

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Kassel
Nr. II/13 'Theodor - Fliedner - Straße'
Stadtteil Wehlheiden

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung
mit integriertem
Fachbeitrag Umwelt und Grün

Stand: 21. August 2018

Impressum:

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

INHALT

1.	Einführung	5
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2.	Weitere Hinweise zum Verfahren	5
1.3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
2.	Übergeordnete Planungen und bestehende Bebauungspläne	9
2.1.	Regionalplanung	9
2.2.	Flächennutzungsplan und Siedlungsrahmenkonzept	9
2.3.	Landschaftsplanung	11
2.4.	Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030	12
2.5.	1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel	13
2.6.	Bestehendes Planungsrecht	13
2.7.	Satzungen	14
3.	Bestand	15
3.1.	Städtebauliche Situation	15
3.2.	Erschließung und Verkehr	16
3.3.	Technische Infrastruktur	17
3.4.	Immissionen	18
3.5.	Natur und Umweltschutz	18
3.5.1	Naturräumliche Situation	18
3.5.2	Freiraumsituation, Arten und Lebensräume	19
4.	Planungsziele und Konzept	24
4.1.	Allgemeines	24
4.2.	Städtebauliches Konzept	24
4.3.	Bebauung	25
4.4.	Flächenübersicht - Städtebauliche Kennziffern	26
4.5.	Erschließung und Stellplätze	26
4.6.	Technische Infrastruktur	27
4.7.	Immissionen	29
4.8.	Freiflächen und Bepflanzung	30
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	34
5.1.	Geltungsbereich	34
5.2.	Art der baulichen Nutzung	34
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	35
5.4.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	36
5.5.	Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze	37
5.6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	37
5.7.	Grünordnung	37
5.8.	Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung	39
6.	Auswirkungen der Planung	41
6.1.	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	42
7.	Durchführung und Kosten	48
8.	Verfahren	48
9.	Rechtsgrundlagen	48

Anhang A: Textliche Festsetzungen nach BauGB
 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

1. EINFÜHRUNG

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger (die BuG Bau & Grund GmbH & Co. KG, nachfolgend Vorhabenträger genannt) beabsichtigt auf einem Grundstück in seinem Eigentum im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Wehlheiden an der Theodor-Fliedner-Straße die Errichtung von 3 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einem zweigeschossigen Doppelhaus, die teilweise barrierefrei ausgebaut werden sollen.

Aufgrund der Lage direkt angrenzend an ein Denkmalensemble ehemaliger Bedienstetenwohnungen der Justizvollzugsanstalt (JVA) Wehlheiden und der angestrebten städtebaulichen Dichte, die etwas höher ist als in der Umgebung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das geplante Bauvorhaben notwendig. Bisher existiert für diesen Bereich kein Bebauungsplan.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich einen erhöhten Bedarf an senioren- und familiengerechten Wohnformen hat und Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar sind, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Einbindung der zusätzlichen Bebauung unter Beachtung der städtebaulichen Aspekte und der nachbarschaftlichen Interessen bei der Nachnutzung des Geländes. Die sich aus der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble ergebenden planerischen Aspekte sollen im Rahmen des Verfahrens ebenfalls einbezogen werden.

Insbesondere erfolgt die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung folgender Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der neuen Baukörper in Bezug auf das Umfeld - vor allem hinsichtlich Dichte, Denkmalschutz, Höhenlage (Topografie) und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Herstellung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung auf dem Grundstück,
- Festlegung eines Freiflächenanteiles (befestigt/unbefestigt),
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

1.2. Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von 3.965 m² aufweist.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a (1) Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren gelten insbesondere folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen,
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB),
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan die Informationen und Inhalte für einen Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Um Planungssicherheit und einen reibungslosen Ablauf des Verfahrens zu gewährleisten wurde im Rahmen einer informellen frühzeitigen Beteiligung des Vorhaben am 25.11.2015 dem Ortsbeirat Wehlheiden vorgestellt.

Zusätzlich wurde vorher am 24.09.2015 eine Anliegerversammlung durchgeführt, um Konfliktfelder frühzeitig zu erkennen und bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigen zu können.

Da der anschließend erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan Änderungen der ursprünglichen Bebauungsplan-Konzeption zur Folge hatte wurde dieser am 24.01.2017 erneut dem Ortsbeirat und den hierzu eingeladenen Anliegern vorgestellt.

Gründe für diese Änderungen waren u. a. die Errichtung einer Tiefgarage, um eine geringere Versiegelung des Geltungsbereichs zu erreichen sowie die Drehung eines Gebäudes mit der Längsseite nach Süden, um eine optimalere Ausnutzung des Grundstücks, insbesondere für eine bessere Gartennutzung zu erzielen. Zudem wurde die Position des südöstlichen Baufeldes verlegt, sodass sich der Abstand zum nordöstlichen Nachbarn vergrößert hat.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/13 und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Am 28.02.2017 wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB verschiedener Fachämter und Behörden der Stadt Kassel durchgeführt. Dort vorgebrachte wesentliche Einwände wurden bei der Erstellung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/13 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07.2017 bis einschl. 11.08.2017 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

Da geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen durchgeführt wurden, wie eine Klarstellung der Anzahl der Nisthilfen sowie zum Umfang der ökologischen Baubegleitung, und da wischen-

zeitlich eine Teilung des bisherigen Grundstücks Flur 8, Flurstück 49/49 in die neuen Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52 erfolgte wurde zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) durchgeführt. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da durch die Änderung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen zudem auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung vom 23.10.2017 bis 10.11.2017 gemäß § 4a (3) BauGB der berührten Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB beim Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Weiterhin haben einige Aspekte der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) abgegebenen Stellungnahmen Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden, wie solche zur Sicherung der Erschließung, insbesondere mit technischer Infrastruktur, zu Regelungen während der Bauphase im Zusammenhang mit der Justizvollzugsanstalt sowie zur Überwachung und Durchführung von Maßnahmen zum Naturschutz.

Da wiederum Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen durchgeführt wurden, wie insbesondere die Entfernung eines festgesetzten Baumes sowie die Änderung einer Stellplatzfläche und der Wegfall einer Trafo-Station, wurde eine weitere erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 02.07.2018 - 20.07.2018 durchgeführt. Stellungnahmen sollten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die dabei abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB imvorliegenden Bebauungsplanentwurf und dem Durchführungsvertrag berücksichtigt. Es ergaben sich hierbei nur noch kleinere redaktionelle oder klarstellende Änderungen.

1.3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Kassel am südwestlichen Rand des Stadtteils Wehlheiden. Im Norden verläuft die Theodor-Fliedner-Straße, die das Plangebiet erschließt (s. Übersichtsplan). Jenseits dieser Straße befindet sich ein Parkplatz und der denkmalgeschützte Teil der Justizvollzugsanstalt Kassel I, zu der dieser Parkplatz gehört. Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, bestehend aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, die ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Im Süden schließt eine Ackerfläche an und im Osten weitere Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über gut 90 m in Nord-Süd-Richtung. Im Norden weist er die geringste Tiefe von Ost nach West von gut 25 m auf, im Süden von knapp 70 m. Die Fläche beträgt ca. 3.965 m².

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8, Gemarkung Wehlheiden in der Stadt Kassel, im Eigentum der Vorhabenträger sowie einem Stück des Flurstücks 392/49, Flur 8 im Eigentum des Landes Hessen, für das eine Baulast zu Gunsten des Vorhabenträgers eingetragen ist.

BAS • Querallee 43 • 34119 Kassel • Tel. 0561 / 78 808 70 • mail@bas-kassel.com

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

2.1. Regionalplanung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als ‚Vorranggebiet Siedlung – Bestand‘ dargestellt. Diese Darstellung schließt auch in nördlicher und östlicher Richtung großräumig an das Planungsgebiet an. Weitere planerische Aussagen bezogen auf die Fläche des Geltungsbereichs sind im Regionalplan nicht enthalten. Die südlich angrenzenden Gebiete der landwirtschaftlichen Fläche und des Parks Schönfeld sind als ‚Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft‘ und ‚Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion‘ ausgewiesen.



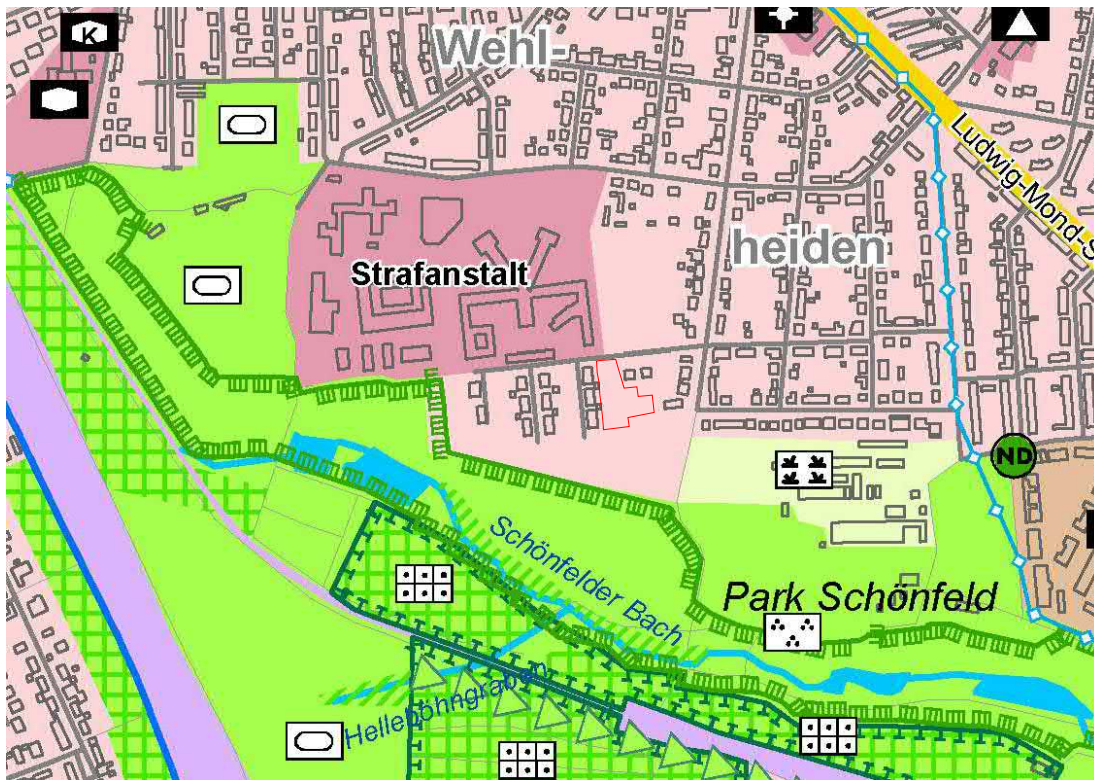
Regionalplan Nordhessen 2009, unmaßstäblicher Ausschnitt

Die Planung entspricht den Planungszielen der Regionalplanung und wird aufgrund des kleinräumigen Umfangs der Veränderung keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten.

2.2. Flächennutzungsplan und Siedlungsrahmenkonzept

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel (Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Nutzung entspricht somit den Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Großräumig ist das Plangebiet im Norden und Osten von Wohnbauflächen umgeben. Auch im Süden schließt noch ein Stück Wohnbaufläche an. Diese grenzt schließlich im Süden an die Grünfläche des Landschaftsschutzgebietes ‚Stadt Kassel‘. Nordwestlich liegt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Strafanstalt‘. Etwa 100 m südöstlich befindet sich eine Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung ‚Sonderkulturen, Erwerbsgartenbau‘. Hierbei handelt es sich um die Flächen der städtischen Gärtnerei.



Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel (unmaßstäblicher Ausschnitt, Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016)

Siedlungsrahmenkonzept

Das Siedlungsrahmenkonzept ist als Grundlage des Flächennutzungsplanes zu verstehen und wurde mit dem Titel 'Siedlungsrahmenkonzept 2015' im Vorfeld der FNP-Aufstellung 2006 erarbeitet und abgestimmt.

Die Kartendarstellung zeigt das Plangebiet analog dem Flächennutzungsplan vollständig als bestehende Siedlungsfläche.



Siedlungsrahmenkonzept 2015 (Ausschnitt)



Potentiale im Bestand (Ausschnitt)

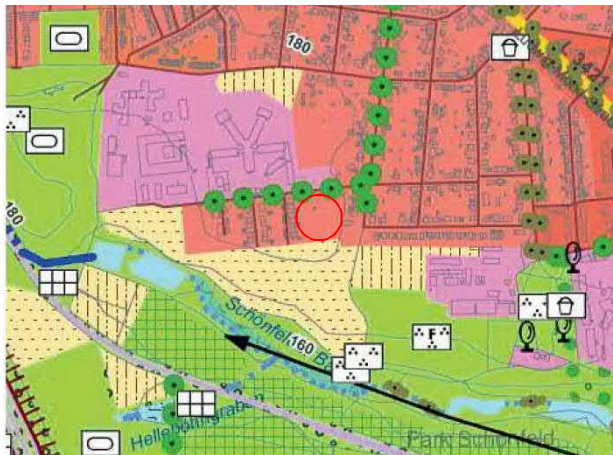
Der südlich angrenzende Bereich, der im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird als Freifläche dargestellt, die jedoch nicht der Kategorie „Landschaftsplanung - ökologisch hochwertig“

ge Bereiche" zugeordnet ist. Der südliche Teil dieser Fläche ist jedoch mit einem Hinweis auf die Klimafunktion der Flächen dargestellt.

In der Karte ‚Potentiale im Bestand‘ ist das Plangebiet als freie Baulücke bzw. teilgenutzt aufgenommen.

2.3. Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan (Stand 30.07.2007) ist die Fläche des Geltungsbereiches in der Karte 'Realnutzung' vollständig als Fläche für Ein- und Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet.



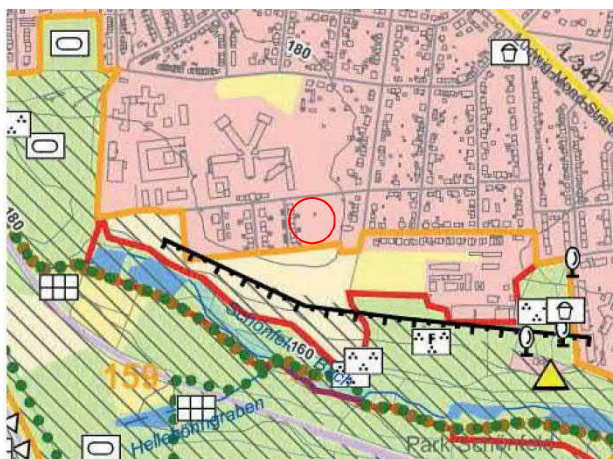
Landschaftsplan 2007, Karte Realnutzung



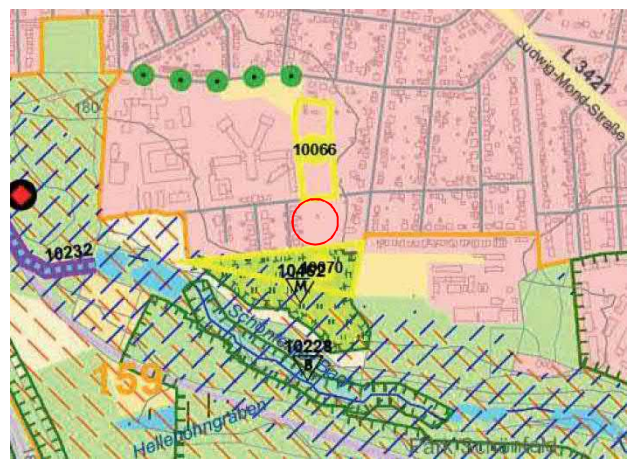
Landschaftsplan 2007,
Karte Kulturlandschaft und Naturschutz

Die Karte Kulturlandschaft und Naturschutz zeigt, dass das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Kassel ca. 80 m südlich des Geltungsbereichs beginnt. Der Biotopkomplex Park Schönfeld / Marbachstal sowie die denkmalgeschützte Gesamtanlage des östlichen Teils des Parks mit dem Schlösschen Schönfeld beginnt ca. 200 m südöstlich.

In der Karte Freizeit, Erholung und Landschaftsbild ist der Park Schönfeld als Naherholungsraum, historisch geprägter Bereich und landschaftsbildprägende Fläche gekennzeichnet.



Landschaftsplan 2007, Karte Freizeit, Erholung
und Landschaftsbild



Landschaftsplan 2007,
Karte Maßnahmen

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären. Jedoch grenzt der Landschaftsraum Nr. 159 ‚Park Schönfeld mit

Randbereichen' direkt südlich an den Geltungsbereich. Der überwiegende Teil des Landschaftsraums ist Bestandteil des LSG "Stadt Kassel". Folgende Bereiche / Lebensräume sind als "besondere Lebensräume und Landschaftselemente" geschützt:

- Die Teiche im Park
- Die relativ naturnahen Abschnitte des Schönfelder Bachs
- Die Ufergehölze am Schönfelder Bach und an den Teichen
- Die kleinflächigen Sumpfbereiche mit nassen Staudenfluren und Großseggenbeständen
- Der Tümpel nördlich der Sportanlage an der Brüder - Grimm - Straße mit umgebenden Röhricht- und Gebüschzonen
- Die in der Karte dargestellten Feldgehölzstrukturen.

