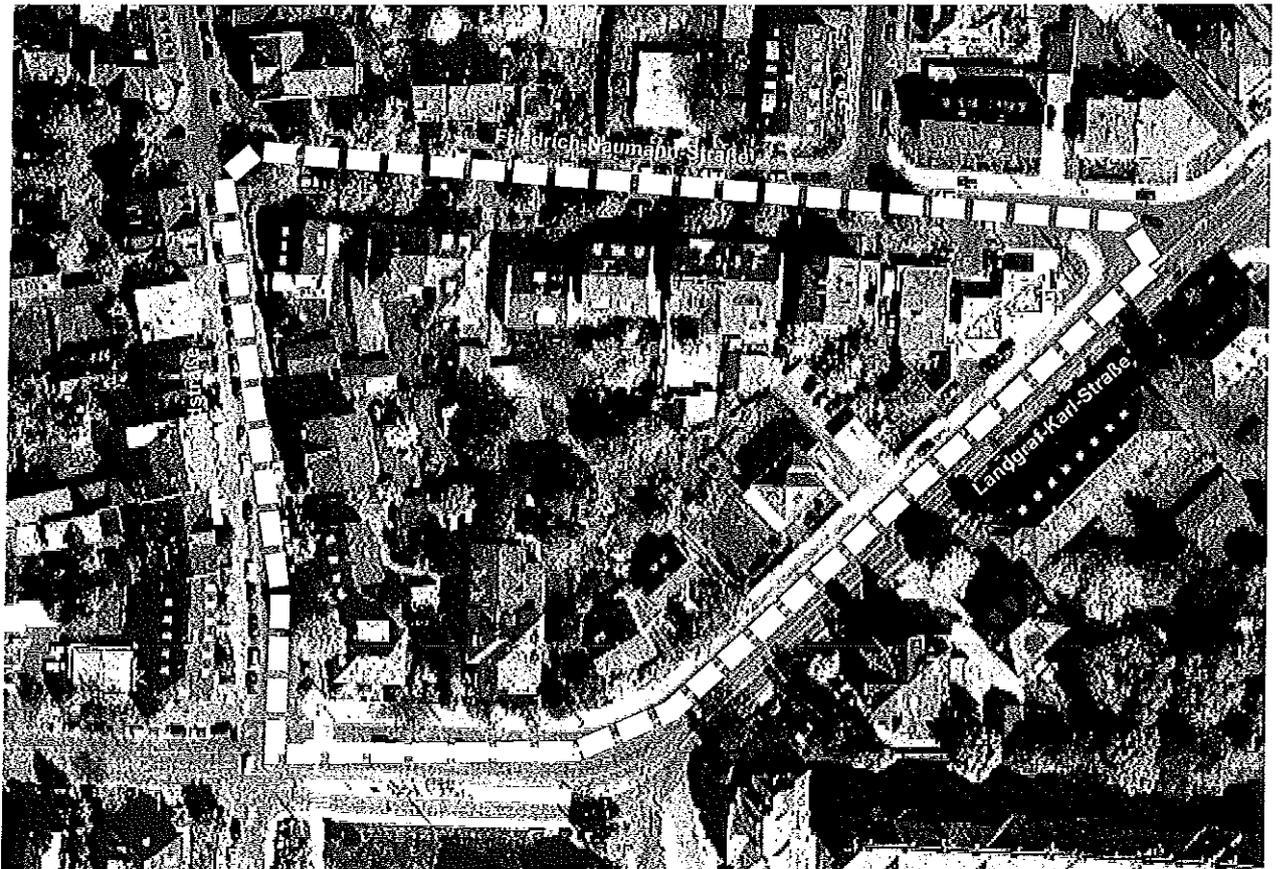


Bebauungsplan III/67 "Landgraf-Karl-Straße"

Begründung

einschließlich Umweltbericht
Stand 27.05.05



	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Allgemeines	
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	4
2.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	4
2.3	Schutzgebiete	4
2.4	Satzungen	5
3	Städtebauliches Konzept	
3.1	Situation im Plangebiet	5
3.2	Planerische Konzeption	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
4.2	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	9
4.3	Immissionsschutz	10
4.4	Oberflächenwasser	10
4.5	Grünflächen	11
5	Umweltbericht	
5.1	Beschreibung des Planungsvorhabens	11
5.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Planungsvorhabens	11
5.3	Eingriffsregelung	14
5.4	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	15
5.5	Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	15
6	Übernahme aus Fachplanungen	15
7	Abwägung	16
8	Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte	
8.1	Flächenbilanz	17
8.2	Bodenordnung	17
8.3	Überschläglich ermittelte Kosten	17
9	Verfahrensübersicht	18

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 24.02.03 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der die Aussagen des einfachen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. 3 West, Teil B ersetzt, beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Blocks zu schaffen.

Das Quartier wird geprägt durch die Wohnbebauung an der Friedrich-Naumann-Straße, eine Tankstelle auf dem Eckgrundstück Friedrich-Naumann-Straße/Landgraf-Karl-Straße und das Blaukreuz-Zentrum, das an der Landgraf-Karl-Straße in einem Villengebäude aus der Gründerzeit untergebracht ist.

