

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/71
„Heideweg“

Begründung

Träger der Planungshoheit:

Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Fei Yu und Gabriel H. Duru GbR
Kunoldstraße 22
34131 Kassel

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2 | 34130 Kassel
www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Planverfahren	5
3.1	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	6
3.2	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.....	6
3.3	Erneute Beteiligung gem. §§ 4a (3) BauGB.....	6
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz.....	8
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.5	Schutzgebiete.....	9
4.6	Informelle Konzepte und Planungen.....	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	10
5.2	Erschließung und Verkehr.....	11
5.3	Ver- und Entsorgung.....	12
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	12
6	Vorhabenplanung	17
6.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	17
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	17
6.3	Vorhabenplanung.....	18
7	Inhalte des Bebauungsplans	19
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
7.3	Verkehrsflächen.....	20
7.4	Öffentliche Grünfläche.....	20
7.5	Maßnahmen zum Schallschutz.....	20
7.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
7.8	Hinweise.....	21
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
8.1	Boden, Wasser.....	21
8.2	Lokalklima.....	22
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz.....	22
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild.....	23
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm.....	23
8.6	Kultur- und Sachgüter.....	23
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
9	Bodenordnung	24
10	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung	24

11	Städtebauliche Werte.....	24
12	Gesamtabwägung.....	24

1 Planungsanlass

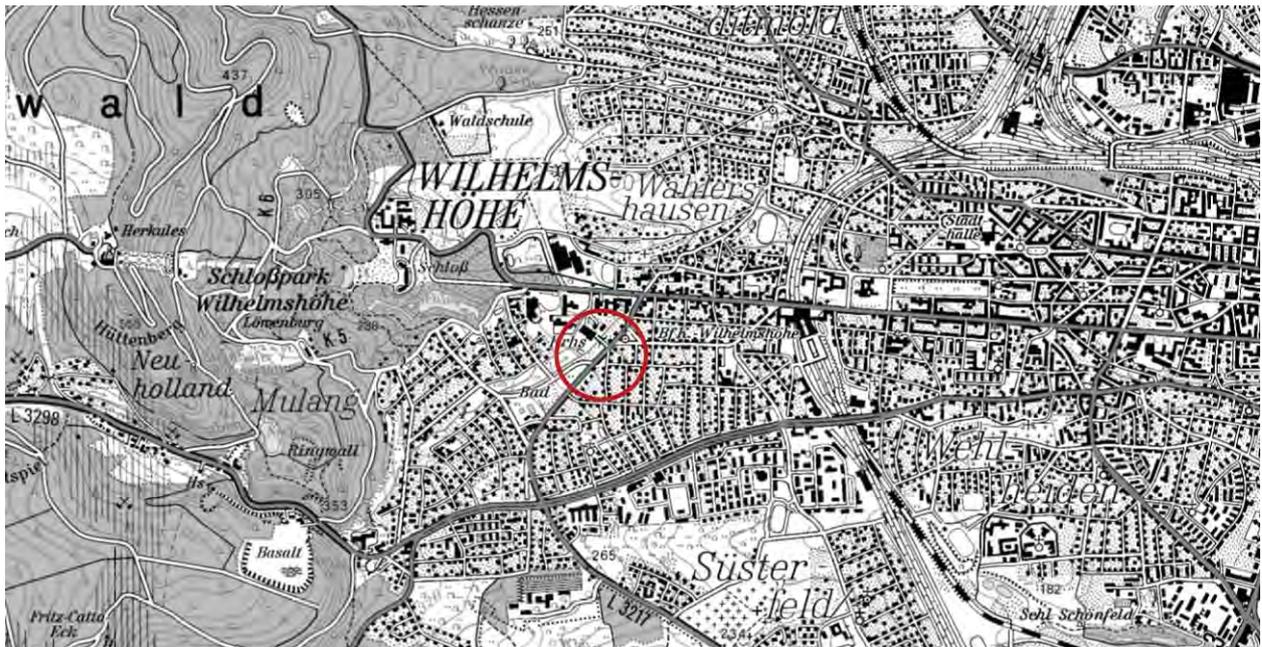
Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/71 „Heideweg“ der Stadt Kassel ist die Umsetzung der vorliegenden Vorhabenplanung für das Grundstück an der Einmündung des Heidewegs in die Baunsbergstraße im Stadtteil Wilhelmshöhe. Mit der Planung wird die Randbebauung der Baunsbergstraße vervollständigt und der Einmündungsbereich Heideweg städtebaulich gefasst.

Das ehemalige Flurstück 374/1, Flur 30, Gemarkung Wahlershausen war bisher im Besitz der Stadt Kassel und stellt sich als ungestaltete Rasenfläche dar. Eine 752 m² große Teilfläche des o.g. Flurstücks wurde an den Investor verkauft, der hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen plant. Zudem ist eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Zur Umsetzung des o.g. Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Grundlage bilden der mit der Verwaltung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Mehrfamilienhauses am Heideweg 2“ vom 08. April 2015 sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Ortsbezirk Wahlershausen, Stadtteil Wilhelmshöhe.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 1.582 m² und umfasst das ehemalige Flurstück 374/1, Flur 30, Gemarkung Wahlershausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Baunsbergstraße,
- im Osten durch den Heideweg sowie
- im Süden durch die beiden angrenzenden bebauten Flurstück 376/1 und 1/88.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Neuordnung der Grundstücksflächen im Oktober 2014 umfasst der Geltungsbereich jetzt folgende Flurstücke: 1/113 (teilw.), 1/114, 1/115, 145/17 (teilw.).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur das Flurstück 1/114.