Die Maßnahme Kassel Nr. 10462 M grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich an. Auf der landwirtschaftlichen Fläche war die Umwandlung in Grünland auf Erosionsstandorten vorgesehen. Der Flächennutzungsplan von 2009 weicht mit der Ausweisung von Wohnbaugebiet an dieser Stelle von den Zielen des Landschaftsplanes ab, die deshalb an dieser Stelle nicht mehr gültig sind.

Den Bereich des Parks Schönfeld betrifft die Maßnahme Kassel Nr. 10228 B. Diese sieht den Erhalt und die Weiterentwicklung der auenwaldartigen Gehölzbestände im Mittelabschnitt des Parks vor. Mittelfristig sollen die vorhandenen Pappeln durch Weiden, Erlen und Eschen ersetzt werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsraums bzw. der Schutzziele des LSG durch die vorliegende Planung ist ausgeschlossen. Im Landschaftsplan wurde selbst die im Flächennutzungsplan vorgesehene Siedlungserweiterung südlich des Geltungsbereiches bis an die Grenze des LSG als verträglich bewertet mit einer gegenüber den Kulturdenkmälern angepassten Bauweise, angemessenem Siedlungsrand und Durchgrünung.

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht und solche sind auch nicht von der Planung betroffen.

2.4. Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärmaktionsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Mittlerweile liegt der Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 vor. In diesem sind die kartierten Bereiche der 2. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz/Jahr) erfasst, in denen als Auslöseschwellen für einen Lärmkonfliktpunkt Lärmindizes von $L_{DEN} = 65 \text{ dB (A)}$ und $L_{Night} = 55 \text{ dB (A)}$ für Wohnbevölkerung überschritten sind. Die das Plangebiet erschließende Theodor - Fliedner - Straße oder der ca. 100 m östlich verlaufende Zwehrener Weg gehört nicht zu dieser Kategorie. Beide Straßen sind auch nicht im Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 erwähnt.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (Immissionsschutzmaßnahmen), wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben und sollten daher soweit möglich auch im vorliegenden Planverfahren angemessen Berücksichtigung finden.

2.5. 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. 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.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen.

Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen.

Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz (Nachhaltigkeit der Energieversorgung, vgl. Kap 2.6) zu berücksichtigen.

Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke).

Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtssicher. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

2.6. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert momentan kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des nächstgelegenen Bebauungsplanes B II 35 ‚Georg-Thöne-Straße‘ der Stadt Kassel vom April 2001 beginnt ca. 90 m westlich und liegt damit im gleichen Gebiet des Stadtteils Wehlheiden. Dieser umfasst einen Bereich der südlich an die Georg-Thöne-Straße anschließt und dort an die Flächen der Stadtgärtnerei grenzt und weist diesen als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ‚Georg-Thöne-Straße‘ beträgt im überwiegend und im nächstgelegenen westlichen Bereich GRZ 0,25 und GFZ 0,5. In einem kleineren mittleren Bereich sind eine GRZ 0,3 und eine GFZ 0,6 festgesetzt und für ein Grundstück eine GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

2.7. Satzungen

Für den Geltungsbereich sind darüber hinaus rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind.

Die sog. 'Stellplatzsatzung' (vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.05.2013) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich in Bezug auf die beabsichtigte Wohnnutzung die Notwendigkeit, mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen (ergänzende Festsetzungen), dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder 2 Abstellplätze je Wohnung zu schaffen sind.

Die Baumschutzsatzung (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

3. BESTAND

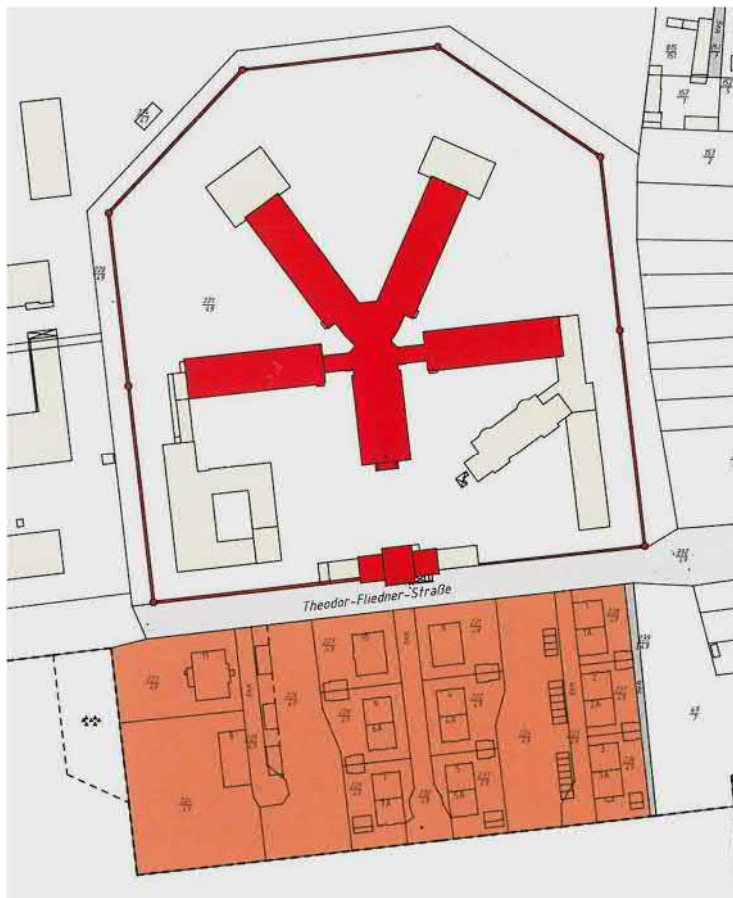
3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Kassel am südwestlichen Rand des Stadtteils Wehlheiden. Dieser ist vor allem von Wohnbebauung geprägt. Im Umfeld des Plangebietes in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der südliche Teil des Geltungsbereiches nach Süden eine städtebauliche Lücke im ansonsten weitgehend geschlossenen und in der Kubatur recht homogenen Siedlungsrand in diesem Bereich zum großzügigen angrenzenden Landschaftsraum der Schönfeldebach-Aue mit dem Park Schönfeld darstellt.

Im Norden verläuft die Theodor-Flidner-Straße, die das Plangebiet erschließt. Jenseits dieser Straße befindet sich ein Parkplatz und der denkmalgeschützte Teil der Justizvollzugsanstalt Kassel I, zu der dieser Parkplatz gehört. Die Mauer der JVA begrenzt hier die gegenüberliegende Straßenseite. Nördlich des Parkplatzes schließen die sehr tiefen Gartengrundstücke der Randbebauung des Zwehrener Weges an.

Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Flidner-Straße an, die 1882 ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Diese Wohnsiedlung besteht aus 11 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Kniestock und flachen Satteldächern, die in vier in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Zeilen angeordnet sind. Zugeordnet sind jeweils kleine Nebengebäude, ebenfalls mit Satteldach, die für den Abort und als Waschküchen, Ställe oder Brennholzlager genutzt wurden. Den Häusern sind relativ große Gärten zugeordnet, die als Mietergärten auch der Selbstversorgung dienten.



Denkmalgeschützte Anlage aus Denkmaltopographie Stadt Kassel, 2008

orange = geschützte Gesamtanlage der Wohnsiedlung

rot = geschützte Kulturdenkmale der JVA

Im Süden schließt eine Ackerfläche an. Weiter südlich und westlich folgt der in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Grünzug des Parks Schönfeld.

Richtung Osten befindet sich weitere Wohnbebauung. Direkt angrenzend im Nordosten sind erst in den letzten Jahren vier zweigeschossige Einfamilienhäuser als Doppelhäuser mit Satteldach errichtet worden. Sie weisen großzügige Hof- und Erschließungsflächen vor bzw. zwischen den Baukörpern auf. Diese Flächen sind nur mit einer Zufahrt von der Theodor-Fliedner-Straße aus erreichbar. Vermutlich, da die zu querende Böschung am Straßenrand zur Straßenparzelle gehört, die im Eigentum des Landes Hessen ist und hier ein Wegerecht eingeräumt werden musste. Sonst grenzen im Osten die rückwärtigen Hausgärten der Bebauung des Zwehrener Weges an. Es handelt sich hier fast durchweg um kleinere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 6 Wohneinheiten. Weiter nach Osten und Norden erstrecken sich große Wohngebiete, die vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt sind.



Westlich angrenzende Wohnbebauung
(Denkmalensemble) von Theodor-Fliedner-Straße



Östlich angrenzende Doppelhaus-Bebauung
von Theodor-Fliedner-Straße

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen einen Garten- und Grünlandstreifen. Es handelt sich dabei um die ehemaligen Mietergärten der Häuser Theodor-Fliedner-Straße 1 bis 3A, die jedoch nicht zum Denkmalensemble gehören. Die südöstliche Ecke ist brachliegendes Grünland.

3.2. Erschließung und Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Theodor-Fliedner-Straße, auf der Tempo 30 gilt. Bei dieser Straße handelt es sich um eine Privatstraße im Eigentum des Landes Hessen, die ursprünglich und bis vor kurzem lediglich der Erschließung der JVA und der Bedienstetengebäude diente. Es handelt sich um eine Straße mit einer relativ breiten Fahrbahn von ca. 6 m. Durch den Mitarbeiter-, Liefer- und Dienstverkehr der JVA ist diese Straße relativ stark befahren im Gegensatz zu vergleichbaren Straßen im umliegenden Wohngebiet. Die östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung ist jeweils durch private Stichstraßen bzw. -wege erschlossen, die von der Theodor-Fliedner-Straße abgehen.

ÖPNV

An der nächstgelegenen Haltestelle Theodor-Fliedner-Straße, die ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt am Zwehrener Weg liegt verkehrt eine Buslinie. Die Linie 27 fährt zwischen Ihringshäuser Straße im Kasseler Norden über die Stadtteile Wolfsanger, Fasanenhof, Nord-Holland, Rothenditmold, Vorderer Westen und Wehlheiden bis zum Industriepark Waldau.

Die nächstgelegene Tram-Haltestelle ist am Auestadion ca. 1.100 m südöstlich. Hier verkehren mehrere Linien.

Ruhender Verkehr

Die Situation des ruhenden Verkehrs wird im Gebiet um den Geltungsbereich vor allem von der JVA bestimmt. Nördlich des Geltungsbereiches auf der anderen Seite der Theodor-Fliedner-Straße befindet sich ein Parkplatz für Bedienstete der JVA mit ca. 85 Stellplätzen. An der Südseite der JVA am Nordrand der Theodor-Fliedner-Straße befinden sich noch einmal ca. 60 Stellplätze. Lediglich in der östlichen Hälfte der Theodor-Fliedner-Straße, die Eigentum des Landes Hessen und damit des Trägers der JVA ist, kann auf der Nordseite am Straßenrand geparkt werden.

Im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Osten des Geltungsbereichs ist das Parken mit Stellplätzen, Garagen oder Carports auf den Grundstücken organisiert. Gleiches gilt für die denkmalgeschützte Siedlung im Westen, bei der zusätzlich in den privaten Wohnstraßen geparkt wird.

Fuß- und Radverkehr

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind grundsätzlich positiv zu bewerten, da es sich um eine Tempo 30-Zone in einem Wohngebiet handelt, in dem fast ausschließlich Ziel- und Quellverkehr vorkommt und der deshalb eine relativ geringe Verkehrsbelastung aufweist. Ein städtischer oder übergeordneter Radweg führt nicht in der direkten Umgebung entlang.

Die Theodor-Fliedner-Straße hat nur auf der Südseite einen begleitenden ca. 1,5 m breiten Fußweg, der von einem etwa 2 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Ansonsten ist die Theodor-Fliedner-Straße auch für den Fußgängerverkehr praktisch eine Sackgasse. Im Westen endet die Straße am Liefertor der JVA und im Süden enden die Straßen und Wege, die von der Theodor-Fliedner-Straße abgehen, an einer Ackerfläche. Am Süden des Zwehrener Wegs, der etwa 100 m östlich des Geltungsbereichs verläuft, führt ein Fußweg in den Park Schönfeld.

3.3. Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich selbst war ursprünglich nicht an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Wohnsiedlung, die ehemals nur als Wohnhäuser für Bedienstete der JVA vorgesehen war, befand sich, wie die Theodor-Fliedner-Straße noch heute, im Eigentum des Landes Hessen und war teilweise an die Versorgung der JVA angeschlossen.

Für die Siedlung ist vom neuen Eigentümer mittlerweile ein eigener Entwässerungskanal gebaut worden, an den auch der Geltungsbereich angeschlossen werden kann. Hierzu musste sich der neue Eigentümer im Zuge des Erwerbs der Siedlung mit dem Geltungsbereich verpflichten. Der neue Kanal verläuft im südlichen Gehwegbereich der Theodor-Fliedner-Straße.

Ebenfalls im Bereich der Theodor-Fliedner-Straße verlaufen die Strom- und Gasversorgungsleitungen der Städtischen Werke, sowie die Telefonleitung. Südlich der Siedlung im nördlichen Randbereich der Ackerfläche wurden in Absprache mit den Städtischen Werken eine Wasser- und Fernwärmeleitung verlegt. Außerdem verläuft an dieser Stelle eine zweite Gasleitung.

Der Anschluss dieser für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt an die übergeordneten Leitungen im Zwehrener Weg.

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans sind keine Leitungen (Niederspannung) für eine Stromversorgung vorhanden. Lediglich ein Mittelspannungskabel verläuft nördlich in der Theodor-Fliedner-Straße.

Laut Auskunft der Städtischen Werke sind zur Erschließung des Baugebietes mit Strom die Errichtung einer 10 kV-Transformatorstation sowie die Verlegung von neuen Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße notwendig.

3.4. Immissionen

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete 55 db(A) tags / 45 db(A) bzw. 40 db(A) nachts

Mischgebiete 60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts

(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen / geplanten Wohnnutzung sowohl die Tag- wie auch die Nachtsituation für die Beurteilung relevant.

Im Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 sind die das Plangebiet erschließende Theodor-Fliedner-Straße oder der ca. 100 m östlich verlaufende Zwehrener Weg nicht erfasst. Aufgrund ihres Charakters als Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen ist nicht von einer Lärmbelastung auszugehen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' überschreitet.

3.5. Natur und Umweltschutz

3.5.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Plangebiet liegt auf etwa 182 m ü. NHN. Das Grundstück ist maximal etwa 90 m lang und zwischen 25 m im Norden und bis zu 70 m im Süden breit. Es kann als annähernd eben bezeichnet werden. Dies wurde vermutlich durch eine Aufschüttung erreicht, da das westlich angrenzende Gelände eigentlich leicht nach Norden abschüssig ist. Durch diese Geländemodellierung ist nach Norden zur Theodor-Fliedner Straße eine fast 2 m hohe Böschung entstanden. Lediglich im Südosten fällt das Gelände etwa 1,5 m ab.

Geologie und Boden

Die bodengeologischen Voraussetzungen im Umfeld gemäß dem Bodenviwer Hessen des HLNUG (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie), die auf überwiegend lehmige tlw. lehmig-sandige Böden im Geltungsbereich schließen lassen, sind für die grundsätzliche Entscheidung, Wohngebäude im Geltungsbereich zu errichten, ohne besondere Bedeutung.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Das Plangebiet ist heute nur zu einem geringen Teil versiegelt. Es befinden sich 6 Gartenhütten und einige gepflasterte Wege im Geltungsbereich. Die anderen Grundstücksflächen sind als Gartenbereiche (überwiegend Rasen, tlw. Beete oder Grabeland) und damit als offene Vegetationsflächen einzustufen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Geltungsbereich und seine Umgebung stark anthropogen geprägt sind und somit eine mittlere bis hohe Bedeutung und Funktion als Lebensraum oder Bestandteil des Naturhaushalts aufweisen. Da der Bereich des geplanten Bauvorhabens schon Jahrzehnte als Garten- und Freizeitfläche genutzt wurde, ist nicht von schädlichen Bodenveränderungen durch Schadstoffe oder Erosion auszugehen.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene ist der Schönfelder Bach, der ca. 250 m südlich in der Senke des Parks Schönfeld auf einer Höhe von ca. 167 m ü. NHN fließt. Mit oberflächennahem Grundwasser ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung 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 zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2009) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben. Der Park Schönfeld hat dabei für das Stadtklima (Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche) eine sehr wesentliche Bedeutung.