Die Rehabilitationseinrichtung für Alkoholranke besteht an diesem Standort seit 25 Jahren. Durch Zukauf von Nachbarimmobilien hat sich die Einrichtung stetig innerhalb des Wohnblocks vergrößert. Dennoch stößt sie nun an ihre räumlichen Grenzen. Die konkreten Erweiterungsvorhaben sind nicht durch das derzeit gültige Planungsrecht abgedeckt.

Mit der planungsrechtlichen Regelung der unterschiedlich charakterisierten Teilflächen werden daher folgende Ziele verfolgt:

- Existenzsicherung des Blaukreuz-Zentrums am Standort
- Wohn- und Freiraumsicherung der umliegenden Wohngebäude
- Städtebauliche Neuordnung des Eckgrundstücks Friedrich-Naumann-Straße/ Landgraf-Karl-Straße

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,6 ha liegt im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und wird von der Friedrich-Naumann-Straße, der Landgraf-Karl-Straße und Kunoldstraße eingegrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenmitte der Friedrich-Naumann-Straße;
- im Osten durch die Landgraf-Karl-Straße einschließlich eines etwa 9 m breiten Streifens der Straßenparzelle 32/10;
- im Süden durch den Landgraf-Karl-Straße einschließlich eines etwa 4,5 m breiten Streifens der Straßenparzelle 30/6;
- im Westen durch die Straßenmitte der Kunoldstraße.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.2 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2-94)

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als besiedelte Fläche in direkter Nachbarschaft zu dem zentralen Bereich an der Wilhelmshöher Allee.

2.1.3 KEP-Zentren (4-98, ergänzt 8-00)

Im "KEP-Zentren" (kommunaler Entwicklungsplan "Zentren") des Zweckverbandes Raum Kassel wird das Plangebiet nicht mehr als zum Stadtteil- bzw. Nebenzentrum zugehörig eingestuft, liegt jedoch in direkter Nachbarschaft dazu.

2.1.4 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, ist am 13.11.2004 rechtswirksam geworden. Demnach ist der südliche Bereich als SO-Klinik dargestellt, der nördliche Bereich als Wohnbaufläche.

2.1.5 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich keine Entwicklungsmaßnahmen vor. Die Alleebäume in der Friedrich-Naumann-Straße und in der Landgraf-Karl-Straße stehen unter besonderem Schutz.

2.1.6 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West, Teil B, der hier überwiegend ein reines, nur im östlichen Zipfel ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, dessen Aussagen durch die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans ersetzt werden sollen.

2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte gem. § 4 HeNatG in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und im Umweltbericht dargestellt sind.

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Denkmalschutz

Die Gebäude Friedrich-Naumann-Straße 3, 5, 7, und 9, Kunoldstraße 43, 47 und Land-

graf-Karl-Straße 22 sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen.

2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor. Die Alleebäume entlang der Friedrich-Naumann-Straße unterliegen dem besonderen Schutz des § 15d des Hess. Naturschutzgesetzes.

2.4 Satzungen

2.4.1 Stellplatzsatzung

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.

2.4.2 Baumschutzsatzung

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

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Kassel im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe, auf ca. 200 m üNN, ist ca. 1,6 ha groß und fällt nach Osten hin leicht ab. Es ist ein voll erschlossenes innerstädtisches und bebautes Gebiet. In nord-östlicher Richtung befindet sich der Fernbahnhof Wilhelmshöhe und das Nebenzentrum "Wilhelmshöher Allee", in westlicher Richtung wichtige Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie z.B. der Hessische Rundfunk, die Kurhessentherme, die orthopädische Klinik und das Schloss Wilhelmshöhe mit dem Bergpark.

Das Quartier wird geprägt durch die Wohnbebauung an der Friedrich-Naumann-Straße, einer Tankstelle auf dem Eckgrundstück Friedrich-Naumann-Straße/Landgraf-Karl-Straße und dem Blaukreuz-Zentrum, das an der Landgraf-Karl-Straße in einem Villengebäude untergebracht ist.

Die villenartige Wohnbebauung an der Friedrich-Naumann-Straße mit 3-geschossigen Gebäuden stammt aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Nebengebäude, die überwiegend als Garagen genutzt werden, was teil-

weise zu einer starken Überbauung der Grundstücke führt. Die vorhandenen Grundflächenzahlen bewegen sich zwischen 0,29 und 0,38 (wobei die Nebengebäude Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten nicht mitgerechnet wurden), die Geschossflächenzahlen zwischen 0,86 und 1,14.

Die historische Bauflucht ist fast vollständig eingehalten, lediglich das Gebäude Friedrich-Naumann-Straße 11 weicht deutlich davon ab.

Die Baustruktur an der Landgraf-Karl-Straße stellt sich uneinheitlich dar. Neben zwei denkmalgeschützten Einzelgebäuden aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts stehen Einfamilienwohnhäuser aus den 50iger Jahren, ein eingeschossiges Flachdachgebäude und eine Tankstelle.