3 Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan hat die Nachverdichtung in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (siehe hierzu Pkt. 4.5), sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Mehrfamilienhauses am Heideweg 2“ vom 08. April 2015 wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/71 wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage am 21. Juli 2014 gefasst.

3.1 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. § 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Verfahren wurden mit Schreiben vom 26.02.2014 gem. § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen wurden weitestgehend in der weiteren Planung berücksichtigt

3.2 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 12. August bis einschließlich 19. September 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die vorgebrachten Anregungen sowie die Korrekturhinweise des Beirats für Stadtgestaltung der Stadt Kassel führten zu einer Änderung der Vorhabenplanung, die eine erneute Offenlage bzw. Trägerbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich macht.

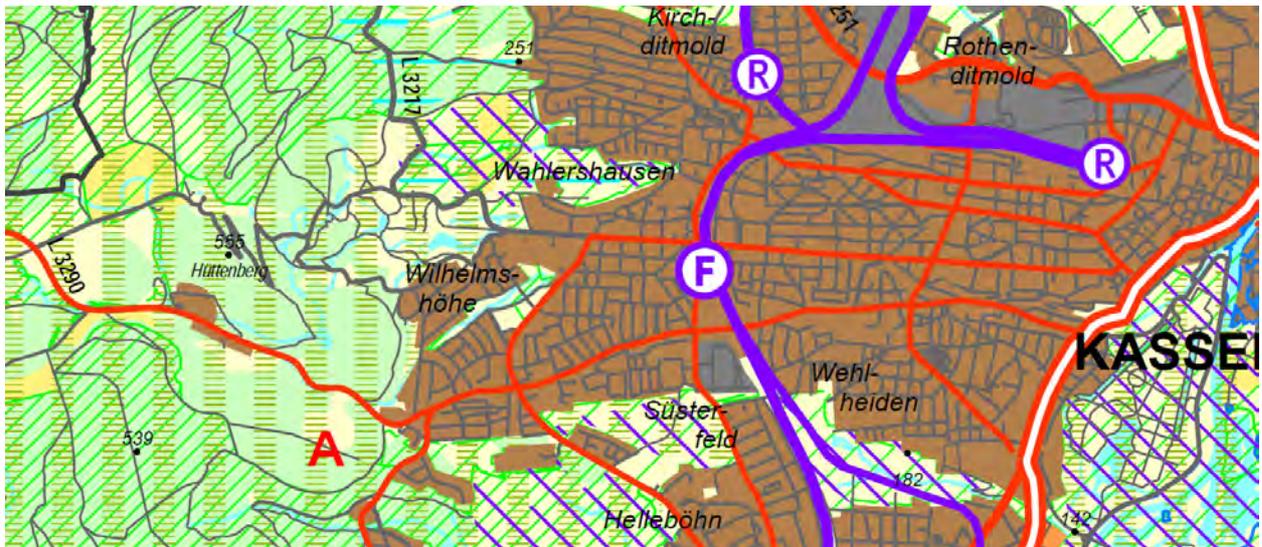
3.3 Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 22. Mai 2015 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Ein-

sicht für jedermann aus. Parallel dazu erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

4 Übergeordnete Planungen

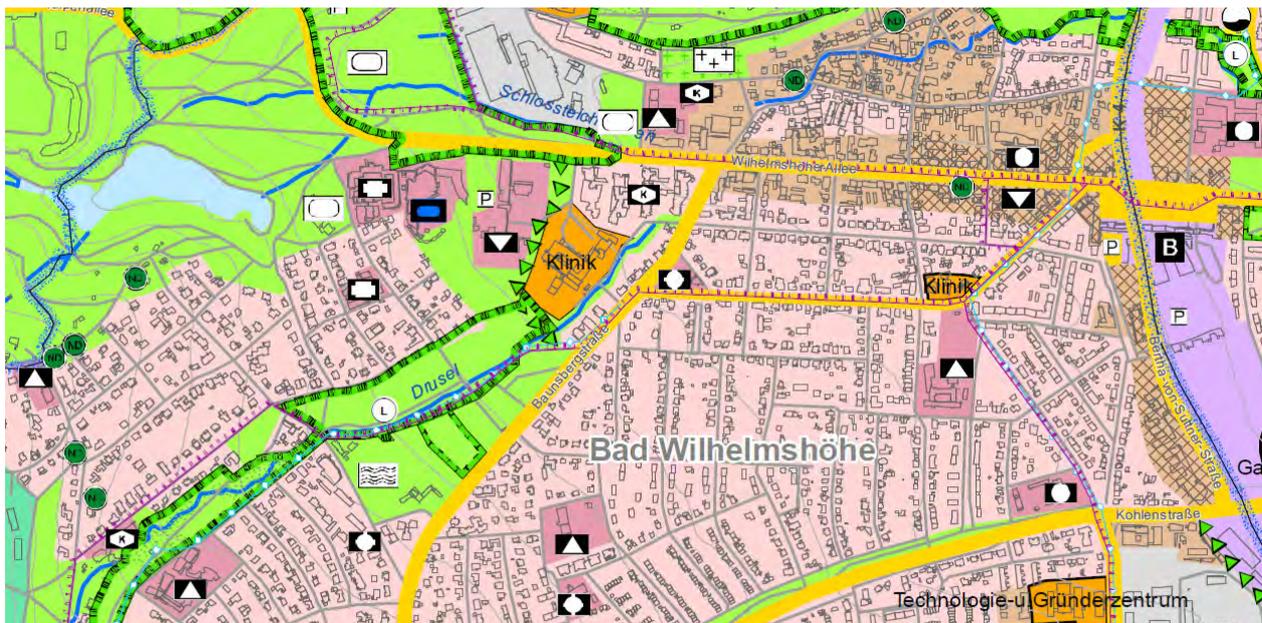
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als ‚Siedlungsbereich, Bestand‘ festgelegt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 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.