Die Klimafunktionskarte 2009 zeigt den Geltungsbereich in einem Gebiet der Kategorie 4 'Überwärmungspotential - baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen'. Zu dieser Kategorie gehören auch die östlich, nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen inklusive der JVA. Außerdem erstreckt sich diese Kategorie 4 auch auf einen Teil des angrenzenden Abschnitts der südlich gelegenen Ackerfläche. Lediglich die Südwestecke des Geltungsbereichs grenzt an die 'Kategorie 3 – Misch- und Übergangsklimate'. Die Grenze der Kaltluftabfluss- und Ventilationsfläche sowie Luftleitbahn des Park Schönfelds verläuft ca. 50 m südwestlich über die offene Ackerfläche, die zum Park Schönfeld hin abfällt.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- Auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten)
- Unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Die Klimaprojektion für 2020 zeigt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, die Klimaprojektion 2030 für den gesamten Geltungsbereich die Kategorie 5 'Überwärmungsgebiet 1 – Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen'.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden
- Im Freiraum Schatten fördern
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten
- Bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nachverdichtung aufgrund des geringen Umfang des Eingriffs und der städtebaulichen Einfügung in die umgebende Bebauung keine wesentlichen stadtklimatischen Auswirkungen haben wird.

3.5.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete wie auch Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) werden von der Planung nicht berührt.

Der folgenden Beschreibung der Biotopstrukturen liegt eine Bestandsaufnahme der Vegetations- und Habitatstrukturen zu Grunde. Die Beurteilung des besonderen Artenschutzes ist auf dieser Grundlage als Potentialanalyse erfolgt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch die Lage des Geltungsbereiches direkt am Rand des großen innerstädtischen Landschaftsraumes der Schönfeldebach-Aue mit dem Park Schönfeld, Kleingartenanlagen, Sportplätzen und Ackerflächen, für alle Umwelt- und Naturpotentiale, die der Geltungsbereich in kleinem Umfang hat, sehr umfangreiche Alternativ- und Ausweichflächen von überwiegend deutlich höherer Standortqualität zur Verfügung stehen. Dieser angrenzende Landschaftsraum weist eine Breite von ca. 150 m bis zu rund 400 m auf.



Bestandsplan (Stand Januar 2017)

Der Geltungsbereich besteht zum größten Teil aus ehemals überwiegend intensiv genutzten und gepflegten Mietergärten, die überwiegend als Zier- oder Freizeitgärten mit hohem Anteil an Rasenflächen, Sträuchern und einem geringem Anteil an Grabeland genutzt wurden. Die Gärten wurden in den letzten Jahren sichtbar weniger genutzt, einige scheinen brach zu liegen und zeigen dadurch in Teilbereichen Elemente des Anfangsstadiums einer Ruderalisierung auf. Neben ca. 50 Bäumen oder baumartigen Gehölzen befanden sich zahlreiche Strauch- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich. Im Februar 2017 wurden diese bis auf 10 Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, entfernt. Bei den nicht geschützten Bäumen handelte es sich überwiegend um kleine Obstbäume, die häufig Schädigungen oder Fehlwüchse aufwiesen, sowie um überwiegend kleine bis sehr kleine Laubbäume und einige Koniferen.

Insgesamt handelte es sich bei dem Bereich um ein hinsichtlich seines Biotopwerts durchaus als reich strukturiert zu bewertendes Gebiet.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ist eine Wiesenbrachfläche.

Bei den 10 Bäumen auf dem Grundstück, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen und teilweise als erhaltenswert einzustufen sind, handelt es sich insbesondere um eine größere Eiche (Nr.8) sowie eine mittelgroße Eiche und eine Wildkirsche (Nr. 5 und 9). Von den Korkenzieher - Weiden sind die beiden nördlichen (Nr. 1 und 2) aufgrund von leichten Schädigungen und eingeschränkter Vitalität bedingt erhaltenswert. Gleiches gilt für die 3 Tannen (Nr. 6, 7 und 10).



Bestehender Garten mit Rasen, Beeten und Korkenzieher - Weide



Eiche (Nr. 8) und Strauchstrukturen

Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und damit keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten – abgesehen von europäischen Vogelarten (Gehölzbrütern) – als dauerhafter, für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen, Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird geprüft (siehe Absatz § 44 (1) BNatSchG, streng geschützte Arten), ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Die zusammenhängenden Gehölzstrukturen, Grün- und sonstigen Freiflächen der teilweise geschützten Landschaftsteile in der näheren Umgebung weisen eine sehr differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand und teilweise hochwertigen Biotopfunktionen auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität, die deutlich höher ist, als die der anthropogen überformten und bis vor ca. 2 Jahren fast vollständig und bis vor Kurzem teilweise intensiv gepflegten und genutzten Fläche des Geltungsbereichs. Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Deutlich attraktiver für zahlreiche Tiere sind die Flächen des Park Schönfelds 150 bis 200 m südlich und südwestlich. Sie weisen vor allem in den Randbereichen eine differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Gehölzbestand und zahlreichen Kleingewässern auf und bilden für viele Tiere daher eine besondere Qualität. Hier verläuft auch der Schönfelder Bach in Teilbereichen relativ naturnah.

Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die Fläche sowohl zur Nahrungssuche als auch teilweise zur Fortpflanzung nutzen.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen (keine Fließ- oder Oberflächengewässer) nicht zu erwarten.

§ 44 (1) BNatSchG (streng geschützte Arten)

Aufgrund der Standorteigenschaften und der vorliegenden Erkenntnisse ist auszuschließen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Fläche des Geltungsbereiches streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten – abgesehen von europäischen Vogelarten (Gehölzbrütern) – als Lebensraum dient.

Die örtlichen Gegebenheiten der Bestandsfläche bieten teilweise geeignete Lebensraumbedingungen für Fledermäuse (Ordnung Chiroptera: Fledertiere), die die Flächen als Tagesquartiere oder zur Nahrungssuche nutzen können. Nicht ausgebaute Dachgeschosse im dicht bebauten Wohngebiet in der Umgebung, insbesondere in den westlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden, bieten gerade Fledermäusen gute Quartiersmöglichkeiten. Die Hausgartenfläche des Geltungsbereichs eignet sich prinzipiell als Jagdrevier, doch sind vergleichbare Flächen im direkten Umfeld häufig gegeben. Eventuelle Vorkommen in der Umgebung werden durch das Vorhaben auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse nicht wesentlich beeinträchtigt.

Anthropogen geschaffene Strukturen, wie Treppen und Mauern sowie brachgefallene oder nur extensiv genutzte Flächen, sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen (Treppen, Wege) könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden, wobei diese bis vor Kurzem noch regelmäßig begangen wurden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre möglicherweise vorhanden. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmeterminen wurden keine Exemplare gesichtet.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen, Bienen) zu nennen, die diese Fläche und seine Freiraumpotenziale nutzen. Für einige Vogelarten kann angenommen werden, dass das Plangebiet vor allem durch seinen Baum- und Strauchbestand einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat und sich auch als Quartier für die Nahrungssuche eignet. Aufgrund der umfangreichen, unterschiedlich strukturierten Gehölzformationen sowie der mit einer Nichtnutzung verbundenen geringen Störfrequenz ist von einer grundsätzlichen Bedeutung des Gebiets als Habitat für Brutvögel auszugehen.

Sonstige Arten

Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, daher ist der Bestand insgesamt als nicht gefährdet eingestuft. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich derzeit ausgeschlossen werden. Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren', wie Waschbären (*Procyon lotor*) oder Marder (z.B. Steinmarder, *Martes foin*) ist nicht unwahrscheinlich. Gleiches gilt auch für Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welche aufgrund des Baumbestands vor allem den nahegelegenen Park nutzen werden - doch auch hierfür wurden im Plangebiet keine konkreten Hinweise gefunden noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Bevölkerung.

Kunstwerk '7000 Eichen'

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch in den umliegenden Straßenräumen befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur - und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta - Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

4. PLANUNGSZIELE UND KONZEPT

4.1. Allgemeines

Dem Bebauungsplan liegt ein in mehreren Vorgesprächen zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgestimmtes baulich-städtebauliches Konzept zugrunde. Der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan mit Flächenbilanz ist als Anlage angefügt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von 3 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einem zweigeschossigen Doppelhaus, die sich mit Typus und Kubatur in die umgebende Baustruktur einfügen.

Grundsätzlich ist der Standort aufgrund der attraktiven Lage zentral im Stadtgebiet Kassels, dabei angrenzend an einen großen, attraktiven, innerstädtischen Landschaftsraum, gut geeignet, um die Ansprüche der anvisierten Nutzergruppen an eine gute, senioren- und familiengerechte Wohnlage zu erfüllen. Dies gilt grundsätzlich für den Stadtteil Wehlheiden, der zahlreiche attraktive Wohnquartiere und somit das entsprechende Umfeld aufweist. Der anhaltend hohen Nachfrage nach diesen Wohnformen in Kassel soll hier durch das Vorhaben Rechnung getragen werden und als weiterer Baustein der Innenverdichtung dienen.

4.2. Städtebauliches Konzept

Durch das Vorhaben soll die vorhandene benachbarte Baustruktur städtebaulich angemessen ergänzt werden. Dies gilt nach Vorgabe der Denkmalpflege insbesondere mit Rücksicht auf die westlich angrenzenden denkmalgeschützten ehemaligen Bedienstetenwohnungen der JVA.

Dementsprechend werden zwei der vier geplanten Gebäude parallel zu den denkmalgeschützten Wohngebäuden in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Das dritte und vierte geplante Gebäude ergänzen die Randbebauung zur Landschaft nach Süden an dieser Stelle entsprechend dem südlichsten Gebäude am Zwehrener Weg, das ebenfalls in Ost-West-Richtung ausgerichtet ist und bilden mit diesem einen städtebaulichen Abschluss zum Landschaftsraum.

Das nördlichste der geplanten Gebäude vermittelt zwischen den nordöstlich angrenzenden Doppelhäusern sowie den westlichen denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern. Dadurch treten die Neubauten von der Theodor-Fliedner-Straße zurück und erzeugen stadträumlich keine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Wohnanlage.

Die Gebäudeerschließung ist nach Osten bzw. Norden orientiert und gewährleistet dadurch die Anordnung der Freiflächen nach Westen und Süden. Dies sorgt zudem für einen möglichst großen Abstand zur denkmalgeschützten Anlage im Westen mittels einer zusammenhängenden Grünfläche.

Beurteilungskriterien auf der städtebaulichen Ebene sind insbesondere:

- die Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück (entsprechend Vorgabe B-Plan oder abgeleitet aus der Umgebung, siehe oben)
- der Grad der Überbauung (insbesondere Versiegelung durch Gebäude)
- die Gestaltung an der Theodor-Fliedner-Straße (Gebäudekörperstellung)
- die Verträglichkeit hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange (Berücksichtigung Ensemble)
- die Erschließung (Anordnung Grundstückszufahrt, Zuwegung Gebäude)
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Anordnung von Stellplätzen, Tiefgarage)
- die Gebäudeproportionen (Kubatur)
- die Anzahl der Wohneinheiten
- die Dachlandschaft (Satteldach)
- die Wohnqualität (auch Freiflächenqualität)

Hierbei wurden jeweils auch die Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft bewertet.

4.3. Bebauung

Sowohl bei den denkmalgeschützten Wohnhäusern westlich des Geltungsbereichs als auch bei der Bebauung östlich entlang des Zwehrener Wegs handelt es sich fast ausschließlich um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Lediglich direkt nordöstlich grenzen 2 Doppelhäuser an, die erst in den letzten Jahren errichtet wurden.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist folglich grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Diese darf durch ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (4) Satz 4 HBO ergänzt werden. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage unter den südlichen Gebäuden 21 und 22 mit Anschluss an Gebäude 20 vorgesehen (siehe Anhang B: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Neubebauung soll mit Satteldach errichtet werden. Dies ist die fast ausschließlich vorherrschende Bauweise im Umfeld, vor allem aber der westlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnanlage. Die Untere Denkmalschutzbehörde hält diese Dachform deshalb an dieser Stelle für unbedingt geboten. Die Neigung der Satteldächer orientiert sich an den westlich benachbarten Wohngebäuden des Denkmalensembles.

Die geplante Bebauung soll im Erdgeschoss barrierefrei hergestellt werden. Die Obergeschosse sollen ggf. teilweise als Maisonnetten mit dem Dachgeschoss zusammengeschaltet werden.

Energiekonzept

Durch entsprechende bauliche Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass die neuen Wohngebäude die Vorgaben für den KfW 70 - Standard erfüllen.

Ggf. sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen (Fotovoltaik, Solarthermie) installiert werden. Weiterhin erfolgt ein Anschluss an das Fernwärmenetz.

Im Übrigen müssen bei der Objektplanung die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und des EEWärmeG sichergestellt werden.

4.4. Flächenübersicht - Städtebauliche Kennziffern

Die städtebaulichen Kennziffern sind im Einzelnen dem Anhang B „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu entnehmen.

Geltungsbereich	3.965 m ²
Private Verkehrsfläche (festgesetzt)	320 m ²
Wohnbauflächen (Bauland)	3.645 m ²
Grundfläche zulässig (GR, Gebäude und Terrassen)	1.000 m ²
Grundfläche Nebenanl. gem. § 19 (4) Satz 1 (festgesetzt)	60 m ²
Zufahrten	345 m ²
Stellplätze	132 m ²
Gebäudezuwegung	143 m ²
Tiefgarage ohne Überbauung durch Gebäude	223 m ²
Fahrradabstellplätze	20 m ²
Abfallbehälterplätze	7 m ²
Grundfläche gesamt Planung (GR gesamt / Versiegelung) für GR 2	1.930 m ²
Grundfläche nach § 19 (4) Satz 3: 100 % über zulässiger GR (1.000 m ²)	2.000 m ²
Grünfläche (Geltungsbereich abzgl. GR gesamt / Versiegelung)	2.035 m ²
Grünfläche erforderlich nach Stellplatzverordnung (50 % vom Geltungsbereich)	1.983 m ²
Geschossfläche (GF) zulässig (nur Vollgeschosse)	2.000 m ²
max. Gebäudehöhe	193,50 m ü. NHN (ca. 10,5 bis 11,5 m)

4.5. Erschließung und Stellplätze

Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Theodor-Fliedner-Straße und wird durch diese erschlossen. Die Theodor-Fliedner-Straße ist eine Privatstraße des Landes Hessen, die ursprünglich lediglich zur Erschließung der JVA und der zugehörigen Bedienstetenwohnhäuser diente. Der Vorhabenträger hat eine Baulast vom Land Hessen zur Nutzung dieser Straße eingetragen bekommen. Die Erschließung des Geltungsbereichs über die Theodor-Fliedner-Straße ist vom Vorhabenträger mit dem Land Hessen als Eigentümer der Straße zusätzlich durch eine privatrechtliche vertragliche Sicherung zu gewährleisten, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Da grundbuchliche Dienstbarkeiten zu Lasten dieser Grundstücke immer vom Justizminister persönlich unterschrieben werden müssten, werden diese für Vorhaben in dieser Größenordnung vom Justizministerium nicht gewährt.

Um die vorgesehenen Wohngebäude und die zugehörigen Stellplätze im Geltungsbereich zu erschließen, muss ein privater Erschließungsweg auf dem Grundstück hergestellt werden. Die Erschließung der Grundstücke über die private Verkehrsfläche ist vom Vorhabenträger mit etwaigen späteren Einzeleigentümern von Wohneinheiten oder Gebäuden sicherzustellen, (z.B. durch Eintragung einer Baulast und Grunddienstbarkeit oder durch gemeinschaftliches Eigentum).

Die geplante Dimensionierung dieser Verkehrsfläche ist zur Befahrung durch ein Feuerwehrlöschfahrzeug ausreichend. Die Fahrbahn ist mindestens 3,8 m breit. Der Gehweg im Bereich der Zufahrt wird durchgehend weitergeführt.

Die Grundstückerschließung wird an der Ostseite des Grundstücks entlang geführt, um die Freiflächen der geplanten Gebäude auf deren Westseite anordnen zu können. Dadurch entsteht ein höherwertiger Grünraum zwischen den geplanten Gebäuden und der denkmalgeschützten Gesamtanlage westlich davon, der nicht von Erschließungsflächen und Stellplätzen zerschnitten wird.

Eine öffentliche Durchwegung des Grundstücks nach Süden soll nicht erfolgen, da eine bauliche Weiterentwicklung im Süden nicht sicher ist und die Freiflächenqualitäten des Grundstücks hierdurch unverhältnismäßig beeinträchtigt würden. Zudem bestehen an den Erschließungsstichen für die Grundstücke im Westen bereits gute Anschlussmöglichkeiten.

Die private Grundstückerschließung führt an der Einmündung in die Theodor-Fliedner-Straße an der Nordostecke des Geltungsbereichs einige Meter über die Fläche im Eigentum des Landes Hessen, da das Grundstück des Vorhabenträgers, das den Geltungsbereich bildet nur an der Nordwestecke auf einer Länge von knapp 4 m direkt an den Gehweg der Theodor-Fliedner-Straße grenzt. Zugunsten des Vorhabenträgers ist bereits eine Baulast zu Lasten des Landes Hessen für die gesamte Theodor-Fliedner-Straße eingetragen, zu deren Flurstück 392/49 der Zufahrtsbereich gehört.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis und der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 27.05.2013 auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen. Der Nachweis erfolgt im Geltungsbereich.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt für alle Grundstücke von dem neuen privaten Erschließungsweg aus.