Die Kunoldstraße ist mit zwei Einzelgebäuden aus den 10er bzw. 20iger Jahren, einer Garagenanlage und einem Mehrfamilienwohnhaus aus den 60iger Jahren bebaut. Das Gebäude Kunoldstraße 45 wird durch ein neues Gebäude ersetzt.

Im Gebäude Landgraf-Karl-Straße 22 befindet sich das Blaukreuz-Zentrum mit Geschäftsführung und Verwaltung und der Fachklinik für Suchtkranke. Das Blaukreuz-Zentrum ist eine gemeinnützige GmbH, die Menschen mit Suchtproblematik, vornehmlich alkoholabhängig Erkrankte, berät, behandelt und betreut.

Einrichtungen des Blaukreuz-Zentrums sind auch in den Gebäuden Landgraf-Karl-Straße 18 und 26 und Kunoldstraße 45 und 47 vorhanden.

3.1.2 Erschließung und Verkehr

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV am Walther-Schücking-Platz (Tram, Bus ca. 50 m Entfernung), Rolandstraße (Tram, ca. 100 m Entfernung), und Kunoldstraße (Tram, ca. 200 m Entfernung). Der Fernbahnhof Wilhelmshöhe mit wichtigen Verbindungen der Deutschen Bahn AG und umfassender Umsteigemöglichkeit in Busse oder Tram ist ca. 400 m entfernt.

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt in den Randbereichen an öffentliche Straßen und ist für den motorisierten Individualverkehr von allen Seiten erreichbar. Eine öffentliche verkehrliche Erschließung des Blockinnenbereiches besteht nicht.

Das Blaukreuz-Zentrum erzeugt keinen außergewöhnlich starken Verkehr. Die Patienten werden nur nach Voranmeldung in die Fachklinik für Suchtkranke aufgenommen und besitzen in der Regel dann keine eigenen Kraftfahrzeuge mehr. Dies betrifft auch die Bewohner der Wohngruppen bzw. im betreuten Wohnen. Einlieferungen mit Notarzt- oder Rettungswagen finden nicht statt.

In allen angrenzenden Straßen ist ein hoher Parkdruck erkennbar.

Fuß- und Radverkehr

Gehwege entlang der öffentl. Straßen umgeben das Plangebiet in den Randzonen. Entlang der Kunoldstraße verläuft ein Rad- und Wanderweg.

Eine Querungsmöglichkeit durch das Innere des Plangebiets gibt es nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in allen Straßen im Trennsystem. Die Hauptentwässerungsrichtung des Geländes ist entsprechend des natürlichen Gefälles nach Osten. Anschluss an das Fernwärme-

netz der Stadt Kassel besteht nicht.
Das Plangebiet ist ausreichend mit Gas- Wasser- und Elektroleitungen versorgt.

3.2 Planerische Konzeption

3.2.1 Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der städtebaulichen Bestandsaufnahme (Gebäudebestand, Nutzung, Erschließung und Verkehr) wird folgende städtebauliche Konzeption erarbeitet:

1. offene Blockrandbebauung

Die Struktur einer offenen Blockrandbebauung wird gestärkt, indem die Baumassen außen angeordnet werden und der Blockinnenbereich weitgehend von Bebauung freigehalten wird. Es sollen Einzelbauten entstehen, die eine städtebaulich relevante Höhe besitzen.

2. Existenzsicherung des Blaukreuz-Zentrums am Standort

Die Rehabilitationseinrichtung für Alkoholranke besteht an diesem Standort seit 25 Jahren. Durch Zukauf von Nachbarimmobilien hat sich die Einrichtung stetig innerhalb des Wohnblocks vergrößert. Dennoch stößt sie nun an ihre räumlichen Grenzen. Aktuell sind daher zwei Baumaßnahmen geplant, die ohne Änderung des derzeit noch gültigen Bebauungsplans nicht mehr abgedeckt sind. Mit diesem Bebauungsplan soll der weiteren Entwicklung des Blaukreuz-Zentrums auch bezüglich der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft Rahmen und Richtung gegeben werden.

3. Städtebauliche Neuordnung des Eckgrundstücks Friedrich-Naumann-Straße / Landgraf-Karl-Straße

Die Tankstelle an dem Eckgrundstück entspricht weder in Funktion noch städtebaulicher Gestaltung dem Charakter des Quartiers. Da die Landgraf-Karl-Straße keine Haupteerschließungsstraße ist, ist der Standort für eine Tankstelle suboptimal. Ziel ist daher die Verlagerung der Tankstelle und eine städtebauliche Neuordnung, die im Maßstab der historischen Villenbebauung hier einen 3-geschossigen Solitärbau mit überwiegend Wohnnutzung vorsieht. Um sowohl entlang der Friedrich-Naumann-Straße als auch entlang der Landgraf-Karl-Straße städteräumlich wirksame Baumassen zu erhalten, ist ein höherer Ausnutzungsgrad des spitzwinkligen Grundstücks als in dem übrigen Gebiet erforderlich.