Weitere Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Denkmalschutz

Durch die Planung werden weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Gesamtanlagen Villenviertel Wahlershausen, östlich grenzt die Gesamtanlage Flüsseviertel (zwischen Landgraf-Karl-Straße, Heideweg, Ederweg und Westfalenstraße/Sachsenstraße) an. Die nächstgelegenen geschützten Gebäude gem. Hessischen Denkmalschutzgesetz sind die nördlich des Plangebietes verortete Evangelische Christuskirche (Baunsbergstraße 11) sowie die Gebäude Baunsbergstraße 8 bis 18 (Villenviertel Wahlershausen) sowie die östlich des Geltungsbereichs befindlichen Gebäude Moselweg 4 und Werraweg 27, 29 und 31. Vom geplanten Vorhaben gehen keine Beeinträchtigungen für die denkmalgeschützten Gesamtanlagen bzw. die Einzeldenkmale aus.

Im Geltungsbereich und seinem direkten Umfeld befindet sich keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys; die nächstgelegenen Bäume des Projektes befinden sich in der Landgraf-Karl-Straße bzw. in der Baunsbergstraße (Höhe Schwimmbad).

Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Westlich des Geltungsbereichs schließt sich das „Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel“ (Verordnung vom 17.07.2006), konkret der Drusel-Grünzug, an.

4.6 Informelle Konzepte und Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

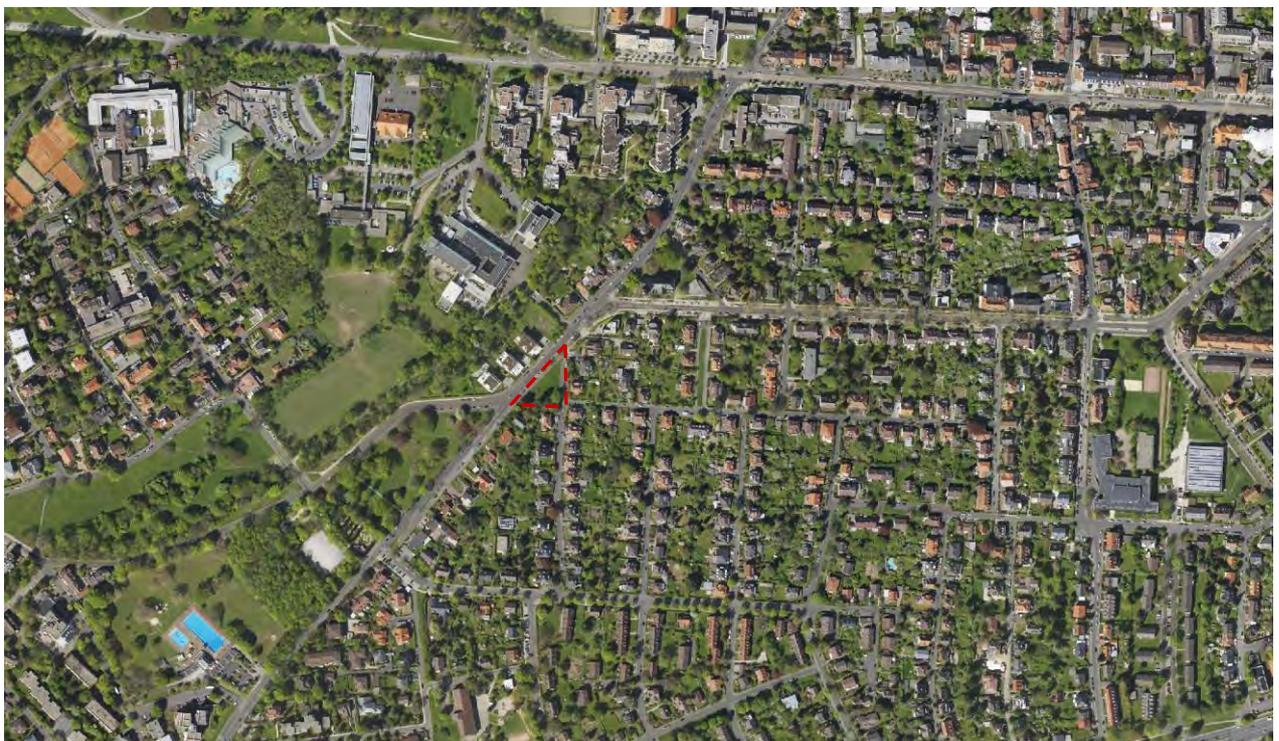
Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für den geplanten Neubau in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Amt für Vermessung und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.582 m² und befindet sich am Rand eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes zwischen Druseltalstraße und Wilhelmshöher Allee im Westen der Kernstadt von Kassel. Die Grünfläche war bisher im Besitz der Stadt Kassel.

Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet innerhalb eines großflächigen Siedlungsgebietes am flach auslaufenden Hangfuß des Habichtswaldes.

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als ungestaltete Rasenfläche dar und ist nicht bebaut. Im Süden sind Gehölzstrukturen vorhanden. Der Geltungsbereich schließt Verkehrsflächen der westlich verlaufenden Baunsbergstraße mit Parkstreifen, Fußweg und dazwischen liegenden Verkehrsgrün mit ein.

Das Gebiet steigt relativ gleichmäßig von Nordost nach Südwest an; der Höhenunterschied beträgt ca. 4 m (222,65 ü NHN bis 226,64 ü NHN).



Blick von Westen über das Baugrundstück



Blick von Nord-Westen



Blick von Südosten mit den beiden Bäumen



Blick von Norden



Stadtvillen-Bebauung westlich der Baunsbergstr.



Typische Bebauung Heideweg

(Fotos: ANP Kassel)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch überwiegende Wohnstrukturen bestimmt.

Westlich der Baunsbergstraße befinden sich drei moderne, dreigeschossig Stadtvillen mit Staffelgeschoss und einer integrierten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Der Bau einer weiteren Stadtvilla nördlich der drei vorhandenen, wird derzeit vorbereitet.

Östlich ist das Plangebiet durch das an die Baunsbergstraße angrenzende Wohngebiet mit orthogonalem Erschließungsraster und klein parzellierten Grundstücken, vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, bestimmt.

Im nordwestlichen Bereich der Baunsbergstraße bis zur Einmündung in die Wilhelmshöher Allee befinden sich zu meist zweigeschossige freistehende, denkmalgeschützte Wohngebäude, vereinzelt mit Büronutzung. Die Traufhöhe liegt aufgrund hoher Sockelgeschosse zwischen 8,00 und 9,50 m. Am Ende der Baunsbergstraße befindet sich der großmaßstäbliche Gebäudekomplex einer Seniorenresidenz (bis zu 8geschossig).

Auf der östlichen Straßenseite der Baunsbergstraße, gegenüber der Seniorenresidenz, sind größere Gebäude mit Geschosswohnungen. Daran anschließend beginnt ein Wohngebiet mit rechteckigen Baublöcken, langen Grundstücken und straßenbegleitend errichteten, meist zweigeschossigen Einzelhäusern mit steilen Walmdächern und hohen Sockeln (Traufhöhe ca. 8,50 m). Unterbrochen wird diese Struktur durch das Dreieck Baunsbergstraße / Landgraf-Karl-Straße / Kirchstraße mit der Evangelischen Christuskirche.

Zusammengefasst weist die das Plangebiet umgebende Bebauung den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf, geprägt durch eine offene Bauweise mit freistehenden Wohngebäuden, meist zweigeschossig mit hohen Sockelgeschossen und steilen Dächern.

Süd-westlich des Plangebiets grenzt der Naturraum der Drusel an, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer über die Baunsbergstraße und den Heideweg. Im Geltungsbereich verläuft ein Schotterweg zwischen Baunsbergstraße und Heideweg als Fußgängerverbindung.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation „Christuskirche“ (Trassenverlauf über die Bausbergstraße) sowie die Bushaltestellen „Christuskirche“ und „Freibad Wilhelmshöhe“ gegeben.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über den Heideweg und die Bausbergstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist nicht möglich.

5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

– zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Januar 2014) –

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von unterschiedlich mächtigen Lößlehm-Ablagerungen über einem Untergrund aus Tertiärsedimenten und Mittlerem Buntsandstein. Aus diesen Substraten haben sich als Boden ursprünglich vorwiegend Parabraunerden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt.

Allerdings ist davon auszugehen, dass diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung) in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert wurden. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb kaum möglich.



Bestandsplan (Januar 2014, ohne Maßstab)

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 18 % der Gesamtfläche versiegelt, 6 % der Fläche sind teilversiegelt, etwa 76 % Vegetationsflächen.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	1.582 m²	100 %
Vollversiegelte Flächen	285 m ²	18 %
Teilversiegelte Flächen	95 m ²	6 %
Vegetationsflächen	1.202 m ²	76 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenzielle Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die teilversiegelten Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle ausdauernden Vegetationsflächen haben eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle 1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig etwa 18 % der Fläche versiegelt. Die potenzielle Versickerungs- oder Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist hier aufgehoben. 76 % des Geltungsbereichs bestehen aus Wasser durchlässigen sowie versickerungs- und speicherfähigen Vegetationsflächen. Weitere 6 % sind versickerungsfähige, aber nur eingeschränkt speicherfähige Schotterflächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Schutzzone B1, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im überwiegenden Teil des Kasseler Beckens in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt sogenannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - 1 : 50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.

- Die vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe bis mittlere Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Klima

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (FG Umweltmeteorologie am FB Stadt- und Landschaftsplanung Uni Kassel 2009) ordnet das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen den „Misch- und Übergangsklimaten“ zu. Diese Kategorie umfasst „Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen“. Der Geltungsbereich liegt zudem im Randbereich des Überströmungsbereichs entlang der Drusel.

Eine Flächennutzungsänderung ist bei Berücksichtigung verschiedener Bedingungen möglich. Die Bebauung ist in Richtung der Überströmungs-/Durchlüftungswirkung zu orientieren.