Die Errichtung von Carports ist für die beiden Doppelhäuser im Norden zulässig. Garagen sollen generell nicht zugelassen werden mit Rücksicht auf die Lage des Gebietes an einem wichtigen städtischen Landschaftsraum und um die städtebauliche Struktur der neuen Bebauung an der Theodor-Fliedner-Straße, die auf die benachbarten Gebäude Bezug bzw. Rücksicht nimmt, nicht zu stören. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem benachbarten Denkmalensemble.

Das Doppelhaus weist die erforderlichen 2 Stellplätze in Carports nach. Die 18 nachzuweisenden Stellplätze für die drei Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefgarage untergebracht. Für Besucherparken sind weitere 5 oberirdische Stellplätze geplant, von denen einer behindertengerecht vorgesehen ist.

Die nach Stellplatzsatzung notwendigen 36 Fahrradabstellplätze für die Mehrfamilienhäuser (18 WE je 2 Stellplätze) werden in einem oder mehreren Abstellräumen in den Kellergeschossen untergebracht, die für die Mehrfamilienhäuser über die Tiefgarage zugänglich sind. Weitere 13 Fahrradabstellplätze, auch für Besucher, sind oberirdisch mit Metallbügeln vorgesehen. Die Einfamilienhäuser als Doppelhäuser bieten hinreichend Fläche für Fahrradabstellmöglichkeiten auf den zugeordneten privaten Freiflächen mit dem Carport-Bereich.

4.6. Technische Infrastruktur

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein teilweiser Ausbau der Ver- und Entsorgungsnetze durchgeführt, da die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der Theodor-Fliedner-Straße zur Versorgung der JVA und ursprünglich der denkmalgeschützten Wohnsiedlung dienen.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf den neuen Baugrundstücken erst herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Strom-

versorgung, zur Fernwärmeversorgung, zur Wasserversorgung und Entwässerung (Kanal) wie auch für die Telekommunikationsleitungen.

An den neu gebauten Entwässerungskanal im südlichen Gehwegbereich der Theodor-Fliedner-Straße soll auch der Geltungsbereich angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Wasser und Fernwärme erfolgt über die Leitungen, die südlich der Siedlung im nördlichen Randbereich der Ackerfläche verlaufen.

Für die Leitungsführungen der Anschlüsse an die Wasser- und Fernwärmeleitungen von Süden sind für das Baugenehmigungsverfahren öffentlich-rechtliche Regelungen mit dem Land Hessen als Grundstückseigentümerin notwendig (Baulasten) sowie die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch des Vorhabengrundstücks Flurstück 49/52, Flur 8 sowie der Leitungsgrundstücke im Eigentum des Landes Hessen (16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9). Für die letztgenannten Flurstücke ist lediglich die Regelung über einen Gestattungsvertrag möglich, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans sind keine Leitungen (Niederspannung) für eine Stromversorgung vorhanden. Lediglich ein Mittelspannungskabel verläuft nördlich in der Theodor-Fliedner-Straße.

Laut Auskunft der Städtischen Werke sind zur Erschließung des Baugebietes mit Strom die Errichtung einer 10 kV-Transformatorstation sowie die Verlegung von neuen Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße notwendig. Es bedarf einer Genehmigung seitens des Eigentümers (Land Hessen) für die Leitungstrasse sowie einer rechtlichen Sicherung. Die Errichtung einer solchen Anlage für die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung ist bereits geplant. Die Umsetzung soll mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden.

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für die entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung der Verlegung von Leitungen in der Theodor-Fliedner-Straße durch Eintragung einer Baulast zu Lasten der Vorhabengrundstücke Flurstücke 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf) und der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf) zu sorgen sowie für eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 (je nach Leitungsverlauf) und für eine vertragliche Sicherung zu Gunsten der Städtischen Werke durch einen Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 392/49, Flur 8 oder 16/1, 17/1 und 103/23, Flur 9 (je nach Leitungsverlauf). Für die letztgenannten Flurstücke ist wiederum lediglich ein Gestattungsvertrag möglich, da für das Land Hessen in diesem Fall direkt das Hessische Justizministerium zuständig ist. Da grundbuchliche Dienstbarkeiten zu Lasten dieser Grundstücke immer vom Justizminister persönlich unterschrieben werden müssten, werden diese für Vorhaben in dieser Größenordnung vom Justizministerium nicht gewährt.

Die in der Theodor-Fliedner-Straße vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage ist Privateigentum des Landes Hessen und wird nicht durch die Städtische Werke Netz + Service betrieben. Die Versetzung einer Straßenlaterne im Bereich der geplanten Zufahrt ist vom Vorhabenträger mit dem Land Hessen zu organisieren.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungsgespräche mit allen Erschließungsträgern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückszuschnitte festzulegen.

In dem für die Versorgungsleitungen vorgesehenen Bereich sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Feuerwehr

Die Dimensionierung der Erschließung und der Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise sowie die Grundstückszuschnitte und die Lage der Baufenster ermöglichen die Einhaltung der Anforderungen zur Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090. Es entstehen zwar keine Brüstungshöhen über

8 m, jedoch liegen die Gebäude weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Daher ist eine Feuerwehrezufahrt notwendig. Die Befahrbarkeit der geplanten Erschließungsfläche mit dem maßgeblichen Bemessungsfahrzeug wurde anhand der entsprechenden Schleppkurven überprüft. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können.

Zu beachten ist, dass die Hausnummern an allen Gebäuden dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamenschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude zu versehen ist.

Einrichtungen für die Feuerwehr, wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen gibt es im Geltungsbe- reich bisher nicht. Sollten diese erforderlich werden, sind sie gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, d.h. sie müssen vor allem dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizu- halten. Die Wasserleitung in der Theodor-Fliedner-Straße wird für die JVA auch als Objektschutzleitung genutzt. Die Mitnutzung ist mit der JVA zu klären. Ggf. muss ein neuer Hydrant vorgesehen werden. Eine Anbindung an die Wasserleitung im Süden im Bereich der Ackerfläche ist zu diesem Zweck möglich.

Die erforderliche Löschwassermenge 800l/min (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können. Dies kann durch die im Wasserversor- gungsnetz bereitstehende Wassermenge sichergestellt werden.

Stadtreiniger

Die Abfallbehälter werden im Bereich der Hauseingänge untergebracht. Die Zufahrt ist für ein dreiach- siges Müllfahrzeug mit maximal zweimaligem Rückstoßen prinzipiell ausreichend dimensioniert. Dies wurde mittels Schleppkurvennachweis geprüft. Das Wenden dieses Fahrzeugs auf der privaten Ver- kehrsfläche mit maximal zweimaligem Rückstoßen ist gemäß der BGI 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ prinzipiell im Ausnahmefall zulässig. Diese Ausnahme gilt jedoch eigentlich nur, wenn im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- plans die Errichtung ausreichend dimensionierter Wendeplätze aufgrund der Topographie oder beste- hender Bebauung nicht möglich ist.

Da die für die sichere und problemlose Befahrung durch ein 3-Achs-Müllfahrzeug notwendige Ver- kehrsfläche die Konzeption eines hochwertigen Wohnstandorts am Landschaftsraum mit hohem Grünanteil und geringem Versiegelungsgrad und damit die Wohn- und Nutzungsqualität zu stark be- einträchtigen würde und zu einer unverhältnismäßigen Flächenversiegelung führen würde, wurde der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan zur Einrichtung eines Abfallsammel- bzw. abholplatzes im Einmündungsbereich der zeichnerisch festgesetzten priva- ten Verkehrsfläche von der Theodor-Fliedner-Straße verpflichtet, der den Anforderungen der Abfall- wirtschafts- und –Gebührensatzung der Stadt Kassel entspricht (u. a. max. 15 m entfernt von der Ver- kehrsfläche der Theodor-Fliedner-Straße).

4.7. Immissionen

Es gehört zur Lärmvorsorge, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz).

Keine der umgebenden Straßen ist im Entwurf des Lärmaktionsplans Hessen vom 13.07.2015 als Lärmkonfliktpunkt erfasst. Lediglich durch die benachbarte JVA ist von einem für ein solches Wohnge- biet überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter- und Anlieferverkehr und somit

von einem geringen zusätzlichen Störungsgrad auszugehen. Die späteren Bewohner haben dies im Rahmen des Zulässigen hinzunehmen.

Für die Gebäudeanordnung gibt es aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs und der zu berücksichtigenden städtebaulichen Struktur der Umgebung kaum Optimierungsspielraum.

Weiterhin wird empfohlen bei der Planung und Umsetzung der Grundrissgestaltung eine Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten zu berücksichtigen.

4.8. Freiflächen und Bepflanzung

Aufgrund der angrenzenden historischen denkmalgeschützten Gesamtanlage, der Lage des Gebietes an einem wichtigen Landschaftsraum und den Eingriffen in Vegetation und Naturhaushalt, die mit dem Vorhaben verbunden sind, sollen gewisse Standards für die Freiflächengestaltung und –bepflanzung eingehalten werden.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des B-Plangebietes wurde für die Umsetzung der geplanten Bebauung weitgehend entfernt. Die noch vorhandenen, unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehenden, Bäume sollen, soweit möglich und umsetzbar, erhalten werden.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes werden innerhalb des Geltungsbereiches Pflanzmaßnahmen und Vorgaben für die Gestaltung festgesetzt.

Hierzu werden Pflanzbindungen und ergänzende Bepflanzungen für einen Streifen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Dieser ca. 1 bis 1,5 m breite zu bepflanzende Grünstreifen dient als Sichtschutz für das angrenzende Grundstück. Hierbei sollen aus naturschutzfachlicher Sicht standortgerechte Arten verwendet werden.

Als landschaftsgerechte Einfriedungen sind v. a. Zäune mit senkrechter Gliederung und geschnittene Laubgehölzhecken vorgesehen.

Die geplante Nachverdichtung wird zu einer signifikanten Erhöhung des Versiegelungsgrades mit den einhergehenden Nachteilen für die Schutzgüter Boden, Fauna und Flora, Klima und Luft führen. Daher wird Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der unbefestigten Freiflächen gelegt.

Wichtige Aspekte hierbei sind:

- die Schaffung zusammenhängender Flächen im Hinblick auf ein vernetztes System,
- die standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken,
- die Herstellung 'grüner Einfriedungen' durch Pflanzung von Laubgehölzhecken an einigen Grundstücksgrenzen,
- Der Erhalt und die Schaffung von Vegetationsflächen,
- die Vermeidung von "Kies- und Schotterbeeten".

Die geplante Freiflächengestaltung berücksichtigt die nachfolgenden Ziele bezogen auf verschiedene Schutzgüter, der naturschutzfachliche Wert ist hier insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung.

Boden

Die Flächenversiegelung soll durch die Reduzierung der Verkehrsflächen sowie die weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Materialien minimiert werden, damit Niederschlagswasser versickern kann.

Wasser

Der Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren. Die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge soll einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss unterstützen und die Grundwasserneubildungsrate fördern.

Klima

Die Aufteilung der Baumasse in mehrere Baukörper und die Orientierung der städtebaulichen Struktur an der benachbarten Bebauung verringert die Barrierewirkung einer Neubebauung und erhält Durchströmungsmöglichkeiten.

Für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind außerdem möglichst große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann grundsätzlich durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden.

Vegetation

Grundsätzlich wird angestrebt einen möglichst großen Anteil der Bäume die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen zu erhalten. Von den insgesamt 50 Bäumen im Geltungsbereich sollen maximal 44 gefällt werden. Es handelt sich bei diesen jedoch fast ausschließlich um Obstbäume, Nadelbäume, Bäume 3. Ordnung oder solche von kleinem sowie gestörtem Wuchs. Von den 10 bestehenden Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen sollen 6 erhalten werden.

Geplant ist der Erhalt bzw. die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen, von denen ein Anteil Bäume 1. und 2. Ordnung sein sollen, um einen qualitativen Ausgleich für die Flächenversiegelung zu schaffen. Außerdem ist die zusätzliche Pflanzung einer standortgerechten Laubgehölzhecke am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie die Pflanzung von mindestens 30 standortgerechten Sträuchern vorgesehen.

Grundsätzlich ist bei zukünftigen Pflanzungen heimischen vor allem aber standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Liste) der Vorzug zu geben.

Zudem ist die jeweils angegebene Mindestqualität zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Neupflanzungen vorgesehenen Gehölze. Diese sind klimawandelgerecht ausgewählt (winterhart und trockenresistent).

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr - Eiche
Quercus petraea	Trauben - Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen - Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16 - 18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100 - 125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60 - 80 bzw. 60/100

Fauna

Für den Gebäudebrüter - und Fledermausschutz wird die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Kästen für Fledermausquartiere vorgesehen, um einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der entsprechenden Arten zu leisten sowie als Ersatz für die verlorenen Gehölzstrukturen.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die geplante Bebauung soll sowohl die benachbarte denkmalgeschützte Gesamtanlage als auch die Lage an einem wichtigen innerstädtischen Landschaftsraum berücksichtigen. Dies wird durch die Orientierung an der vorhandenen aufgelockerten städtebaulichen Struktur gewährleistet. Zudem haben die geplanten Gebäude eine sehr ähnliche Kubatur wie die benachbarten Gebäude der Denkmal-Gesamtanlage. Formen der modernen Architektursprache müssen dabei aber nicht zwangsläufig ein Hindernis darstellen.

Bei den Einfriedungen soll durch einen vorgegebenen Gestaltungskatalog (Holzstaketenzäune, Hecken - vorzugsweise Hainbuche oder Feld - Ahorn, in Teilabschnitten auch Mauern) erreicht werden, dass sich das Vorhaben besser einfügt.

Darüber hinaus sollen auch die sonstigen Freiraumelemente Rücksicht auf die Lage am Landschaftsraum nehmen, etwa durch einen hohen Vegetationsanteil, standortgerechte Bepflanzung und durchlässige Oberflächenbefestigungen.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung sind in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die geplante Gestaltung der Außenanlagen trägt damit zur Kompensation des Verlustes der zusammenhängenden Gartenflächen bei und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale. Sie widerspricht den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich nicht.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept des Vorhabenträgers. Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne mit Flächenbilanz sind als Anhang angefügt.

Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber wird der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts enthalten (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

5.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 49/50, 49/51 und 49/52, Flur 8 mit 3.920 m² im Eigentum des Vorhabenträgers sowie einem Stück der Parzelle 392/49 mit 45 m², das zur Straßenparzelle gehört, aber einen Teil der Böschung und Einfriedung des Grundstücks umfasst. Es befindet sich im Eigentum des Landes Hessen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beschränkt sich damit auf das zu bebauende Grundstück mit notwendiger Erschließung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 3.965 m².

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung sind über die Theodor-Fliedner-Straße bzw. den 'Zwehrener Weg' gesichert.

Die Abgrenzung ermöglicht es, die für die geplante Bebauung notwendigen und aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Aspekte planungsrechtlich zu regeln.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung wird nicht gesehen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben.

Diesem Ziel folgend ist im gesamten Plangebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig.

Die Voraussetzungen sprechen für eine solche Wohnnutzung. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich von Wehlheiden und ist als städtebaulich integrierter Standort zu bezeichnen. Es ist für alle Verkehrsarten gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist umschlossen von Flächen, die im Sinne der BauNVO als Reine oder Allgemeine Wohngebiete zu bewerten wären. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sind sie als Wohnbauflächen festgelegt.

Die planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO ist im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich. In der als Wohnbaufläche festgesetzten Fläche sind neben der Wohnnutzung andere Nutzungen unzulässig, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrslärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regel-

mäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung passen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Grundfläche GR und die Geschossfläche GF in Bezug auf den Geltungsbereich, sowie
- die Höhenfestsetzungen (als Oberkante bzw. Firsthöhe FH), bezogen auf m ü. NHN,
- die Dachneigung.

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

	Vollge- schosse	GR	GF	Oberkante OK/ Firsthöhe FH
Geltungsbereich	II	1.000	2.000	OK/FH A: 192,5 m ü. NHN B,C,D: 193,5 m ü. NHN

Die angegebenen NHN - Höhen entsprechen Firsthöhen (FH) von ca. 10,5 bis max. ca. 11,5 m über Geländeoberkante (GOK) nach Geländemodellierung.

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist die vorhandene Bebauung und Nutzung der unmittelbaren Umgebung berücksichtigt worden. Der Umfang der Überbaubarkeit wird durch den Zuschnitt des Grundstücks zusätzlich beschränkt.

Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte in der Summe erzielt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf GR 1.000 und eine GF von 2.000 begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln.