4. Wohn- und Freiraumsicherung der umliegenden Wohngebäude

Die Wohnnutzung und die Villenstruktur der Gebäude in der Friedrich-Naumann-Straße und in der Kunoldstraße soll erhalten und gesichert werden. Die Vorgartenzone ist ein entscheidendes Element der städtebaulichen Struktur und soll auch in Zukunft nicht überbaut werden. Schon die historische Bausubstanz überschreitet teilweise die im einfachen Bebauungsplan festgesetzten Dichtewerte erheblich. Diese Diskrepanz bezüglich des Ausnutzungsgrades der Grundstücke soll beseitigt werden.

3.2.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet bedarf keiner verkehrlichen Neuordnung. Der ruhende Verkehr soll auf den Privatgrundstücken so untergebracht werden, dass Suchverkehr, Flächenversiegelung und Lärm- und Abgasbelastung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen minimiert werden.

3.2.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und deren Bewertung anhand der Potentialmethode wird folgendes landschaftsplanerisches Zielkonzept abgeleitet:

- Die Straßenbäume sollen durch Neupflanzungen ergänzt werden, um die Straßenräume weitergehend zu gliedern, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und das Kleinklima positiv zu beeinflussen (Beschattung, Verdunstung).
- Die Vorgartenzonen sind zu erhalten, bzw. herzustellen und zu sichern. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sollen getroffen werden, um eine möglichst einheitliche Gestaltung zu erreichen.
- Einige Einzelbäume auf privaten Grundstücken sind als zu erhaltend festzusetzen.
- Die straßenabgewandten Grundstücksfreiflächen sollen vor allem aus Gründen der wohnungsnahen Freiraumversorgung und der mikroklimatischen Situation weitgehend erhalten werden. Eine enge Festsetzung der Baufelder ist dazu erforderlich.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die Firsthöhe für neu zu errichtende Gebäude auf 14,0 m begrenzt.

Um den Charakter des Wohngebiets zu stärken, werden im gesamten WA Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

WA 1 - Allgemeines Wohngebiet 1 (0.4 / 1,0 -o- III)

Der nördliche Teil des Plangebietes (Friedrich-Naumann-Straße, Landgraf-Karl-Straße 14-16, Kunoldstraße 39-43) wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen und einer GRZ 0.4 / GFZ 1,0 festgesetzt. Dies entspricht in etwa den derzeitigen tatsächlichen Verhältnissen.

WA 2 - Allgemeines Wohngebiet 2 (0.4 / 1,2 -o- III)

Das Eckgrundstück Friedrich-Naumann-Straße/Landgraf-Karl-Straße wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen und einer GRZ 0.4 festgesetzt. Die GFZ wird hier mit 1,2 festgesetzt, um eine adäquate städtebauliche Bebauung zu ermöglichen.

SO Klinik - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Klinik §11 BauNVO (0.4 / 1,0 -o- III)

Die Einrichtung eines "Sondergebiet-Klinik" ist notwendig geworden, um die Entwicklung

die das Blaukreuz-Zentrum in der Vergangenheit genommen hat und in Zukunft nehmen wird, planungsrechtlich abzusichern. Mittlerweile hat das Blaukreuz-Zentrum mit der Fachklinik für Menschen mit Suchtproblematik prägende Wirkung im Quartier und unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach § 2 bis 10 BauNVO. Im SO Klinik ist offene Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen, GRZ 0,4 /GFZ 1,0 festgesetzt.

Im Sondergebiet Klinik ist nur eine Rehabilitationsfachklinik für suchtmittelabhängig erkrankte Menschen zulässig, sowie Einrichtungen, die in einem fachlich engen Zusammenhang mit der Rehabilitationsfachklinik stehen, wie z.B. "Betreutes Wohnen" und eine psychosoziale Beratungs- und Behandlungsstelle. Bei den zu behandelnden Reha-Patienten handelt es sich um Alkoholranke, die für einige Wochen in der Einrichtung wohnen und an entsprechenden Therapien unter ärztlicher Aufsicht teilnehmen. Die Verweildauer der Patienten beträgt zwischen 2 Wochen und 3 Monaten. Die Zimmer werden ausschließlich zum Schlafen benutzt, tagsüber nehmen die Patienten an Therapien und Seminaren teil. Einige Patienten sind tagsüber auch an ihren Arbeitsplätzen außerhalb und kehren nur über Nacht in ihre "behütete" Umgebung zurück, um nicht rückfällig zu werden. Wieder andere Patienten werden nur stationär behandelt und wohnen nicht in der Einrichtung.

Fachklinik

Die Fachklinik untergliedert sich in die Bereiche der stationären und der teilstationären Entwöhnung sowie der Adaptionstherapie. Für Patienten aus der Region besteht die Möglichkeit der teilstationären Entwöhnungsbehandlung, die bis zu 3 Monate dauert. Besondere Möglichkeiten, die berufliche Leistungsfähigkeit zu steigern, bietet die Adaptionstherapie mit externen Firmenpraktika. Akute Krankheitszustände, z.B. Entgiftungen werden hier nicht behandelt. Im Wesentlichen finden folgende Therapieformen statt:

Gruppenpsychotherapie

Einzelspsychotherapie

Ergotherapie

Physiotherapie

Beschäftigungstherapie und Arbeitstherapie

(d. h. die Beschäftigung der Patienten z.B. durch Seidenmalerei, Töpfern, Arbeiten in der Holzwerkstatt, Pflege des vorhandenen Gartens).