Innerhalb des Plangebiets bestehen gegenwärtig 76 % der Gesamtfläche aus Vegetationsflächen, die kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Die weiteren Flächen stellen sich als versiegelte Verkehrsflächen dar.

Bewertung

Ausgehend von den sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die vegetationslose Schotterfläche hat eine geringe Wertigkeit.
- Die Vegetationsflächen werden als mittelwertig eingestuft.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung im Januar 2014 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan (S. 12) dargestellt.

Vegetation

Das Plangebiet ist insgesamt durch die zentrale Rasenfläche geprägt, die etwa 70 % des Geltungsbereichs einnimmt. Auf dieser Grünfläche befinden sich am südöstlichen Rand zwei Spitzahorne. Weitere Vegetationsflächen finden sich als typisches Verkehrsgrün an der Baunsbergstraße, hier wurden zudem zwei Platanen straßenbegleitend gepflanzt.

Im südlichen Bereich der zentralen Grünfläche verläuft ein geschotterter Fußweg (Werraweg), daran schließt - entlang der Grundstücksgrenze - eine schmale Strauchpflanzung überwiegend aus Zierstraucharten an. Auf den südlich anschließenden Nachbargrundstücken, außerhalb des Geltungsbereichs, findet sich größerer Baumbestand.

Die sonstigen Flächenanteile sind vegetationslos, d. h. sie sind mit Asphalt oder Pflaster versiegelt.

Die beiden Spitzahorne am westlichen Rand des Geltungsbereichs haben Stammdurchmesser von 55 bzw. 45 cm und unterliegen damit der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

Geschützte bzw. in der Roten Liste Hessen geführte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung und des hohen Anteils an Versiegelung weist das Grundstück insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf.

Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der Struktur des Gebiets, insbesondere des nur sehr geringen Anteils an Großgehölzen und der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Störungen durch den Verkehr, ist davon auszugehen, dass nur eine sehr einge-

schränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten und störungstoleranten Tierarten, wie z.B. Vogelarten der durchgrünten Siedlungsbereiche, vorkommen

Nisthöhlen wurden an dem im Geltungsbereich vorhandenen Bäumen nicht festgestellt.

Als Lebensräume für Reptilien/Amphibien geeignete Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop und keine Naturdenkmäler vorhanden. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Druseltal ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Struktureichtum der Vegetation, Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Bedeutung als Lebensraum für die Fauna, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche etwas höherer Wertigkeit ist der Gehölzbestand im südlichen Plangebiet zu betrachten.

Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Aufgrund des Lärmeintrags durch die Baunsbergstraße und des ungestalteten Zustandes ist die Grünfläche wenig attraktiv und hat für Freiraum- und Erholungsnutzungen eine nur sehr geringe Bedeutung.

Stadtbild

Das Plangebiet stellt sich als offene Fläche dar, aufgrund des fehlenden Baumbestandes und der umgebenden Straßenflächen vermittelt die Fläche den Eindruck einer ungenutzten Restfläche.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Luftreinhalteung

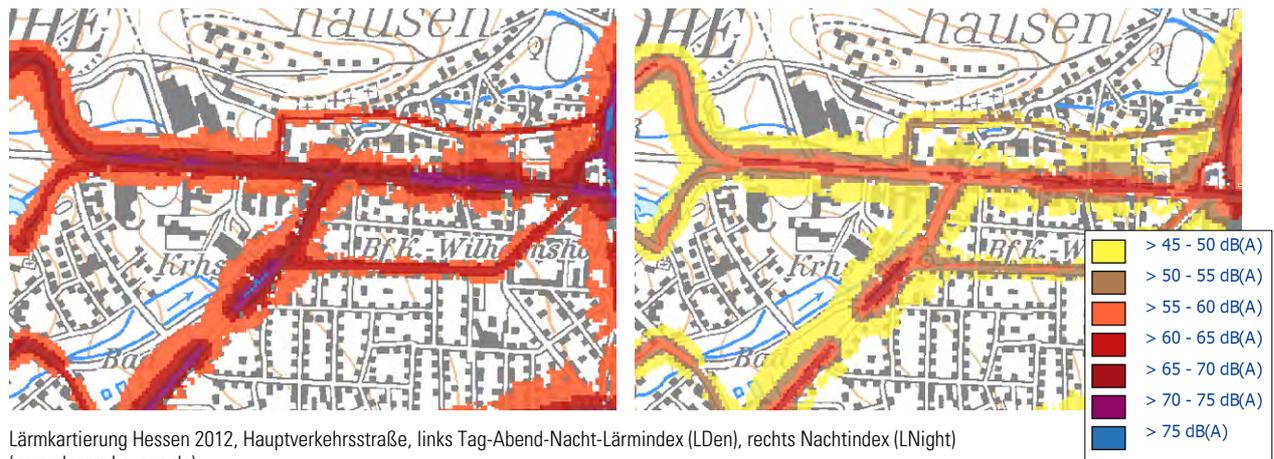
Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhalteung“ festgelegt.

Lärm

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen bestimmt. Die Erschließung erfolgt über die Baunsbergstraße sowie den Heideweg.

Entsprechend der Lärmkartierung Hessen 2012 werden durch die Baunsbergstraße im Geltungsbereich Tag-Abend-Nacht-Lärmwerte (Maß für die ganztägige Lärmbelastung über 24 Stunden, bei dem Pegel in den Abend- und Nachtstunden stärker gewichtet werden als in den Tagstunden) L_{Den} von bis zu 65-70 dB(A) sowie Nachtwerte (durchschnittliche Lärmbelastung in der Nacht (22:00 -6:00 Uhr)) von 60-65 dB(A) verursacht.