Die Festsetzung von GR und GF als absolute Zahlen bewirkt eine höhere Planungssicherheit im vorhabenbezogenen Verfahren, etwa für den Fall, dass sich aus der Beteiligung der Behörden oder der Öffentlichkeit Änderungen von Parametern ergeben, die die Berechnung der GRZ oder GFZ beeinflussen, wie z. B. die Festsetzung oder auch nur geringfügige Zuschnittsänderung von Verkehrs- oder Grünflächen im Grundstücksbereich. Dies könnte dann unter Umständen umfangreiche und aufwendige Anpassungen oder Änderungen der Vorhabenpläne in fortgeschrittenen Verfahrensständen zur Folge haben, die städtebaulich regelmäßig nicht gerechtfertigt und verhältnismäßig wären.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung.

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche mit Terrassen (GR 1) und anderen versiegelten Flächen (GR 2). Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche (GR 2) sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (auch unterirdische Tga) und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die GR 2 darf die GR 1 gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % überschreiten. Im vorliegenden Fall wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung um 100 % zugelassen. Die Gesamtgrundflächenzahl beträgt danach 0,49 bezogen auf das gesamte Grundstück (bzw. 0,53 bezogen auf die Wohnbaufläche) und bleibt deutlich unter der in diesem Zusammenhang höchstzulässigen GRZ von 0,8.

Diese Überschreitung wird hier für angemessen gehalten, da die notwendige Erschließung des Grundstücks soweit wie möglich und angemessen minimiert wurde bei Herstellung der städtebaulich für notwendig erachteten Stellplätze. Ein großer Teil der Überschreitung ergibt sich zum Einen aus der relativ großen notwendigen privaten Zufahrt in das von der Theodor-Fliedner-Straße aus sehr tiefe Grundstück und zum Anderen aus den großflächigen Hauszuwegungen, die vor allem durch die geplanten behindertengerechten Rampen entstehen. Diese Rampen wiederum sind notwendig, da die Zufahrt vor den Gebäuden etwa einen halben Meter abgesenkt wird, um die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen ohne die kompakte Anordnung der Gebäude und der Zufahrt zu Lasten der Freiflächen aufzugeben. Durch die Tiefgarage selbst werden zudem oberirdische Stellplätze zu Gunsten weiterer Freiflächen eingespart.

Höhe der Gebäude

Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung. Die Höhe der Gebäude wird auf eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese darf durch ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 (4) Satz 4 HBO ergänzt werden.

Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe als Oberkante bzw. Firsthöhe der Satteldächer in m ü. NHN vorgeschrieben, die sich an der Kubatur der benachbarten Gebäude des Denkmalensembles orientiert.

Von der Festsetzung einer Traufhöhe wird aufgrund der spezifischen Kubatur der beiden südlichen geplanten Baukörper verzichtet. Diese sehen eine von der Außenwand zurücktretende Traufe vor, um eine großzügige Dachterrasse nach Süden in die freie Landschaft zu ermöglichen und die Wohnqualität der Gebäude deutlich zu erhöhen.

Die Sicherstellung einer angemessenen Gebäudehöhe auch im Bereich der Traufe wird durch die Festsetzung einer Dachneigung gemäß § 81 (1) Satz 1 HBO von 30° bis 35° in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe sichergestellt. Diese Dachneigung orientiert sich an der westlich benachbarten denkmalgeschützten Bebauung. Diese weist einen relativ hohen Kniestock und eine relativ flache Dachneigung von ca. 30° auf.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die neu geplante bauliche Entwicklung für die vier Wohngebäude abgebildet und mit nur geringem Spielraum entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone nach Westen bis zu 2 m wird für die beiden nördlichen Baukörper zugelassen, um für die vorgesehene hohe Wohnqualität an diesem hochwertigen Standort entsprechende Balkone an dieser Stelle zu ermöglichen, ohne eine Vergrößerung des Baufensters weiter nach Westen vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind.

5.5. Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. Schuppen oder auch feste Pavillions sollen nur eingeschränkt zugelassen werden mit einer maximalen Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und einer Gesamtfläche von 60 m² im Geltungsbereich. Zudem sollen diese Nebenanlagen eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen soll der besonderen Lage an einem hochwertigen innerstädtischen Landschaftsraum und der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Denkmalensemble Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grund sind auch keine oberirdischen Garagen, sondern lediglich Carports für das geplante nördliche Doppelhaus sowie oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage zulässig. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO – Stellplätze, auch in Tiefgaragen, nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO und die Vorgaben der Stellplatzsatzung zu beachten.

5.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der neuen Bauflächen soll von der nördlich verlaufenden Theodor-Fliedner-Straße erfolgen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung – hier insbesondere der verkehrstechnischen Voraussetzungen - und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange erscheint es zwingend, die Erschließung der Baufelder mittels einer privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: 'Wohnweg' festzusetzen. Neben der verkehrlichen Funktion ist der festgesetzte Wohnweg auch erforderlich um technische Versorgungsinfrastruktur aufzunehmen. Die festgesetzte Mindestbreite von 3,80 m ist durchgängig herzustellen, damit auch Notverkehre (z.B. Krankenwagen) sowie Müllabfuhr und Feuerwehr auf das Grundstück und bis an die hinteren Gebäude fahren können.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5.7. Grünordnung

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Die geplante Bebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen eine der Umgebung in Art und Maß angepasste Bebaubarkeit.

Weiterhin wird zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes und aufgrund der Lage des Baugebietes an einem hochwertigen innerstädtischen Landschaftsraum innerhalb des Geltungsbereiches ein Mindestmaß an Gehölzpflanzung (Bäume und Sträucher) festgesetzt.

Vegetation

Um die durch die Baumaßnahme verursachte Reduzierung von Freifläche auszugleichen, wird eine verbindliche Anzahl und Qualität von neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Neuanpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Nachverdichtung zu sehen.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung mit einer standortgerechten geschlossenen Strauchhecke vorzunehmen. Hierdurch soll ein Sichtschutz und ein gewisser Immissionsschutz für die angrenzenden Grundstücke sichergestellt werden. Zusätzlich sind mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) – entsprechend der Artenliste in Kapitel 4.8 - zu pflanzen.

Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches neben den 9 zeichnerisch festgesetzten Bäumen (6 erhaltene, 3 Neupflanzungen), weitere 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume – entsprechend der Artenliste in Kapitel 4.8 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese zu pflanzenden Bäume sollen die voraussichtlich zu fällenden 4 Bestandsbäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen im Geltungsbereich ersetzen und einen zumindest teilweisen Ausgleich für den Verlust von 40 weiteren nicht geschützten Gehölzen und anderen Vegetationsflächen schaffen. Ein Anteil der zu pflanzenden Bäume wird als 1. sowie 2. Ordnung festgesetzt, um einen qualitativen Ausgleich für die Flächenversiegelung zu schaffen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden zwei weitere Bäume 1. Ordnung als Neupflanzung festgesetzt. Dies erfolgt als Ersatzmaßnahme für die Fällung der Eiche Nr 8, die zu nah am südlichen Baufenster steht, um sie bei Umsetzung des Bauvorhabens zu erhalten. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt sollen als Ersatzmaßnahme eine Traubeneiche sowie eine Winterlinde gepflanzt werden.

Eine größere Anzahl an Bepflanzungen erscheint in Abwägung mit den Anforderungen an wohnraumbezogene Freiraumqualitäten, die auch Fernblicke und Rasenflächen für bestimmte Freizeitaktivitäten verlangen, nicht angemessen.

6 erhaltenswerte Bäume werden bei der Umsetzung der Planung zeichnerisch festgesetzt werden. Drei Korkenzieher-Weiden (Nr. 1, 2, 3 im Bestandsplan in Kap. 3.5.2), zwei Wildkirschen (Nr. 4 und 9) sowie eine Eiche (Nr. 5).

Der Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Eiche (Nr. 5) und der Wildkirsche (Nr. 4) im Osten des Grundstücks im Bereich der geplanten Stellplätze ist aufgrund der Nähe zu den Stellplätzen im Zuge der Planung einer platzsparenden Zufahrt zur Tiefgarage durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Diese soll auch den Erhalt der anderen zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwachen und begleiten.

Textliche Festsetzungen zur Sicherstellung entsprechender Schutzmaßnahmen während der Bauphase sowie für den gleichwertigen Ersatz bei Abgang festgesetzter Bäume werden aufgenommen.

Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig sowie trockenresistent und winterhart und somit klimafest. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste in Kap. 4.8 und Festsetzung 6.5 verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen.

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen. Gleiches gilt umgekehrt für die Neuverlegung von Leitungen im Bereich bestehender festgesetzter Gehölze.

Fauna

Für den Gebäudebrüter- und Fledermausschutz wird die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Kästen für Fledermausquartiere als Maßnahme zum Naturschutz festgesetzt, um einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der entsprechenden Arten zu leisten sowie als Ersatz für die verlorenen Gehölzstrukturen.

5.8. Bauordnungsrechtliche Vorgaben für die Gestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude – insbesondere der Dachlandschaft – auch im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 2 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Dächer, Dachlandschaft

Eine Neubebauung soll ausschließlich mit Satteldach zulässig sein. Dies ist die fast ausschließlich vorherrschende Dachform im Umfeld und insbesondere der westlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnanlage. Die Untere Denkmalschutzbehörde hält diese Dachform und damit eine Anpassung an das Denkmalensemble an dieser Stelle für unbedingt geboten, um negative Auswirkungen auf die Gesamtwirkung des Denkmalensembles zu minimieren. Die Neigung der Satteldächer orientiert sich hierbei ebenfalls an den westlich benachbarten Wohngebäuden des Denkmalensembles. Diese weist einen relativ hohen Kniestock und eine relativ flache Dachneigung von ca. 30° auf.

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fotovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Auch eine Dachbegrünung ist nicht durch die aktuellen Festsetzungen ausgeschlossen und folglich möglich, wenn die Vorgaben zur Dachneigung eingehalten werden.

Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken.

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

Grundstücksfreiflächen, Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich. Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten. Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche.

Die Stellplatzsatzung fordert zudem für Grundstücke auf denen Stellplätze errichtet werden, dass mindestens 50% der Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet oder als Grabeland genutzt werden kann.

Die Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksflächen kommen dem städtebaulich - landschaftlichen Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität zugute und sollen langfristig auch - zumindest in geringem Umfang - positive Effekte für das Stadtklima erzeugen.

Die vorgesehene Baukörper - Anordnung und die im rückwärtigen Bereich vor allem auf der westlichen, südwestlichen und südlichen Seite des Plangebietes verbleibenden Flächen lassen Raum für eine gärtnerische Gestaltung.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw - Tauglichkeit, Rollstuhlgerichtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild der Umgebung an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Der immer noch zunehmende Trend zur Abfalltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Ein Eingriff hat grundsätzlich Veränderungen von Schutzgütern zur Folge. In diesem Zusammenhang werden die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Die geplante Nachverdichtung (Bau von Wohngebäuden) soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt die hierzu parallel erarbeiteten Informationen und Inhalte für einen Fachbeitrag Umwelt und Grün im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz, die in den Bebauungsplan integriert wurden.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor, die einen besonderen Wert oder Schutzstatus erkennen lassen. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.5 'Natur - und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biototypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Die verkleinerten zeichnerischen Darstellungen der Ist-Situation (in Kap. 3.5) und des Planungszustands (in Anhang B) dienen der Veranschaulichung.

6.1. Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die Erweiterung der bebaubaren Flächen wirkt sich sowohl auf das städtebauliche Erscheinungsbild als auch das Landschaftsbild aus. Die geplante Bebauung auf dem Grundstück bildet eine städtebauliche Ergänzung der aktuellen Bebauungsgrenze zum südlich angrenzenden Landschaftsraum und stärkt damit die Grenze zwischen bebauter Fläche und Landschaft. Der Wegfall der Gehölze im Geltungsbereich wird zu - mindestens teilweise durch Neuanpflanzungen im Plangebiet kompensiert.

Die neue Bebauung schließt sinnfällig an die vorhandene Zeilenstruktur der denkmalgeschützten Siedlung an und bildet gleichzeitig einen Übergang zur sonst im Quartier üblichen straßenbegleitenden und blockbildenden Baustruktur der Umgebung. Die Kubatur eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses ist die überwiegende Bauform im Block des Geltungsbereichs.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung von Stadt und Landschaft weitgehend positiv zu beurteilen. Der Stadtrand und damit das Stadtbild an dieser Stelle werden gestärkt und somit auch der Übergang in die Landschaft deutlicher, was letztlich auch zu einem klareren Landschaftsbild an dieser Stelle beiträgt.

Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität ist die Motivation für das Vorhaben, die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wohnbaufläche, auch für junge Familien und Senioren.

Die verdichtende Neubebauung in der Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der benachbarten Anwohner. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Die angepasste Dichte und Höhe der zulässigen Neubebauung trägt dem ausreichend Rechnung. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen vor allem nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Neubebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die geplanten Gebäude werden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände (gemäß § 6 HBO) einhalten. Gleichwohl bedeutet die Nachverdichtung natürlich, dass der Grad der Privatheit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen reduziert wird (im Übrigen fast unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hier entstehen werden) und neue Nachbarschaften entstehen, dass der 'Blick ins Grüne' teilweise beeinträchtigt wird und dass angrenzende Gartenflächen mehr verschattet werden.

Das Quartier wird auch heute schon praktisch ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können dann auch die neuen Bewohner profitieren. Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze innerhalb oder außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher - trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen - insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit für Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern. Ebenso wenig an der besonderen Bedeutung und Qualität der umgebenden attraktiven öffentlichen Landschaftsräume.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der Zustand des Plangebietes bis vor etwa 2 Jahren mit dem für eine Gartennutzung typischerweise verhältnismäßig hohen Nutzungs- und Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche nur einen geringen bis durchschnittlichen Wert für Fauna und Flora hatte bzw. nur ein geringes Lebensraumangebot bot. Durch das teilweise brachliegen in letzter Zeit hatten sich in einigen Bereichen Anfangsstadien einer Ruderalisierung gebildet. Dies führte zu einem mittleren bis hohen Wert für Flora und Fauna.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie). Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es vom Grundsatz her auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als mittel bis hochwertig, für einige Arten eingestuft. Aufgrund der hervorragenden Bedingungen der unmittelbar angrenzenden Flächen sowie der Qualitäten des Park Schönfeld - geprägt durch die verschiedenen Wasserflächen und den imposanten alten Baumbestand - sind diese Bereiche für alle zuvor genannten Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignete Ergänzungsräume und Ausweichflächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung, wie auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung potenziell vorkommender Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist vor allem festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Das Vorhaben hat jedoch insgesamt durchaus erhebliche Auswirkungen auf die Fauna im Geltungsbereich, insbesondere durch eine im Rahmen der Bebauung weitgehende Entfernung der Vegetationsbestände und den Verlust der an diese gebundenen Habitate, z.B. für Brutvögel.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich durchaus wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung betroffen, die einen mittleren bis hohen ökologischen Wert haben und ein bedeutsames Trittsteinbiotop zwischen Park und Siedlungsbereich darstellen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare weitgehende Verlust von Bäumen sowie Busch- und Strauchstrukturen bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen, die Laubhecke und die Strauchpflanzungen auf dem Vorhaben Grundstück zumindest teilweise kompensiert werden kann. Der Verlust an offener Vegetationsfläche kann dagegen nicht ausgeglichen werden.

Im Umfeld des Plangebietes sind als ebenfalls mittel- bis hochwertig einzustufende Habitatflächen in weitaus größerem Umfang, auch als mögliche Ausweichflächen, vorhanden. Aufgrund dieses räumlich-funktional bestehenden Zusammenhangs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut dementsprechend als nicht erheblich einzustufen.

Boden

Der Geltungsbereich ist im Bestand als weitgehend unversiegelt einzustufen und somit als versickerungsfähige offene Flächen zu werten.

Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Neubauvorhaben auf ca. 50 % erhöhen. Neben der Gebäudegrundfläche handelt es sich darüber hinaus vor allem um Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze. Da diese durch entsprechende Festsetzungen jedoch eine höhere Wasserdurchlässigkeit aufweisen werden, werden die negativen Auswirkungen des Vorhabens verringert.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen folgende wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- Aus der zweigeschossigen Bauweise und der Begrenzung der überbaubaren Fläche ergeben sich kompakte Baukörper und eine flächensparende Anordnung der Gebäude zueinander.
- Mit der Errichtung einer Tiefgarage und der Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration (kurze Erschließungswege) wird die Begrenzung der Versiegelung zusätzlich unterstützt.
- Mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Durch die Bebauung und Neuversiegelung wird das Schutzgut Boden in einen deutlich schlechteren Zustand versetzt. Mit der steigenden Bodenversiegelung gehen nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit).

Bei der späteren Bauausführung ist folglich darauf zu achten, dass Eingriffe in den Boden nur dort stattfinden, wo es unbedingt erforderlich ist. Um die natürlichen Bodenfunktionen auf der restlichen Fläche soweit wie möglich zu erhalten, sollten zukünftige Freiflächen während der Bauzeit nicht befahren werden.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Die gestalterischen Vorgaben zum Versiegelungsgrad und zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung tragen zur Minimierung negativer Folgen bei. Auch eine Dachbegrünung ist nicht durch die aktuellen Festsetzungen ausgeschlossen und folglich möglich, wenn die Vorgaben zur Dachneigung eingehalten werden.