Psychosoziale Beratungs- und Behandlungsstelle:

Die Abteilung versteht sich als Anlaufstelle für Menschen aus Kassel und der Region, die selbst unter Suchtmittelabhängigkeit leiden oder mit von der Abhängigkeit eines Angehörigen betroffen sind. Die Beratung ist kostenfrei. Über die Beratung hinaus können die Ratsuchenden in therapeutische Maßnahmen vermittelt werden. In der Behandlungsstelle werden ambulante und poststationäre Behandlungen durchgeführt.

4.2 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet besitzt einen hervorragenden ÖPNV- Anschluss.

Die Straßenverkehrsfläche der Landgraf-Karl-Straße wird teilweise um 1,00 m -1,50 m verbreitert, um Längsparkplätze und Pflanzbereiche mit Straßenbäumen zu realisieren. Hierbei ist die "Regelung zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum in der Stadt Kassel" einzuhalten und der Abstand zu anderen Leitungen zu beachten.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie die

Fernmeldekabel sind vorhanden. Festsetzungen diesbezüglich sind nicht notwendig.

4.3 Immissionsschutz

Feuerungsanlagen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten wird ausgeschlossen.

sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebieten angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

Verkehrslärm

Die Überprüfung des Gebietes mit einem Schallschutzberechnungsprogramm hat ergeben, dass die Lärmbelastung insbesondere entlang der Landgraf-Karl-Straße teilweise tagsüber bei bis 71dB und nachts bei bis 60 dB liegt. Die Werte der DIN 18005 sind damit überschritten. Daher ist passiver Lärmschutz notwendig.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Zum passiven Schutz vor Schallimmissionen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 entsprechen. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer, einschließlich Fenster) müssen mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße erreichen:

	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß erf $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten	Wohnräume	Büroräume
WA 2, SO-Klinik und WA 1 im Bereich der Landgraf-Karl-Straße				
Gebäudeteile parallel zur Landgraf-Karl-Straße	V	50	45	40
Gebäudeteile parallel zur Landgraf-Karl-Straße	IV	45	40	35
WA1 im Bereich Friedrich-Naumann-Straße, Kunoldstraße und Blockinnenbereich	II-III	40	35	30

4.4 Oberflächenwasser

Fuß- und Radwege und ebenerdige, nichtüberdachte Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass

Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen, sind davon ausgenommen.

4.5 Grünflächen

Um die Vorgartenzone zu sichern, wird eine Festsetzung getroffen, die in diesem Bereich eine gärtnerische Gestaltung vorsieht und nur notwendige Zufahrten und Zugänge erlaubt.

Die vorhandenen Alleebäume werden zur Erhaltung festgesetzt, und soweit dies technisch möglich und vertretbar ist ergänzt. Die Straßenverkehrsfläche der Landgraf-Karl-Straße wird um 1,00- 1,50 m verbreitert, um einen Längsparkstreifen mit Pflanzabschnitten und Straßenbäumen zu realisieren.

Die erhaltenswerten Einzelbäume auf privaten Grundstücken, die nicht im Baufenster liegen, werden als "zu erhaltend" festgesetzt.

Um eine Mindestbepflanzung der Freiflächen zu gewährleisten ist eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 9.1) getroffen.

5 Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe unmittelbar westlich angrenzend an den Bahnhof Wilhelmshöhe. Es wird von den unter Pkt. 1 genannten Straßen umgeben. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 16.126 qm.

Ein vorhandener Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass ein Sondergebiet Klinik entsteht und ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines reinen Wohngebietes. Die vorgesehenen Festsetzungen sind unter Pkt. 4 erläutert.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Planungsvorhabens

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es befindet sich insgesamt auf ca. 200 m üNN und steigt von Ost nach West leicht an (unter 3%). Es wird allseitig von Verkehrsflächen umschlossen. Die (nördlich angrenzende) Friedrich-Naumann-Straße besitzt in diesem Abschnitt weitgehend Alleecharakter durch die recht alten Lindenbestände. Dagegen sind in der Kunoldstraße keine Straßenbäume vorhanden. In der Landgraf-Karl-Straße stehen im südlichen Bereich einige (jüngere) Linden, sowie im östlichen Abschnitt wenige, ebenfalls jüngere Platanen. Insgesamt müssen die Straßenbaumbestände jedoch als fragmentarisch bezeichnet werden. Die Grundstücke im Plangebiet sind

durch die bereits vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen fast durchweg stark ausgenutzt.