Neben dem Straßenverkehr gibt es weiteren Lärmeintrag durch den Trambahnverkehr in der Baunsbergstraße.



Lärmkartierung Hessen 2012, Hauptverkehrsstraße, links Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDen), rechts Nachtindex (LNight)
(www.laerm.hessen.de)



Lärmkartierung Hessen 2012, Schienenlärm, links Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDen), rechts Nachtindex (LNight)
(www.laerm.hessen.de)

In 2010 wurde zudem durch die Stadt Kassel eine Berechnung der Lärmbelastung für das Plangebiet unter Berücksichtigung eines entsprechenden Baukörpers vorgenommen. Für die Nord- und West-Fassade wurden Belastungen von 67 bzw. 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts berechnet, für die Süd- und Ostfassade des Baukörpers werden Werte von 58 bzw. 59 dB(A) tags und 49 bzw. 50 dB(A) nachts prognostiziert. D.h. die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an allen Fassaden wesentlich um mindestens 3 und um bis zu 14 dB (A) überschritten.

Die von der Baunsbergstraße ausgehenden Lärmbelastungen müssen im Rahmen der Planung durch bauliche Maßnahmen (Grundrissorientierung, fensterabhängige Belüftung, Hamburger Fenster o.ä.) berücksichtigt werden, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gerecht zu werden.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die östlich angrenzenden Wohngebäude sind Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlagen Flüsseviertel und Villenviertel Wahlershausen.

6 Vorhabenplanung

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung, bestehend aus großzügiger Einzelhausbebauung. Entsprechend wurden für die Fläche folgende Ziele im Rahmen des Grundstücksverkaufs definiert:

- Wohnnutzung
- max. 820 m² Geschossfläche
- max. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Gebäudehöhe maximal 13,0 m



Luftbild, Ansicht von Osten, Geltungsbereich gekennzeichnet (Stadt Kassel, Amt für Vermessung und Geoinformation)

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben werden für den Geltungsbereich folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Lokalklima,
- Erhalt / Schaffung eines hohen Anteils an Vegetationsflächen,
- Erhalt der Baumstandorte oder Ersatz,
- Begrenzung des Niederschlagsabflusses durch versickerungsfähige Erschließungsflächen und Dachbegrünung.

6.3 Vorhabenplanung

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Mehrfamilienhauses am Heideweg 2“ vom 08. April 2015 mit der dazugehörigen Projektbeschreibung.

Der Investor plant im Geltungsbereich ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohnungen und Tiefgarage zu errichten. Das Gebäude wird über den Heideweg erschlossen und ist mit einer Höhe von drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss geplant.

Das Garagen- bzw. Untergeschoss bietet Raum für sieben Stellplätze, oberirdisch werden keine Stellplätze angeordnet.



Abb.: Vorhabenplanung (ohne Maßstab), Stand 08. April 2015 (ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH)

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Bedingte Festsetzung

Das es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird analog zur vorliegenden Vorhabenplanung und der Umgebung die Nutzung „Wohnen“ festgesetzt. Hier ist ausschließlich ein Wohngebäude sowie entsprechende Nebengebäude zulässig. Im Erdgeschoss sind alternativ auch Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) zulässig. Diese Nutzung ist mit der Wohnnutzung im Gebiet und im Umfeld gut vereinbar.

Auf eine Festsetzung einer Gebietskategorie gem. BauNVO wird verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet mit der Festsetzung „Wohnen“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die GRZ kann für Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 0,6 überschritten werden.

Weiter wird ein Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Neben einer Begrenzung der zulässigen Geschossfläche wird die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe gem. § 16 BauNVO festgelegt, um eine verträgliche Größe des Baukörpers einschließlich Höhenstaffelung – orientiert an der Nachbarbebauung – zu gewährleisten.

Der Baukörper kann mit maximal drei Vollgeschossen sowie maximal 820 m² Geschossfläche ausgeführt werden und orientiert sich somit an der umgebenden Bebauung. Die Errichtung weiterer (Staffel-)Geschosse wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 238 ü NHN (über Normalhöhennull) ausgeschlossen. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,5 m (im Süden) bis 13,5 m (im Norden). Die Höhenentwicklung orientiert sich an der Nachbarbebauung, die z.B. bei der Baunsbergstraße 24 bei ca. 237,50 m ü NHN (Attika), beim Heideweg 3 bei 236,50 m ü NHN (First) bzw. beim Heideweg 4 bei 239,75 m ü NHN (First) liegt.

Notwendige erforderliche technische Bauteile wie z.B. Antennen, Aufzugüberfahrten und Lüftungsanlagen können die festgesetzte Höhe auf bis zu 20 % der Dachfläche ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschreiten. Diese Festsetzung wurde gewählt um auf technische Erfordernisse reagieren zu können.

Die Lage des Garagen- bzw. Untergeschosses, das aufgrund der vorhandenen Topographie teilweise aus dem Boden ragt, wird ebenfalls durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzte maximale Geschossfläche führt zu einer Geschossflächenzahl von 1,1 und liegt damit unter der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 (1) BauNVO von 1,2.