Luft, Klima

Die Klimafunktionskarte 2009 zeigt den Geltungsbereich in einem Gebiet der Kategorie 4 'Überwärmungspotential - baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen'.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- Auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten),
- Unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich.

Die Klimaprojektion für 2020 zeigt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, die Klimaprojektion 2030 für den gesamten Geltungsbereich die Kategorie 5 'Überwärmungsgebiet 1 – Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen'.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden
- Im Freiraum Schatten fördern
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten
- Bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Der steigende Versiegelungsgrad bedingt eine deutliche Verschlechterung des Status quo. Die geplante Wohnbebauung wird die Baumasse im Stadtteil zwar ebenfalls etwas erhöhen mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) und gleichzeitig das Maß der offenen Flächen (mit den positiven größeren Temperaturschwankungen) leicht reduzieren, doch hat das Vorhaben wegen des Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder nahe gelegene Frischluftleitbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete betroffen. Die Grenze der Kaltabfluss- und Ventilationsfläche sowie Luftleitbahn des Park Schönfelds verläuft ca. 50 m südwestlich über die offene Ackerfläche, die dorthin abfällt. Der Park hat dabei für das Stadtklima (Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche) eine sehr wesentliche Bedeutung.

Die Aufteilung der Baumasse in mehrere Baukörper und die Orientierung der städtebaulichen Struktur an der benachbarten Bebauung verringert die Barrierewirkung einer Neubebauung und erhält Durchströmungsmöglichkeiten.

Die Einhaltung eines maximalen Versiegelungsgrades von 50 % des Geltungsbereichs, die Vorgaben zu wasserdurchlässiger Versiegelung sowie zur Bepflanzung tragen zur Schaffung klimaaktiver Flächen für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas bei. Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch geringe, kleinräumig wirksame negative Auswirkungen durch das Vorhaben nicht auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nachverdichtung aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs und der genannten klimarelevanten Festsetzungen keine wesentlichen stadtklimatischen Auswirkungen haben wird.

Sach- und Kulturgüter

Nordwestlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Theodor-Fliedner-Straße befindet sich der denkmalgeschützte Teil der Justizvollzugsanstalt Kassel I.

Direkt westlich grenzt die denkmalgeschützte Gesamtanlage Theodor-Fliedner-Straße an, die 1882 ursprünglich als Siedlung für das Gefängnispersonal gebaut worden ist. Diese Wohnsiedlung besteht aus 11 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Kniestock und flachen Satteldächern, die in vier in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Zeilen angeordnet sind. Zugeordnet sind jeweils kleine Nebengebäude, ebenfalls mit Satteldach, die für den Abort und als Waschküchen, Ställe oder Brennholzlager genutzt wurden. Den Häusern sind relativ große Gärten zugeordnet, die als Mietergärten auch der Selbstversorgung dienen.

Das geplante Vorhaben nimmt die Kubatur der Häuser sowie die Dachform eines relativ flach geneigten Satteldachs auf. Zudem handelt es sich ebenfalls um Wohngebäude. Durch die Anordnung der Gebäude und der Erschließung wird weiterhin ein möglichst großer Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden gewahrt und die Gärten der Neubauten sind den Gärten der Denkmalanlage zugewandt. Diese Merkmale des Vorhabens werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmalensembles wird somit verhindert.

Weitere unter Schutz stehenden Sach- und Kulturgüter werden nicht vom Geltungsbereich berührt.

Wechselwirkungen

Es gibt keine Anhaltspunkte für wesentliche nachteilige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch das Vorhaben.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die negativen Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust durchaus wertvoller Vegetationsbestände sowie dem erhöhten Versiegelungsgrad ergeben. Dies betrifft in jeweils geringem Maße die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima sowie Sach- und Kulturgüter.

Die mäßigen Beeinträchtigungen von Wasser sowie Luft und Klima durch den erhöhten Versiegelungsgrad werden ebenso durch die Anpflanzungen sowie durch Vorgaben zu wasserdurchlässiger Versiegelung gemildert.

Darüber hinaus sind nachteilige Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation, Erholung und Freizeit nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Flora und Fauna und Boden sind wesentlich beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf diese Schutzgüter werden durch die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken positiv beeinflusst. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume im Umfeld zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Neuanpflanzungen können mittelfristig die durch den Eingriff in den Baum- und Strauchbestand entstehenden nachteiligen Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, zumindest teilweise überwunden werden.

Fazit

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher unbebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die aus der zukünftigen Bebauung resultierenden negativen Auswirkungen sind für einige Schutzgüter als durchaus erheblich zu bewerten, insbesondere für Flora und Fauna. In der Abwägung vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht in Art und Maß der Nutzung angemessenen und gewünschten baulichen Entwicklung insgesamt vertretbar.

7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger wird hierzu Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts enthalten (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

Der Grundstückseigentümer plant Ende 2018 einen Bauantrag einzureichen. Die Realisierung der geplanten Gebäude soll dann zeitnah erfolgen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, zu tragen.

8. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

01.02.2016	Aufstellungsbeschluss
28.02.2017	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter nach § 4 (1) BauGB
19.06.2017	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
03.07.2017 bis 11.08.2017	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 (2) BauGB
23.10.2017 bis 10.11.2017	Erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB, parallel Beteiligung berührter Träger öffentl. Belange
02.07.2018 bis 20.07.2018	Zweite erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
26.11.2018	Satzungsbeschluss

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 363)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013

(BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

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

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

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

aufgestellt

Kassel, den 21.08.2018

Kassel, den 21.08.2018

gez. Mohr
Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

gez. Möller
Planverfasser

Anhang A: Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 8 BauGB)

- 1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
Es sind maximal 20 Wohneinheiten im Geltungsbereich zulässig.
- 1.2 Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche GR gilt als Höchstgrenze für die Wohngebäude im Geltungsbereich.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen (OK in m ü. NHN) / Firsthöhen (FH in m ü. NHN) dürfen jeweils nicht überschritten werden.
- 1.4 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete und notwendige technische Bauteile ausgenommen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- 2.2 Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich für Balkone nach Westen für die Baufenster A und B bis max. 2,00 m Tiefe zulässig.
Die Festsetzung aus Satz 1 gilt auch für Terrassen, die mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Brüstung mehr als 2 m hoch sind.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind - gemäß § 12 (6) BauNVO - nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
Satz 1 gilt nicht für Fahrradabstellplätze.
- 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Flächen und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und eine Gesamtfläche von 60 m² im Geltungsbereich nicht überschritten wird.
Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m.

4. Private Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11

- 4.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Wohnweg' ist mit einer Breite von durchgängig mindestens 3,80 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An- /Hinterlieger, für Notverkehre (z. B. Krankenwagen und Feuerwehr) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen herzustellen und dauerhaft zu sichern.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Bei den vier Baukörpern im Geltungsbereich sind je Baukörper mindestens vier Nisthilfen für den Gebäudebrüterschutz (Mindestens je zwei für Mauersegler und Sperling) und je zwei Nistkästen für Fledermäuse vorzusehen.
- 5.2 Neue Ver- und Entsorgungsleitungen haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und Gehölzen einzuhalten. Gleiches gilt umgekehrt bei der Neupflanzung von Bäumen im Hinblick auf vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist im Falle von Satz 2 nur in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zulässig.
- 5.3 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.
- 5.4 Es ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten, einzumessenden Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit überwacht und begleitet.

6. Flächen für Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- 6.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine standortgerechte, einheimische geschlossene Strauchhecke - entsprechend der Artenliste nach 6.5 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Als Ersatzpflanzung für die zu fällende Eiche sind 2 Solitärbäume (6xv. Drahtballierung, Stammumfang STU 50 - 60 cm), Baumart Winterlinde (*Tilia cordata*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) neu zu pflanzen gemäß zeichnerischer Festsetzung.
- 6.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.4 Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches 10 standortgerechte, einheimische Laubbäume, davon mindestens je 3 Bäume 1. sowie 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. STU 16 - 18cm), sowie mindestens 30 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) zu pflanzen (Mindestqualität: 2xv. mB. Höhe 100 - 125 cm) - entsprechend der Artenliste nach 6.5 - und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.5 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz - Arten zu verwenden - entsprechend der folgenden Liste:

Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz - Ahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Platanus x hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Quercus cerris</i>	Zerr - Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben - Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn
<i>Celtis caucasica</i>	Kaukasischer Zürgelbaum

<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Gemeine Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia mandshurica</i>	Mandschurische Linde
<i>Ulmus pumila</i>	Sibirische Ulme

Bäume 3. Ordnung

<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen - Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. STU 16 - 18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv. mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

7. Dächer, Dachterrassen - § 81 (1) Nr. 1 HBO

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig, die eine Dachneigung von 30° bis 35° aufweisen
- 7.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

8. Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 8.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
 - Mauern
 - Laubgehölzhecken
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit Laubgehölzhecken
- 8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,00 m, an allen anderen Grenzen 1,50 m.

9. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

- 9.1 Die nicht befestigten Flächen sind als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend der Artenliste nach 6.5 zu erfolgen.
- 9.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen, wie Zufahrten oder Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Die Vermörtelung von Fugen ist unzulässig. Die Stellplatzflä-

chen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z. B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

- 9.3 Die Flächen zur Aufnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

2. Stellplätze

Es gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.05.2013).

Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs- EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.

3. Grundstücksteilung

Gemäß § 19 (2) BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

4. Erschließung

Um die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches (Flur 8, Flurstücke 49/50, 49/51, 49/52) zu sichern, ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast zu Lasten des Flurstücks 392/49 notwendig.

5. Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen - Telekom - Technik GmbH, Am Fieseler Werk 19 - 23, 34253 Lohfelden, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. Baumschutz

Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

7. Versickerung

Bei der Versickerung sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund / in das Grundwasser).

8. Standflächen für Abfallbehältnisse

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter gilt § 18 der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung der Stadt Kassel. Diese regelt die Erreichbarkeit und bauliche Voraussetzung der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.

Kassel documenta Stadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Kassel**

**Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'
Stadtteil Wehlheiden**

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Errichtung von vier Wohngebäuden –
2 Einfamilienhäuser (EFH) als Doppelhaus und
3 Häuser mit je 6 Wohneinheiten (MFH)
Stand: 23. Mai 2018**

**Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. II/13 'Theodor-Fliedner-Straße'.**

Anhang B zur Begründung des Bebauungsplanes:

Vorhaben- und Erschließungsplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 500

Ansichten / Schnitt

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 150

Ansichten Gebäude DH 1/2 von Norden und Süden

Ansichten Gebäude DH 1/2 von Osten und Westen

Ansichten Gebäude A von Norden und Süden

Ansichten Gebäude A von Osten und Westen

Schnitt B-B Gebäude A

Ansichten Gebäude B von Norden und Süden

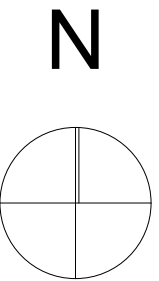
Ansichten Gebäude B von Osten und Westen

Ansichten Gebäude B/C von Norden und Süden

Ansichten Gebäude C von Norden und Süden

Ansichten Gebäude C von Osten und Westen

Flächeneinteilung



Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. II/13 'Theodor-Flidner-Straße'

-  Tiefgarage
-  Fahrrad-Abstellfläche
-  Abfallbehälter

Projekt **Quartier Schönfeld**
Theodor-Flidner-Straße
34121 Kassel

Bauherr **BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

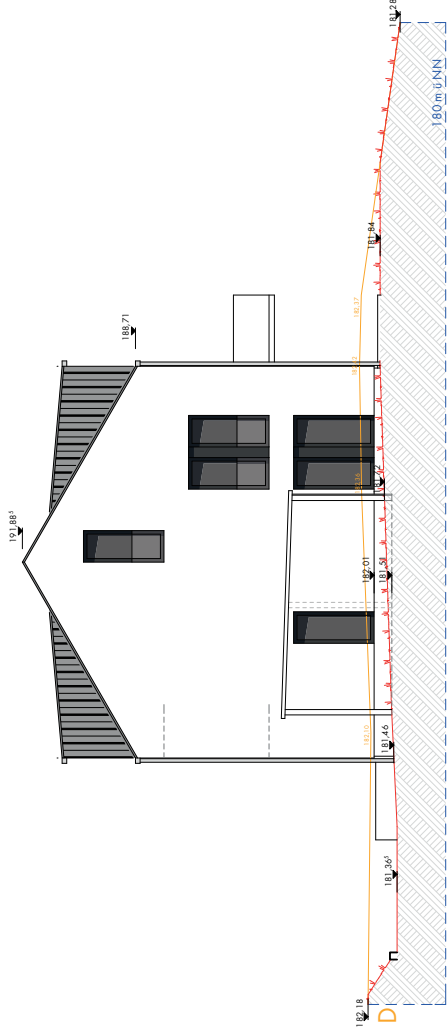
Planinhalt Liegenschaftskarte

Gez./Datum mp/23.05.2018
Maßstab 1:500
Blattgröße A3

SPRENGWERK ■
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22





Norden

Projekt
Quartier Schönfeld
Theodor-Fliedner-Straße
34121 Kassel

Bauherr

**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt

Ansichten
DH 1/2

Gez./Datum

mp/23.05.2018

Maßstab

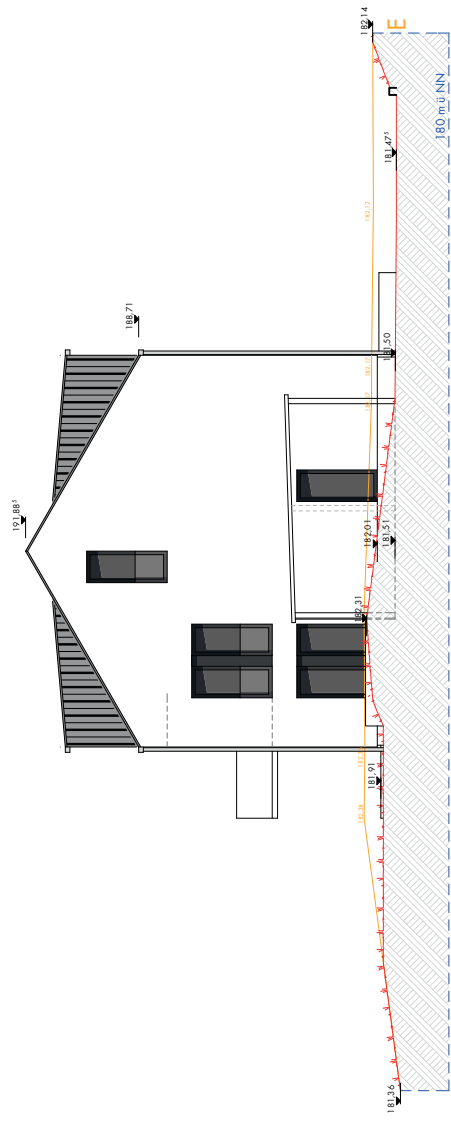
1:150

Blattgröße

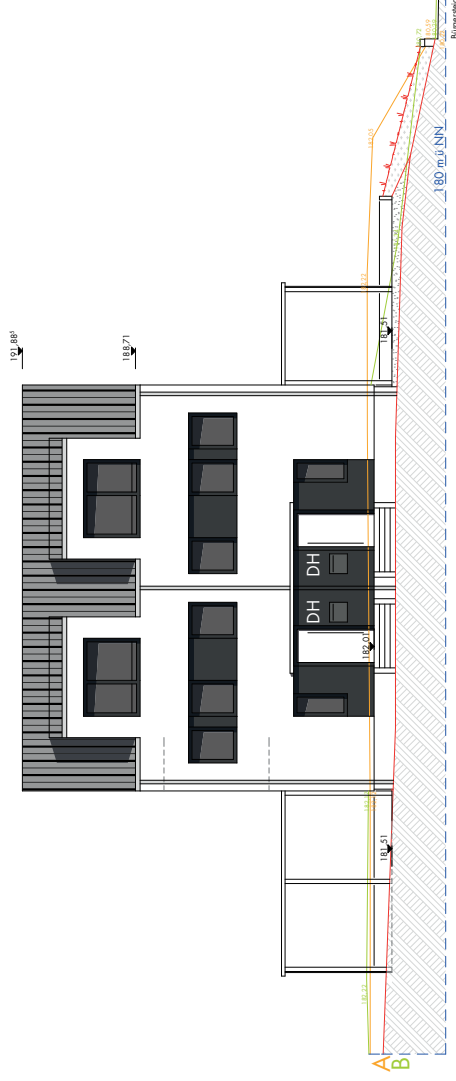
A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