Größere Flächenanteile gibt es (noch) in den jeweils rückwärtigen Grundstücksbereichen der Landgraf-Karl-Straße Nr. 16 - 22, sowie Friedrich-Naumann-Straße Nr. 3. Die Hausgärten sind in der Regel angelegt als Rasen- bzw. Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern. Die Vorgartenzone ist überwiegend gärtnerisch gestaltet mit geschnittenen Hecken als Einfriedung, Rasen und Ziersträuchern.

Einzelne markante Bäume in Vorgärten sind auf dem Grundstück des "Blauen Kreuzes", sowie Kunoldstraße 47 zu finden, hier dominiert der einzeln stehende Ahorn den Straßenraum und entfaltet an der Einmündung Landgraf-Karl-Straße eine Art "Torwirkung". Zwei Grundstücke, nämlich die Tankstelle im Einmündungsbereich Landgraf-Karl-Straße / Friedrich-Naumann-Straße und Landgraf-Karl-Straße 14 fallen wegen ihrer nahezu vollständigen Überbauung- und Versiegelungsgrade auf. Grünflächen sind hier praktisch nicht vorhanden.

5.2.1 Mensch

Straßenverkehrslärm

Die Kunoldstraße und die Friedrich-Naumann-Straße sind Anliegerstraßen, die Landgraf-Karl-Straße ist eine Sammelstraße mit einer Straßenbahnlinie in der Mitte. Die Überprüfung des Gebietes mit einem Schallschutzberechnungsprogramm hat ergeben, dass die Lärmbelastung insbesondere entlang der Landgraf-Karl-Straße teilweise tagsüber bei bis 71dB und nachts bei bis 60 dB liegt. Die Werte der DIN 18005 sind damit überschritten. Daher ist passiver Lärmschutz notwendig.

5.2.2 Boden

Die geologische Karte von Hessen stellt als Ausgangsmaterial "Basaltschutt" dar. Das Plangebiet liegt im Bereich des sogenannten "Schuttfächers der Drusel", der sich östlich, bzw. südlich der Drusel über (bzw. unter) große(n) Teile(n) des Stadtgebietes erstreckt. Diese Schuttmassen werden auf die Tätigkeit der Drusel während des Pleistozäns zurückgeführt. Die Mächtigkeit des Schuttes liegt, soweit bekannt, bei 2,5 m bis 10,5 m. Von einer flächendeckenden Lößauflage kann ausgegangen werden. Da keine Bodenkarten vorliegen, ist zu vermuten, dass sich aus diesem Ausgangsmaterial recht fruchtbare, mehr oder weniger tiefgründige Böden wie Braunerden gebildet haben.

Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Sie erfahren daher eine geringe Bewertung im Hinblick auf das Potential "Boden". Dies betrifft ca. 50 % des Plangebietes. Für die verbleibenden Grünflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch vorhanden, wenn auch durch die recht intensive Nutzung die Bodentypen nicht mehr ungestört vorliegen. Sie erfahren insgesamt eine hohe Bewertung.

5.2.3 Klima

Die "Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung" (ZRK 1999) stellt dar, dass für die westlichen Stadtteile Kassels (bis zur Bahnlinie) der Habichtswald als wichtiges Frischluftentstehungsgebiet fungiert. Über zahlreiche Luftleitbahnen wird kühle und frische Luft in die bebauten Bereiche geführt.

Bezogen auf das Plangebiet stellt die Klimabewertungs- sowie -funktionskarte allerdings dar, dass es sich auf Grund der Bebauung um einen Überwärmungsbereich mit bioklimatisch-lufthygienischen Belastungen handelt. Die Frischluftmassen des Habichtswaldes können hier offensichtlich kaum noch "Ausgleichswirkung" entfalten. Es kommt durch die im Gebiet vorhandenen, bzw. angrenzenden Grünflächen lediglich zu einem kleinräumig induzierten Luftaustausch mit kleinklimatischen Verbesserungen (Temperatur, Luftfeuchtigkeit). Kleinräumig wirken auch die Straßenbäume durch Beschattung und Verdunstungsleistung positiv.

5.2.4 Vegetation/ Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird geprägt durch Hausgärten, die in der Regel aus einem Vorgarten mit Ziergehölzen, geschnittenen Hecken etc. und einem straßenabgewandten Teil mit gehölzbestandenen Rasen-, bzw. Wiesenflächen bestehen.

Hier finden sich insgesamt relativ viele Bäume/Baumgruppen, die recht alt sind, darunter ein großer Anteil an Obstbäumen. Der Koniferenanteil ist eher untergeordnet. Als erhaltenswert werden in der Bestandskarte die Bäume gekennzeichnet, die auf Grund ihres Alters, Vitalitätszustandes, Entwicklungsmöglichkeiten, Raumwirksamkeit entsprechend einzustufen sind. Bezüglich der Fauna liegen für das Plangebiet keine speziellen Untersuchungen, bzw. Erkenntnisse vor. Die vorhandene Vegetation bietet in erster Linie Lebensraum für flugfähige Arten, d.h. Vögel und Insekten. Es ist auch mit Vorkommen von Kleinsäugetieren, wie z.B. Igel, zu rechnen, deren Wandermöglichkeiten allerdings durch die umgebenden Straßen sehr eingeschränkt sind. Die Rückzugsmöglichkeiten für diese Tiere sind wegen der recht intensiven Grundstücksnutzungen ebenfalls sehr begrenzt. In der Gesamtbetrachtung wird daher die Lebensraumfunktion der vorhandenen Freiräume mit einer mittleren bis geringen Wertigkeit eingestuft.