Die Gebäudestruktur, -stellung und -gestaltung wurde gemeinsam mit dem Investor unter stadtplanerischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen entwickelt und wird im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt. Die Anregungen des Beirates für Stadtgestaltung der Stadt Kassel sind in die Planung mit eingeflossen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Tiefgaragenzufahren, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Der westliche und östliche Teilbereich des Geltungsbereichs umfasst Verkehrsflächen des Baunsbergstraße bzw. des Heideweges und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.5 Öffentliche Grünfläche

Der südliche Teilbereich der bestehenden Grünfläche, der von der Baumaßnahme nicht betroffen ist, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll weiterhin eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Heideweg angeboten werden.

Parallel zur Baunsbergstraße wird ein 3 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Ausbaureserve, die für eine eventuelle Verbreiterung der Baunsbergstraße freigehalten wird.

7.6 Maßnahmen zum Schallschutz

Wie bereits dargestellt, ist für das Plangebiet eine Lärm-Vorbelastung durch die westlich verlaufende Baunsbergstraße festzustellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete werden zum Teil deutlich überschritten.

Durch die genannten Emissionsquellen wird ein Lärmpegel, bei dem keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben sind, noch unterschritten. Die Lärmbelastung entspricht der einer innenstadttypischen Situation, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden/-wällen scheiden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen aus.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Lärmbelastung im innerstadttypischen Bereich bewegt und mit gesunden Wohnbedingungen vereinbar ist. Der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Schienenlärm der Baunsbergstraße kann durch passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster u.ä.) berücksichtigt werden. Durch Anordnung der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Fassaden oder mechanische Belüftung von Aufenthaltsräumen können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vermieden werden. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen resultierende Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ zwischen 35 und 45 dB aufweisen (gem. DIN 4109).

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da Vegetationsfläche in einem überwiegend bebauten und versiegelten Gebiet zukünftig baulich genutzt wird, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (40 % der Grundstücksfläche) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbäume, Dachbegrünung) wird der sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung Rechnung getragen. Weiter sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen wie z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen zu gewährleisten.

Pflanzliste

Die Pflanzlisten geben einheimische, standortgerechte Gehölze vor, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrung für Vögel dienen; So können die mit den Pflanzungen verfolgten ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Ziele erreicht werden. Die Festsetzung, dass 75 % der Anpflanzungen der Pflanzliste zu entnehmen sind, lässt angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen.

Die von der Planung ausgehenden Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild können durch die Festsetzungen minimiert und ausgeglichen werden.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild einschließlich des öffentlichen Verkehrsraumes von Bedeutung sind. Dazu zählen die Vorgaben zu Gestaltung von Müllbehältern.

Zudem wird die Dachform definiert. Neben gestalterischen Aspekten werden dadurch eine Begrünung der Dachflächen sowie die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

7.9 Hinweise

Zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und wichtige Informationen (Belastung mit Verkehrslärm, Lage im Heilquellenschutzgebiet) werden als Hinweise aufgenommen.

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Das Baufenster wird vollständig überbaut. Die Dachflächen des Gebäudes werden extensiv begrünt (50 %).
- Mindestens 40 % der Grundstücksfläche werden als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten und entsprechend der Festsetzung mit Bäumen bzw. Hecken bepflanzt. Die restlichen Grundstücksflächen werden je zur Hälfte voll- bzw. teilversiegelt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche bleibt in ihrer heutigen Gestaltung bestehen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind Vegetationsflächen bzw. bleibt die bestehende Wegeverbindung als teilversiegelte Fläche erhalten.

8.1 Boden, Wasser

Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird sich der Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen im Plangebiet erhöhen. Mit der Begrünung eines Teils der Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann. Nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich der in Tabelle 2 dargestellte Zustand.

	Bestand		Planung		Absolute Zu-/ Abnahme
Baugebiet			752 m²	48 %	+ 752 m ²
Gebäudeflächen (Baufenster)			286 m²	18 %	+ 286 m ²
davon unbegrünt (50 %)			143 m ²		
davon mit Dachbegrünung (50 %)			143 m ²		
Zusätzliche Erschließungsflächen			83 m²	5 %	+ 83 m ²
davon teilversiegelt			41 m ²		
davon vollversiegelt			42 m ²		
Private Grünflächen (mind. 40 %)			301 m²	19 %	+ 301 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	380 m²	24 %	380 m²	24 %	± 0 m ²
davon Grünfläche	94 m ²		94 m ²		
davon vollversiegelt	286 m ²		286 m ²		
Öffentliche Grünfläche	1.202 m²	76 %	450 m²	28 %	752 m ²
davon Grünfläche	1.104 m ²		352 m ²		
davon teilversiegelt	98 m ²		98 m ²		
Gesamtfläche Geltungsbereich	1.582 m²	100 %	1.582 m²	100 %	
Bebaute, voll- und teilversiegelte Flächen	380 m ²	24 %	753 m ²	47 %	+ 373 m ²
Vegetationsflächen (ohne Dachbegrünung)	1.202 m ²	76 %	747 m ²	47 %	- 455 m ²

Tabelle 2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

8.2 Lokalklima

Die Realisierung der Planung geht zunächst mit der Beseitigung von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen einher. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die nicht überbauten Grundstücksflächen wieder als Vegetationsflächen hergestellt und mit Bäumen bepflanzt. Wie aus Tabelle 2 ersichtlich ist, liegt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Gebiet nach Umsetzung der Planung bei etwa 47 %. Darüber hinaus wirken sich auch die zu begrünenden Dachflächen positiv auf das Lokalklima aus. Auch die neu zu pflanzenden Bäume werden mittelfristig die klimatischen Ausgleichswirkungen der entfallenden Vegetationsflächen minimieren.

Nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind nicht zu erwarten.

8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Umsetzung der Planung geht zunächst mit der Beseitigung von ca. 455 m² Vegetationsfläche einher. Es handelt sich dabei um eher arten- und strukturarme Rasenflächen. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder als Vegetationsfläche angelegt und bepflanzt. Etwa 50 % der neu entstehenden Dachflächen (143 m²) werden begrünt. Den ggf. zu beseitigenden Bäumen im östlichen Geltungsbereich (zwei Spitzahorne) stehen gemäß den textlichen Festsetzungen Neupflanzungen gegenüber. Im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung wird geprüft, ob die beiden Baumstandorte durch Anpassung der Planung bzw. Schutzmaßnahmen erhalten werden können.

Die Gehölzstrukturen südlich des Fußweges sind von der Vorhabenplanung nicht betroffen und bleiben voraussichtlich in ihrem gegenwärtigen Zustand erhalten.

Mit den begrüneten Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Der Anteil an Gehölz- und Heckenstrukturen wird sich zum Ausgangszustand durch Neuanpflanzungen erhöhen

Es ist davon auszugehen, dass die vom Vorhaben betroffenen Flächen bzw. Biotopstrukturen von allgemein verbreiteten und eher störungstoleranten Vogelarten in unterschiedlicher Form als Teillebensraum oder Nahrungshabitat genutzt werden. Vergleichbare Strukturen finden sich in der Umgebung des Plangebietes in größerem Umfang und

werden im Gebiet erhalten bzw. teilweise neu geschaffen. Flächen mit besonderer Bedeutung oder Wertigkeit für die Fauna sind nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten beseitigt, es ist nicht zu erwarten, dass Tiere geschützter Arten gefangen oder getötet oder in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit erheblich gestört werden.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Realisierung der Planung hat keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz.

8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer bisher öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor. Im Zusammenhang mit dem entstehenden Gebäude werden die umgebenden Flächen als für die künftigen Bewohner nutzbare Freiräume gestaltet. Am südlichen Rand der Baufläche wird eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg als Verbindung vom Heideweg zur Baunsbergstraße erhalten.

Stadtbild

Die geplante Bebauung orientiert sich in Struktur, Nutzungsart und Bauhöhen weitgehend an den im Umfeld vorhandenen Strukturen. Grünordnerische Festsetzungen zu Anteilen und Gestaltung von Vegetationsflächen sowie zu Baumpflanzungen gewährleisten eine angemessene und weitgehend der Umgebung entsprechende Durchgrünung des Gebiets.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung öffentlicher Grünflächen in einem bereits überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld. Durch das Vorhaben werden sich die Verkehre und die verkehrsbedingten Emissionen der umgebenden Straßen nur unwesentlich erhöhen.

Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet erhöhten Geräuschemissionen von der Baunsbergstraße her ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind im Zuge der Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen.

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.6 Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht.

8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung auf einer bisherigen Grünfläche. Die Realisierung der geplanten Vorhaben geht mit Eingriffen in den vorhandenen Vegetationsbestand einher. Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand des Gebietes erhöhen. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die Grundstücksfreiflächen wieder als Vegetationsflächen hergestellt. Der Baumbestand wird erhalten oder durch Neupflanzungen ersetzt. Mit begrünten Dachflächen entsteht ein neuer Vegetationstyp.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Mehrfamilienhauses am Heideweg 2“ vom 08. April 2015 umzusetzen.

11 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1.582 m²
davon:	
Gebiet „Wohnen“	ca. 752 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 450 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 380 m²

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Belange des Denkmalschutzes
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die bauliche Nutzung einer Grünfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes ermöglicht. Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohnungen und Tiefgarage vorgesehen.

Durch die westlich des Plangebiets verlaufende Baunsbergstraße besteht für den Geltungsbereich eine Vorbelastung mit Verkehrs- und Schienenlärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden sowohl an der West- und Nordfassade für den Tag- als auch den Nachzeitraum um 12 bis 14 dB(A) überschritten, an der Ost- und Südfassade liegt die Überschreitung bei 4 bis 5 dB(A). Diese Überschreitung spiegelt die innerstädtisch, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und ist mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar, sofern die Lärmbelastung insbesondere bei der Grundrissgestaltung und den Außenbauteilen (Fenster) berücksichtigt werden.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich die beiden denkmalgeschützten Gesamtanlagen Flüsseviertel und Villenviertel Wahlershausen. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die denkmalgeschützten Gesamtanlagen sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund von Verschattung, Lärm oder anderen vom Gebäude und seiner Nutzungen ausgehenden Wirkungen sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Bereich mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Lebensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m², keine UVP-Pflicht der zulässigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelenschutzgebieten), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine ungenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet wird, wodurch eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierten Flächen verzichtet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „Teil B Druseltalstraße“ (i.Kr. seit 14.12.1982). Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich, der Bebauungsplan Nr. 3 West A-D „Teil B Druseltalstraße“ wird ersetzt und ist nicht mehr anzuwenden.

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 03. Juni 2015

gez. Bergholter

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 17. Juni 2015

gez. Mohr