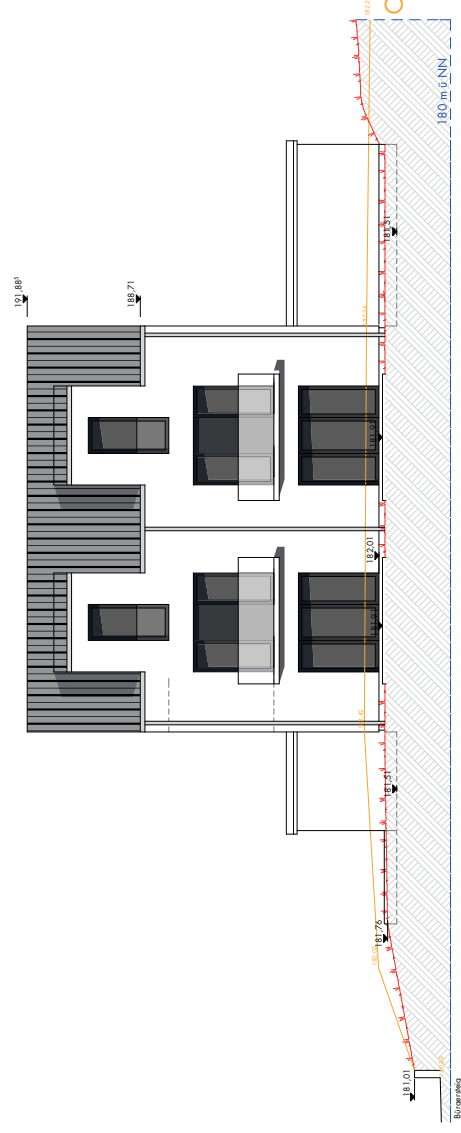
Süden



Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Osten



Westen

Projekt
Quartier Schönfeld
Theodor-Fliedner-Straße
34121 Kassel

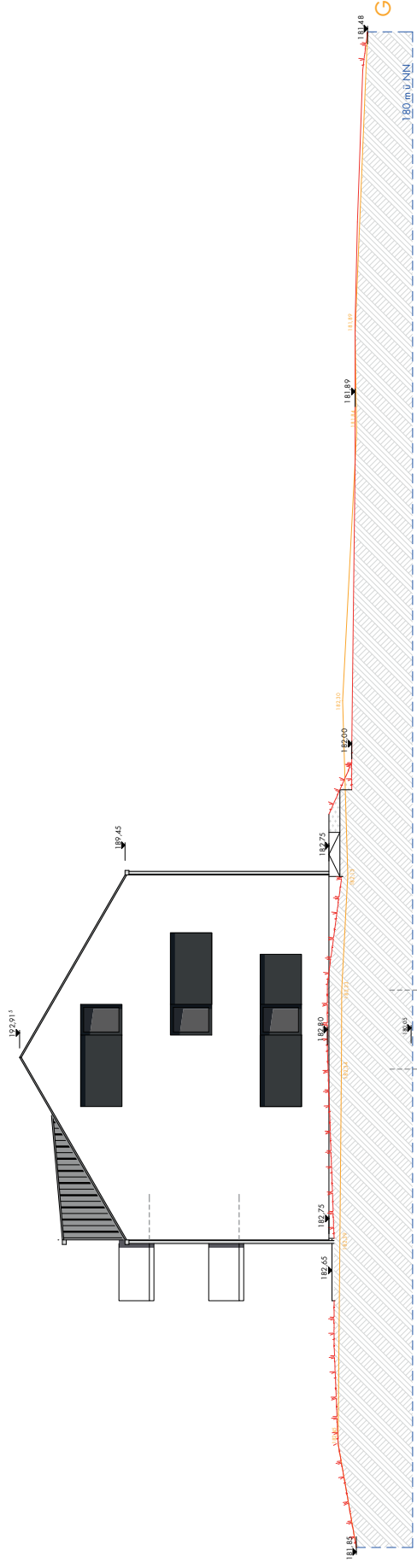
Bauherr
**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt
Ansichten
Gebäude DH 1/2

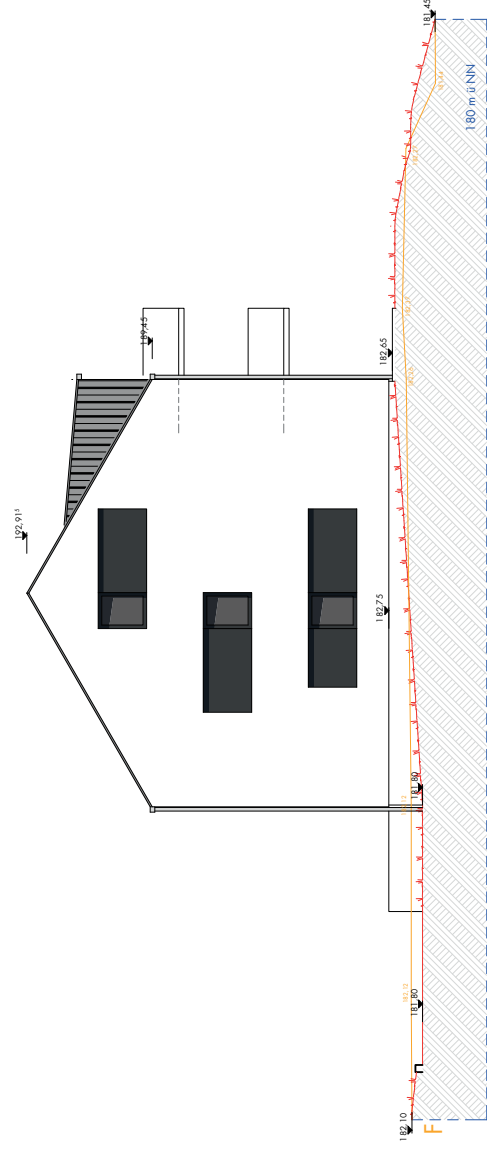
Gez./Datum
mp/23.05.2018
Maßstab
1:150
Blattgröße
A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Süden



Norden

Projekt
Quartier Schönhof
Theodor-Flüedner-Straße
34121 Kassel

Bauherr
**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt
Ansichten
Gebäude A

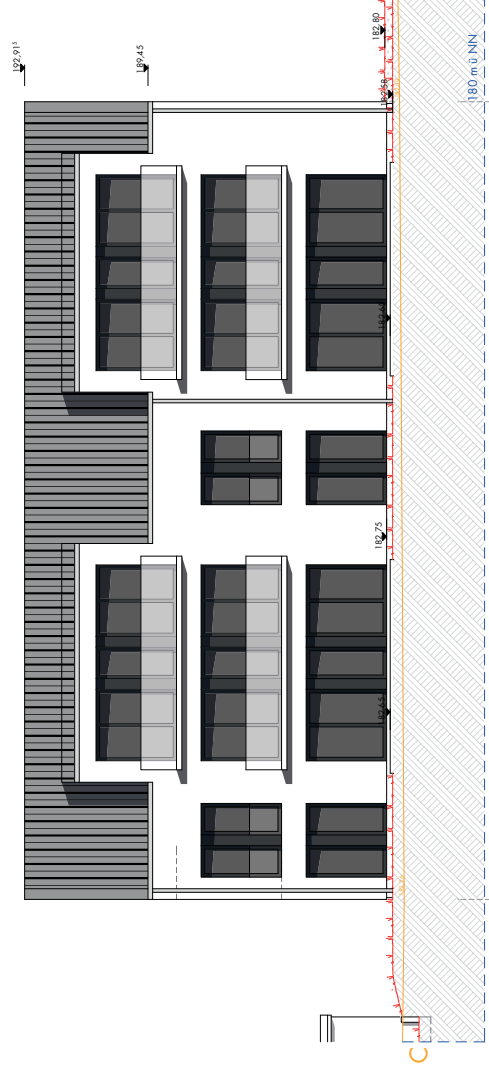
Gez./Datum
Maßstab
Blattgröße

SPRENGWERK ■
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Osten



Westen

Projekt
Quartier Schönfeld
Theodor-Fliedner-Straße
34121 Kassel

Bauherr
**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt
Ansichten
Gebäude A

Gez./Datum
mp/23.05.2018
Maßstab
1:150
Blattgröße
A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22

Projekt

Quartier Schönhofeld
Theodor-Fliehdner-Straße
34121 Kassel

Bauherr

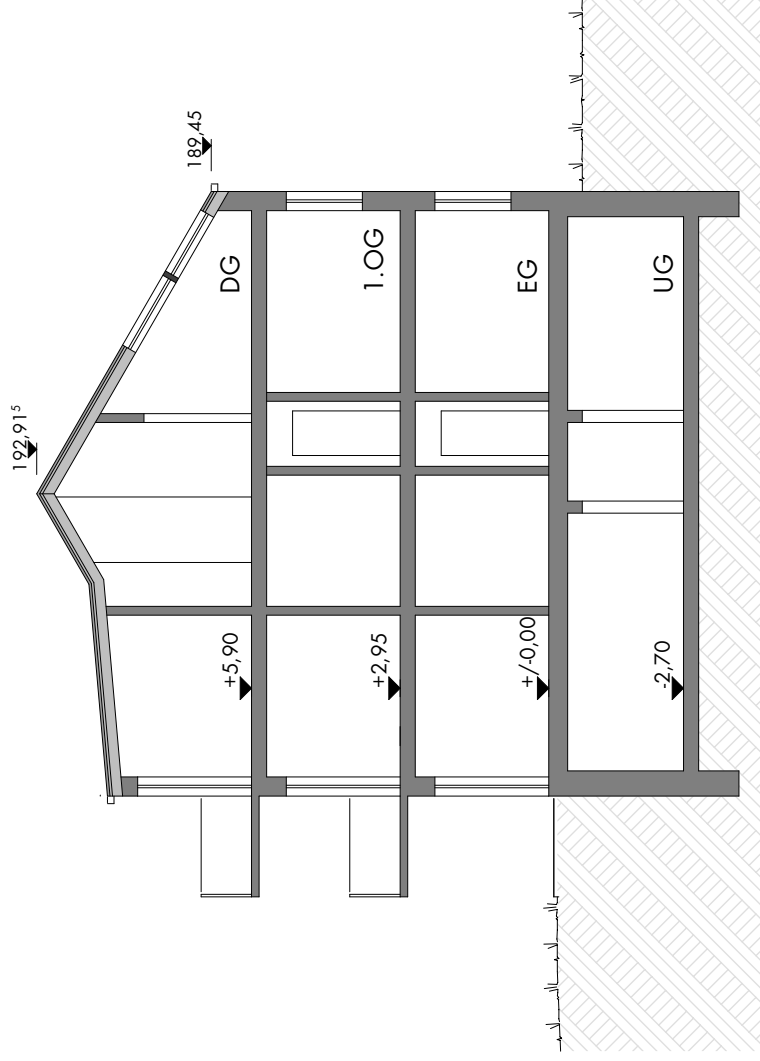
**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt

Schnitt B-B
Gebäude A

Gez./Datum
Maßstab
Blattgröße

mp/23.05.2018
1:150
A4

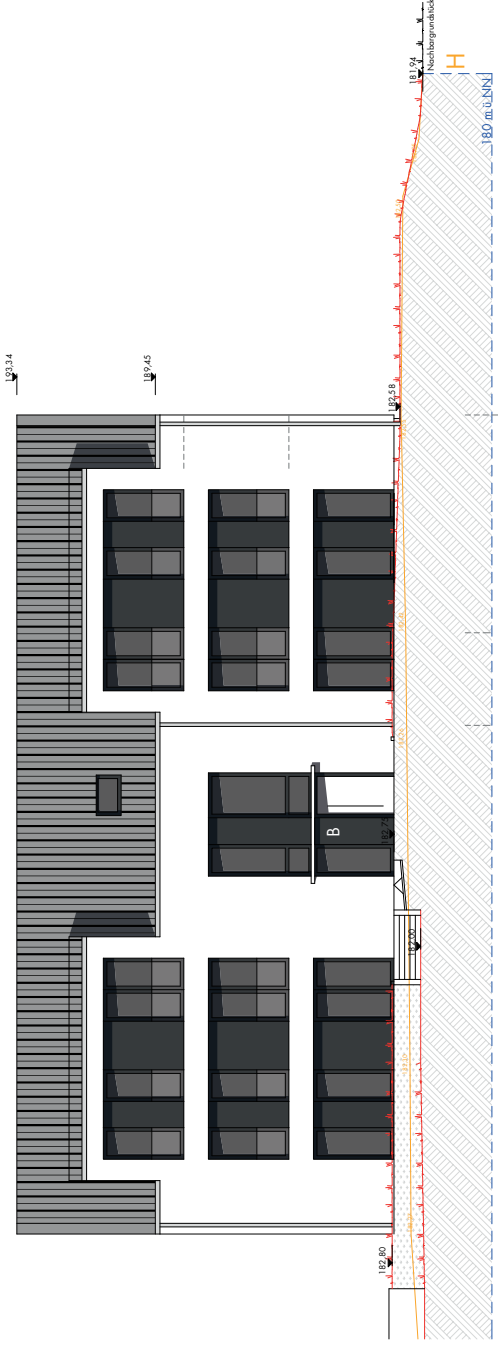


Schnitt B-B

SPRENGWERK

ARCHITEKTUR + SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Norden

Projekt
Quartier Schönfeld
Theodor-Fliedner-Straße
34121 Kassel

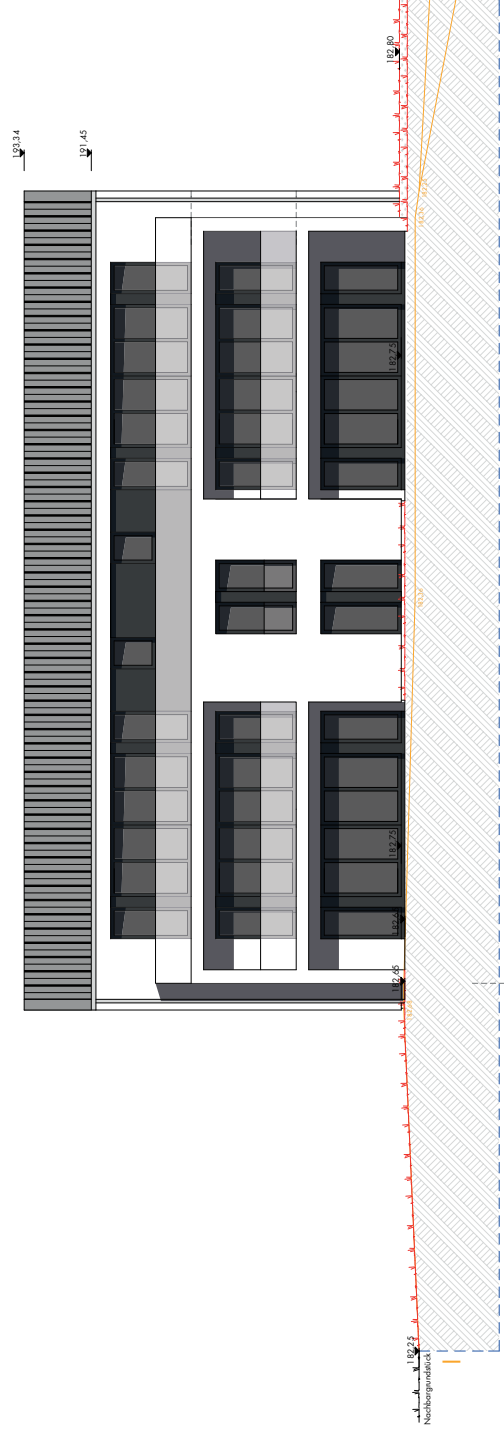
Bauherr
**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt
Ansichten
Gebäude B

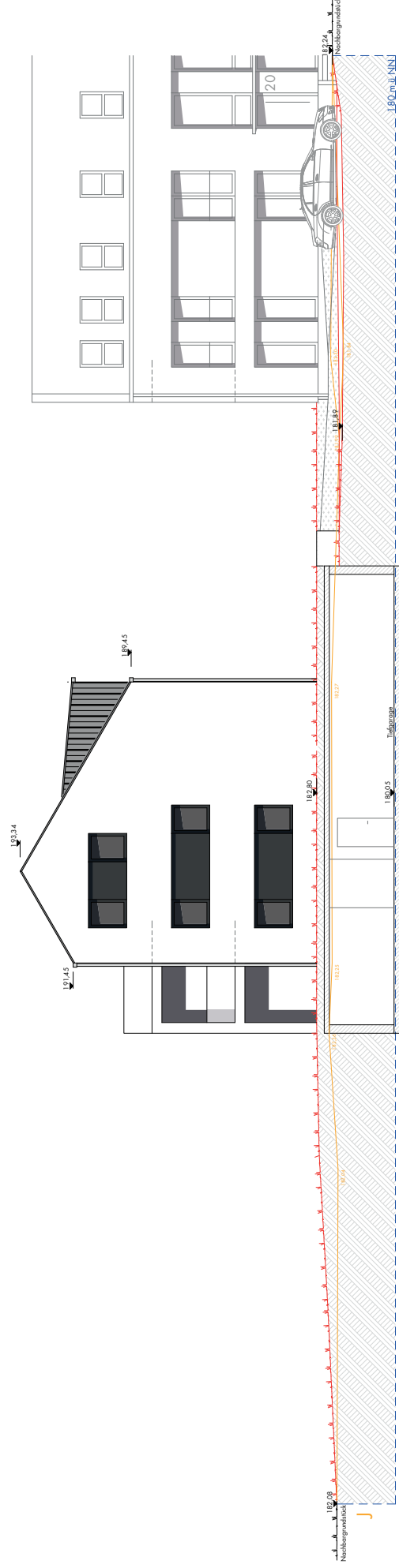
Gez./Datum
mp/23.05.2018
Maßstab
1:150
Blattgröße
A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