5.2.5 Stadt- / Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des ICE-Bahnhofes inmitten eines städtisch geprägten Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung. Die Friedrich-Naumann-Straße und die Kunoldstraße mit anschließender Bebauung bieten auch durch die Gliederung mit Straßenbäumen und Vorgartenzonen ein relativ geschlossenes, reich strukturiertes Bild. Der Straßenraum bietet überwiegend eine angenehme Aufenthaltsqualität. Die Situation in der Landgraf-Karl-Straße ist grundlegend anders zu beurteilen. Zum einen ist die Straße - auch durch die Straßenbahntrasse - stärker verkehrsbelastet, zum anderen erzeugt die heterogene Bebauung, sowohl bedingt durch unterschiedlichste Nutzungen, als auch durch dementsprechende Gestaltung eine städtebaulich unbefriedigende Situation, verstärkt durch (Teil) Leerstände von Gebäuden. Hinzu kommt der bereits erwähnte lückige Straßenbaumbestand. Die Ausstattung des Plangebiets mit privat nutzbaren Freiräumen ist als ausreichend zu beurteilen.

Größere öffentliche Grünanlagen, bzw. naturnahe Grünzüge, die der Naherholung dienen, sind in einem Umkreis von ca. 1km auch fußläufig noch gut erreichbar (Rammelsberg, Aschrottpark, Druselgrünzug, Marbachsgraben)

5.2.6 Kultur- und Sachgüter

Die Gebäude Friedrich-Naumann-Straße 3, 5, 7, und 9, Kunoldstraße 43, 47 und Landgraf-Karl-Straße 22 sind als Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 (Denkmalschutzgesetz) in

die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen.

5.3 Eingriffsregelung

5.3.1 Ermöglichte Eingriffe

Hier wird zunächst der Ist-Zustand innerhalb des Geltungsbereiches der Angebotsplanung gegenübergestellt:

- Die vorhandenen entsprechen den festgesetzten Straßenverkehrsflächen (ca. 3.580 qm)
- Das Baugebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 12.546 qm. Hiervon sind aktuell 6.436 qm überbaut und versiegelt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können maximal (GRZ 0,4 plus 50% Überschreitung durch Nebenanlagen) 7.527 qm überbaut und versiegelt werden. Das bedeutet eine Zunahme um 1.091 qm.
- Verbunden mit der Bebauung ist die Beseitigung von Vegetationsbeständen (Rasen-/Wiesenflächen mit ca. 15 Bäumen, überwiegend Obstgehölze, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen).

5.3.2 Eingriffsvermeidung

Die Vermeidung dieser Eingriffe ist bei einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten von Bebauung grundsätzlich nicht möglich.

5.3.3 Eingriffsminimierung

Eine Minimierung der Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Festsetzung zu erhaltender Bäume, die als besonders wertvoll beurteilt wurden.
- Festsetzung enger Baufelder
- Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen.

5.3.4 Eingriffsbewertung

Die o. g. ermöglichten Eingriffe sind im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima und die Vegetation relevant. Durch die Neuversiegelung werden die noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen wie z. B. Wasserspeicherfähigkeit, Standort für Vegetation, zerstört. Vegetation und damit bestehende Biotopstrukturen werden vernichtet. Das Kleinklima wird durch zusätzlich eingebrachte Baumaterialien und verringerte Ausgleichsleistungen der Vegetationsbestände beeinträchtigt. Das Stadt-/Landschaftsbild und der Erholungswert erfahren keine Verschlechterungen.

Durch die ermöglichten Vorhaben wird vermutlich keine messbare Erhöhung des Straßenverkehrslärms entstehen. Im Bereich der Erweiterung Rehabilitationsklinik sind insgesamt 5 Stellplätze geplant. Da es sich bei den Patienten um Suchtkranke handelt, sind diese nicht im Besitz eines Führerscheins, auch der Besucherverkehr hält sich sehr in Grenzen.

Im Bereich Friedrich-Naumann-Straße, Ecke Landgraf-Karl-Straße befindet sich eine Tankstelle, die bei einer Neubebauung nicht mehr zulässig ist. Eine im WA zulässige

Neubebauung führt vermutlich zu weniger Verkehrslärm als bei der jetzt vorhandene Tankstelle.

5.3.5 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz)

Im vorliegenden Fall sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da § 1 a Abs. 3 (letzter Satz) BauGB zum Zuge kommt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Durch den bestehenden Bebauungsplan bzw. seine Festsetzungen waren die verschiedenen Eingriffe schon bisher mindestens in gleichem Umfang zulässig, wegen der Anwendung der BauNVO von 1977 u. U. auch weit darüber hinaus. Tendenziell kann daher durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan eher eine Eingriffsbeschränkung erzielt werden.

5.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderen Lösungsmöglichkeiten geprüft.

5.5 Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Alle wesentlichen Aspekte bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen konnten geklärt werden. Die Erstellung eines Lärmgutachtens ist nicht notwendig.

6 Übernahme aus Fachplanungen

Fachplan Landschaft

Die unter Pkt. 5.3.3 dargestellten Maßnahmen sowie sämtliche vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan in Form von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen übernommen, jedoch mit folgenden Änderungen:

Vorgeschlagen wurde:

9.2 „Die jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen/Baulinien befindlichen Grundstücksfreiflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Nebenanlagen sind nur als notwendige Zugänge/Zufahrten zulässig. Als Einfriedungen sind nur Hecken aus Laubgehölzen oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben.“

im Bebauungsplan festgesetzt wurde:

9.2 „Die jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen/Baulinien befindlichen Grundstücksfreiflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Nebenanlagen sind nur als notwendige Zugänge/Zufahrten zulässig.“

Auf die Festsetzung von Hecken als Einfriedung wurde verzichtet, da aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen auch andere Einfriedungen (z.B. Mauern, Eisengitter) zulässig sein sollen.

Pflanzliste Baumarten

Für die Pflanzungen auf den Baugrundstücken ist aus folgender Liste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotdorn (*Crataegus monogyna/Oxyacantha*)

Mehlbeere (*sorbus aria*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

7 Abwägung

Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist nicht möglich, da das Ziel des Eingriffs die Neuordnung des konkreten Gebiets ist. Die beabsichtigte Erweiterung der Rehabilitationseinrichtung soll gerade diesen Standort sichern. Die Fachklinik besteht an diesem Ort seit 25 Jahren, relativ konfliktfrei mit der Nachbarschaft. Eine Verlagerung ist deshalb nicht sinnvoll.

Die Planung wird folgendes Ergebnis haben:

- Schaffung von etwa 15 Betten in der Rehabilitationsklinik für Suchtkranke
- Schaffung von max. 1300 qm Geschoßfläche auf dem Grundstück der Tankstelle
- Verlagerung der Tankstelle
- Neupflanzung von 6 Straßenbäumen
- Versiegelung von max. 1091 qm

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe erfordern unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag darüber hinaus keine Kompensationsmaßnahmen.

Die verschiedenen Eingriffe waren schon bisher mindestens in gleichem Umfang zulässig, wegen der Anwendung der BauNVO von 1977 u. U. auch weit darüber hinaus. Tendenziell ist daher durch den neu aufgestellten Bebauungsplan eher eine Eingriffsbeschränkung erzielt worden.

8 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

8.1 Flächenbilanzierung

Nutzung	Festsetzung		Grundstücks- fläche ca. m ²	Flächen- anteil %	Bebaute Fläche BF		Geschossfläche	
	GRZ	GFZ			Bestand* ca. m ²	Gesamt** ca. m ²	Bestand ca. m ²	Gesamt *** ca. m ²
WA 1	0,4	1,0	7.449	46	1.715	2.980	4.790	7.449
WA 2	0,4	1,2	1.081	7	363	432	363	1.297
SO Klinik	0,4	1,0	4.208	26	963	1.683	2.122	4.208
öffentliche Verkehrsflä- chen			3.388	21				
Summen			16.126	100	3.041	5.095	7.275	12.954

* aktueller Gebäudebestand ohne bauliche Anlagen § 19 (4) BauNVO

** mögliche Gesamtfläche ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

*** mögliche maximale Geschossfläche

8.2 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum. Die im Sondergebiet Klinik erforderlichen Eigentumswechsel werden durch privatrechtliche Kaufverträge geregelt.

Die öffentlichen Bedarfsflächen, (Straßenverkehrsflächen) befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Kassel. Lediglich ein Grundstücksstreifen an der Landgraf-Karl-Straße von 1,00 m - 1,5 m Breite muss dazu erworben werden.

8.3 Überschlüssig ermittelte Kosten

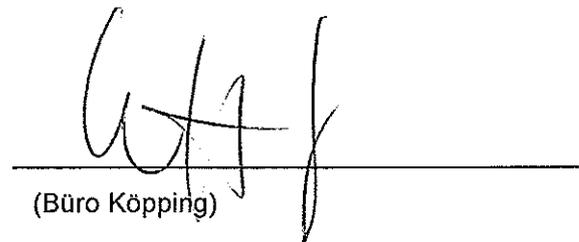
Kosten für Grunderwerb:	17.000 €
Kosten für Straßenbau und Pflanzbereiche in der Landgraf-Karl-Straße:	71.000 €
Baumpflanzungen in der Friedrich-Naumann-Straße	2.600 €
Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen in der Landgraf-Karl-Straße.	69.000 €

9 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
24.02.2003	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 30 Abs 1 BauGB
05.05.03 - 16.05.03	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
26.09.03 - 31.10.03	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
20.12.04 - 28.01.05	öffentlich ausgelegen

aufgestellt:

Kassel, den 31.5.05


(Planungsamt Stadt Kassel)
(Büro Köpping)