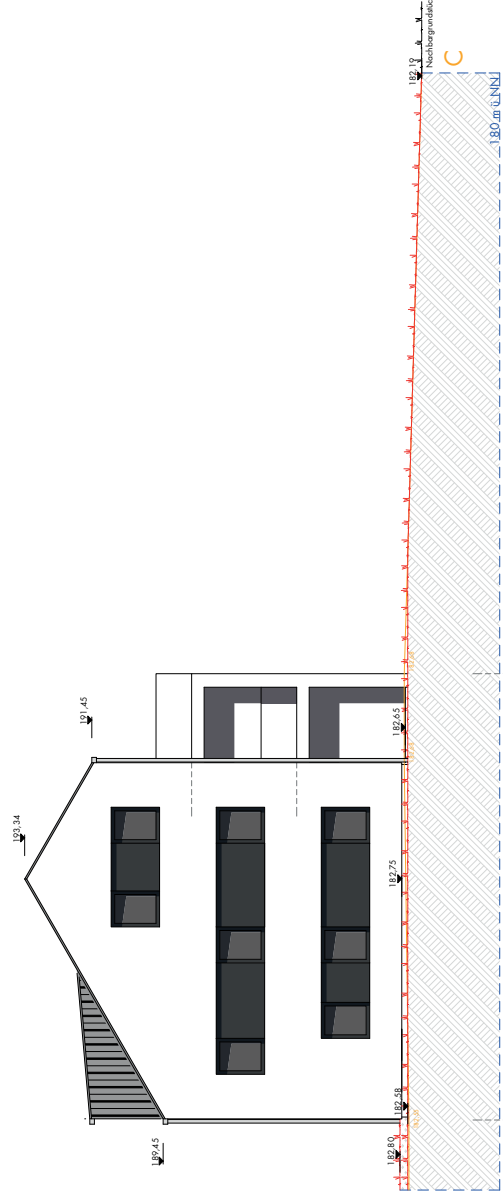
Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Süden



Osten



Westen

Projekt **Quartier Schönfeld**
Theodor-Fliedner-Straße
34121 Kassel

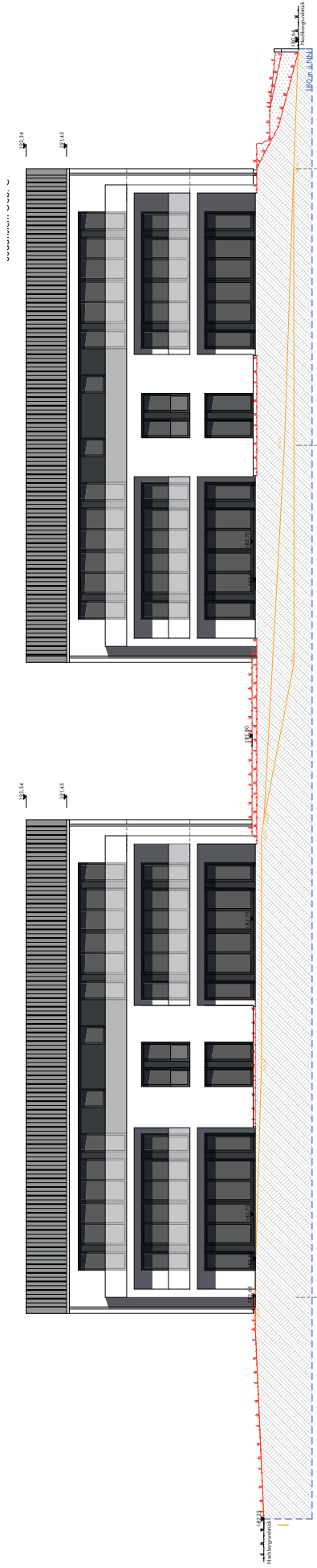
Bauherr **BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt
Ansichten
Gebäude B

Gez./Datum mp/23.05.2018
Maßstab 1:150
Blattgröße A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Süden

Projekt

Quartier Schönfeld
Theodor-Fliedner-Straße
34121 Kassel

Bauherr

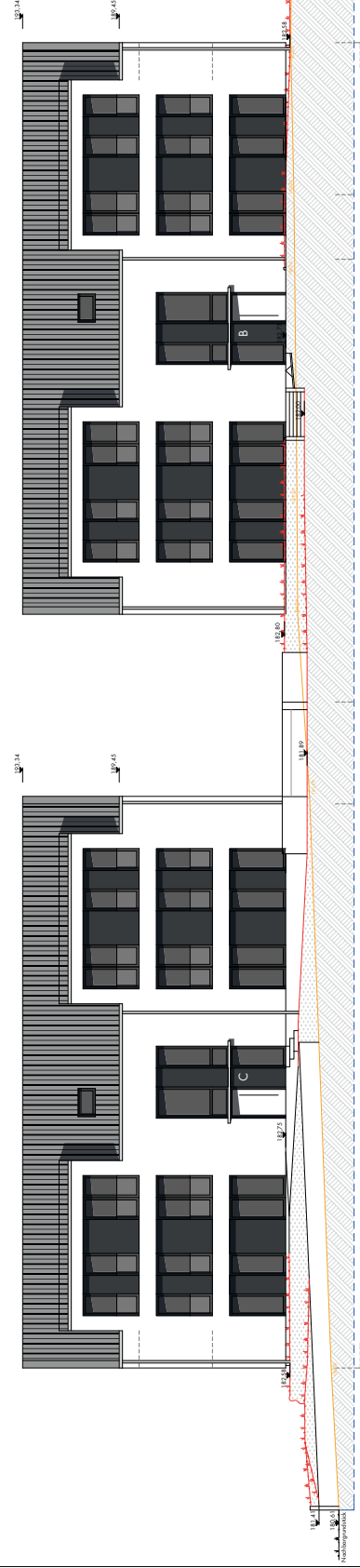
**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt

Ansichten
Gebäude B/C

Gez./Datum
Maßstab
Blattgröße

mp/23.05.2018
1:150
A3

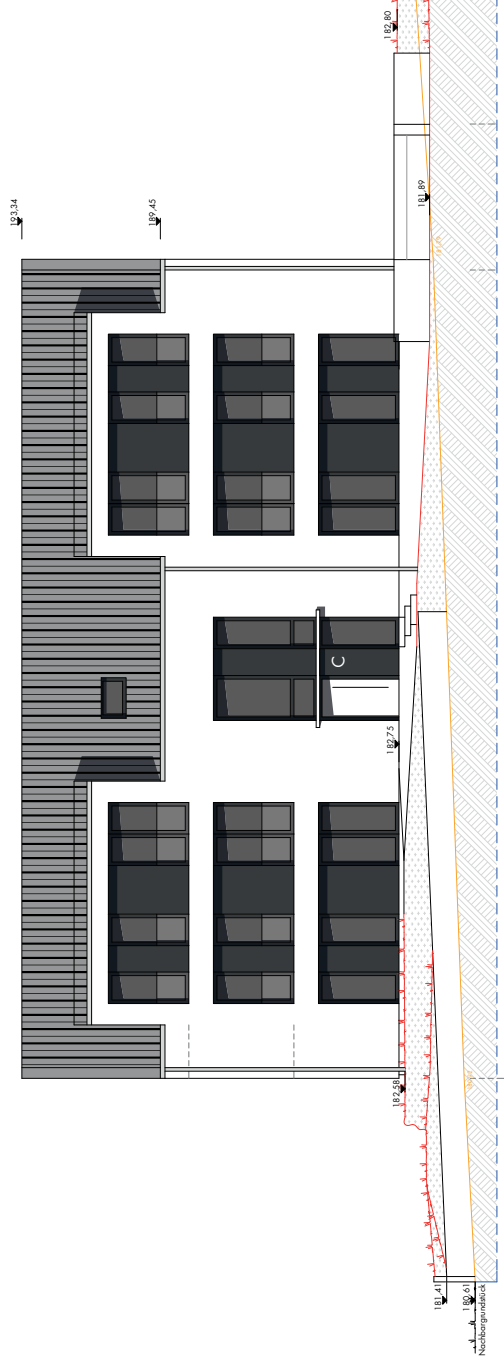


Norden

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel

Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22



Norden

Projekt
Quartier Schönfeld
 Theodor-Fliedner-Straße
 34121 Kassel

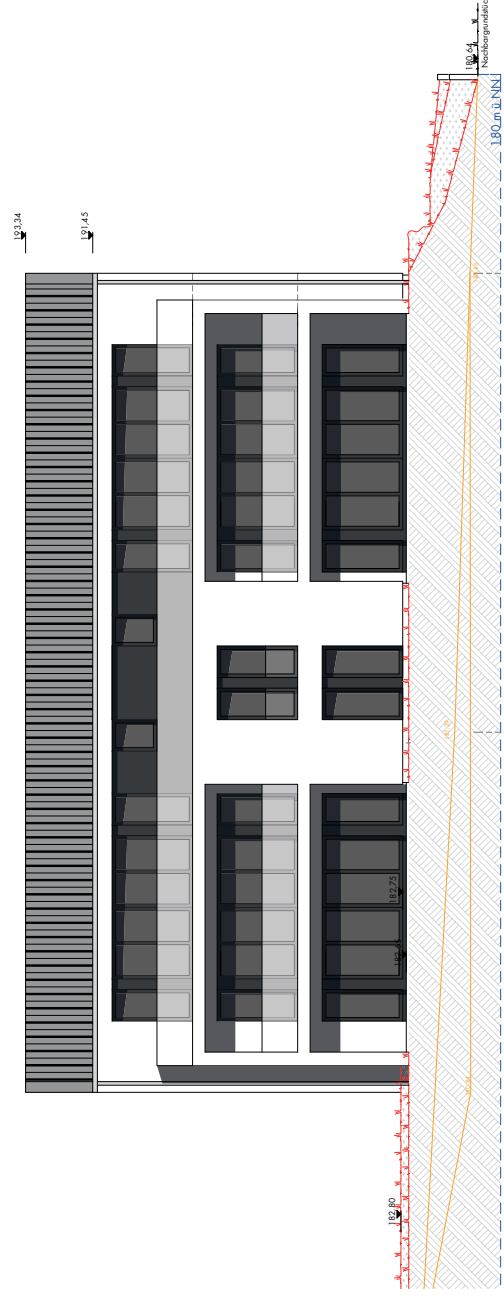
Bauherr
**BuG Bau & Grund
 GmbH & Co. KG**
 Russellstraße 30
 26871 Papenburg

Planinhalt
 Ansichten
 Gebäude C

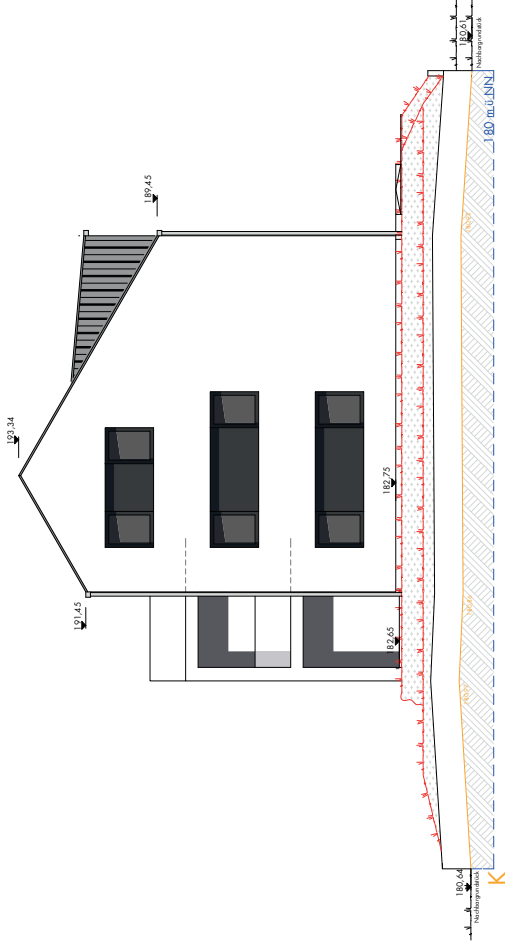
Gez./Datum
 mp/23.05.2018
Maßstab
 1:150
Blattgröße
 A3

SPRENGWERK
 ARCHITEKTUR+SANIERUNG

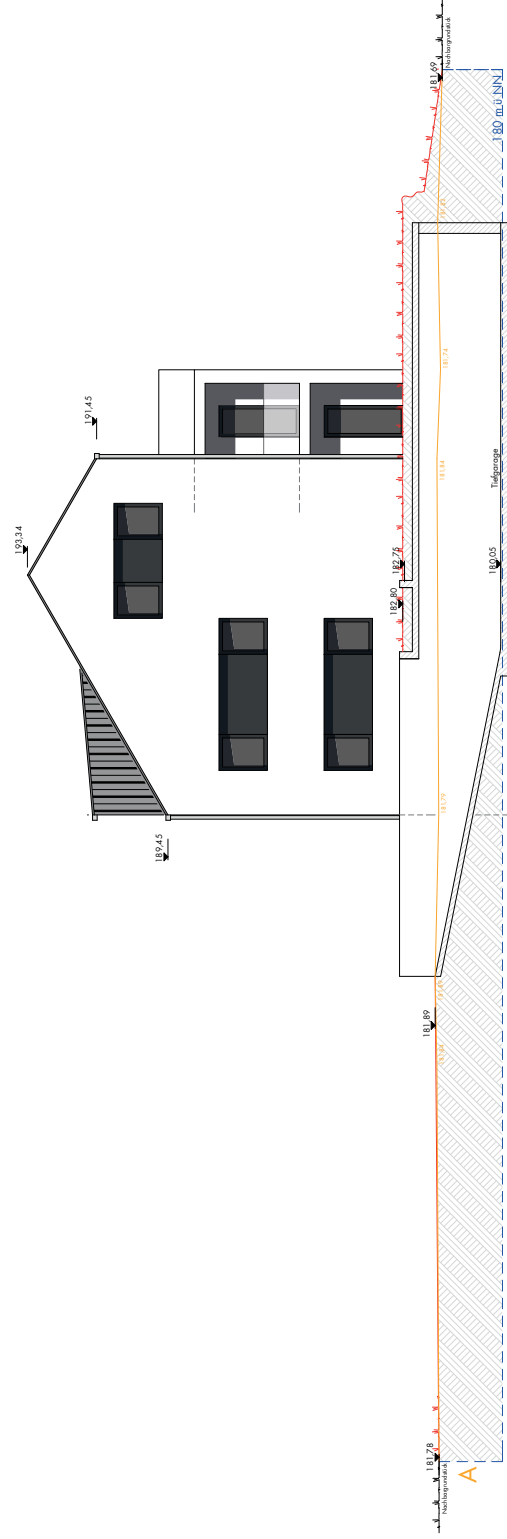
Akazienweg 22
 34117 Kassel
 Telefon 0561-720 92-0
 Telefax 0561-720 92-22



Süden



Osten



Westen

Projekt
Quartier Schönfeld
Theodor-Fliedner-Straße
34121 Kassel

Bauherr
**BuG Bau & Grund
GmbH & Co. KG**
Russellstraße 30
26871 Papenburg

Planinhalt
Ansichten
Gebäude C

Gez./Datum
mp/23.05.2018
Maßstab
1:150
Blattgröße
A3

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
34117 Kassel
Telefon 0561-720 92-0
Telefax 0561-720 92-22

Lageplan Flächeneinteilung

			Fläche (qm)	Anzahl	Fläche (qm)	
Geltungsbereichsfläche			3.965,00			
Flurstücke 49/50; 49/51; 49/52; 392/49						
Gebäudegrundfläche			961,70			
Gebäude DH			125,40		11x11,40	
Gebäude A			268,80		12x22,40	
Gebäude B			283,75		10x23/21,5x2,5	
Gebäude C			283,75		10x23/21,5x2,5	
Terrassenflächen			38,30			
Gebäude DH			14,30	2	7,15	
Gebäude A			24,00	2	12,00	
Gebäude B			auf Tga			
Gebäude C			auf Tga			
Verkehrsfläche			647,00			
Zufahrten			345,50			
Zuwegungen			143,00			
Stellplätze			67,50			
Fahrradabstellfläche			20,00			
Carport			64,50			
Abfallbehälterplätze			6,50			
Untergeschoss (Tga)			223,00			
GR I						
Gebäudefläche		961,70				
Terrassen und Balkone		38,30				
Gesamtfläche GR I		1.000,00				
GR II						
Gebäudefläche		961,70				
Terrassen und Balkone		38,30				
Vehrsfläche		647,00				
Untergeschoss (Tga)		223,00				
Gesamtfläche GR II		1.870,00				

Lageplan Flächeneinteilung

[illegible]