

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. II/17

"Breitscheidstraße 33"

Stadtteil Vorderer Westen

Begründung

Stand: 11.02.2022



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32
fax: 0561 - 7 39 66 66
info@pwf-kassel.de
www.pwf-kassel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	VERFAHREN	4
2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB	4
2.3	UVP- Belange	5
2.4	Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung	5
3	DAS PLANGEBIET	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.2	Amtlicher Katasterplan	6
3.3	Realnutzung	7
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009	8
4.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	8
4.3	Heilquellenschutzgebiet (HQS) „Wilhelmshöhe 3“	8
4.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	8
4.5	Fluchtlinienplan	8
4.6	Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel	9
4.7	Altlasten	10
4.8	Kampfmittel	10
4.9	Denkmalschutz	11
4.10	Schulwege	11
5	DAS VORHABEN	12
5.1	Vorhabenbeschreibung	12
5.2	Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
5.3	Ver- und Entsorgung	13
5.4	Vorhaben- und Erschließungsplan	15
5.5	Ansichten.....	16
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	18
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	18
6.2	Untersuchung der Umweltbelange	18
6.3	Artenschutz	18
6.4	Eingriffsregelung	21
7	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	22
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
7.2	Baulinie	22
7.3	Einbeziehung sonstiger Flächen	23
7.4	Erschließung	23
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.6	Festsetzungen zum Lärmschutz	24
7.7	Örtliche Bauvorschriften	25
7.8	Hinweise	25
7.9	Brandschutz.....	25
8	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	26
9	KOSTEN	26

Anlage: Faunistische Potentialanalyse vom 01.07.2021

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, nach Rückbau der vorhandenen Gebäude, die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit 25 Mietwohnungen am Kreuzungsbereich *Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße* (Flurstück Nr. 2026/299 der Flur 5, Gemarkung Kirchditmold) im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen. Das vollständig versiegelte Flurstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten am Kreuzungsbereich *Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße* sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes, um der Nachfrage nach Wohnraum in Kassel durch ein qualitativ hochwertiges Angebot gerecht zu werden.

2 VERFAHREN

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben den Verfahrensunterlagen wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Magistrat der Stadt Kassel geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung des Wohnungsanteils im innerstädtischen Bereich geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt werden kann. Die im maßgeblichen § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Die beabsichtigte Neubebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen in der Innenstadt in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überbaut wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (vgl. Kap. 6.2).

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Vorhabenträgerin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

2.3 UVP- Belange

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 507 m², sodass der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden kann, zumal es sich vollständig um bisher bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

2.4 Weitere Verfahrensschritte / Beteiligung

▪ Antrag auf Einleitung/ Aufstellungsbeschluss / Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Vorhabenträgerin hat zur Umsetzung des Planvorhabens am 30.09.2020 um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Stadt Kassel gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 08.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33" gem. § 2 Abs. 1 BauGB – einschließlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB – sowie den Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst.

▪ Beirat für Stadtgestalt

In den Sitzungen des Beirates für Stadtgestalt am 30.06.2020 und 03.11.2020 wurde das Bauvorhaben vorgestellt und diskutiert. Der Planung wurde grundsätzlich zugestimmt und es wurden jeweils Überarbeitungsempfehlungen abgegeben, die in die Planung eingeflossen sind.

▪ Ortsbeirat Vorderer Westen

Der Ortsbeirat Vorderer Westen wurde am 22.09.2021 über die wesentlichen Inhalte sowie über Ziel und Zweck der Planung zu informiert.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom 10.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 stattgefunden. Es wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Bauleitplanunterlagen eingearbeitet wurden.

▪ Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.11.2021 bis 23.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zum 12.11.2021.

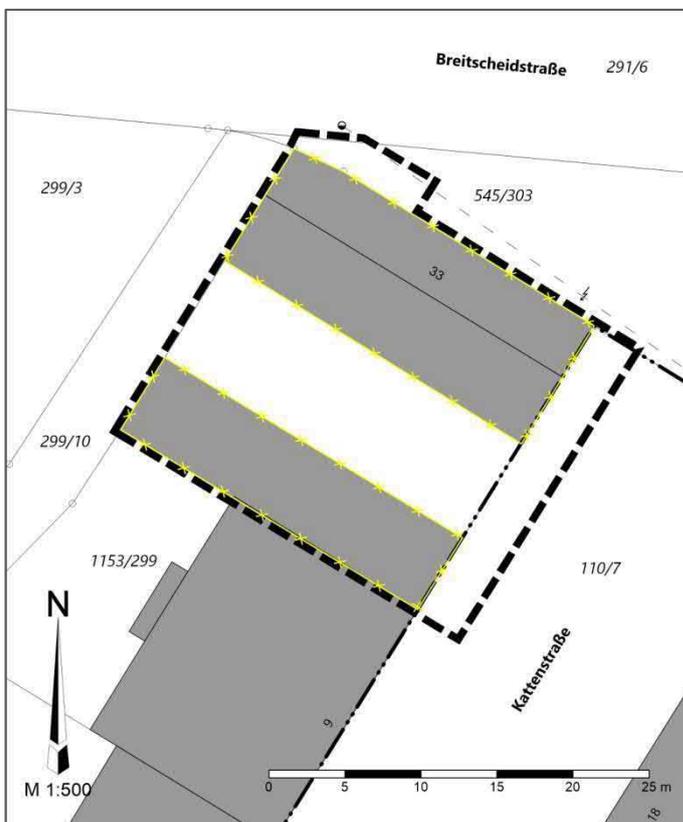
3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen am Kreuzungsbereich *Kattenstraße / Elfbuchenstraße / Breitscheidstraße*. Der ca. 591 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2026/299 und 545/303 (tlw.) innerhalb der Flur 5 in der Gemarkung Kirchditmold sowie das Flurstück Nr. 110/7 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Kirchditmold. Nördlich des Plangebietes verläuft die *Breitscheidstraße*, südöstlich grenzt die *Kattenstraße* an.

3.2 Amtlicher Katasterplan

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit wurde auf der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Gebäude verzichtet. Daher wird nachfolgend als Ergänzung die amtliche Katastergrundlage, inkl. der für den Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude dargestellt.



Kartengrundlage: Brauroth Haxter, Ingenieur- und Vermessungsgesellschaft mbH, Stand: 01/2020

3.3 Realnutzung

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich derzeit ein eingeschossiges, zur *Breitscheidstraße* hin ausgerichtetes, Gebäude, welches gewerblich genutzt wird. Das Gebäude liegt auf dem Höhengniveau der *Breitscheidstraße* und grenzt direkt an den öffentlichen Gehweg. Rückseitig zu dem Gebäude schließen zwei sich gegenüberliegende Garagenkomplexe (je acht Garagen) mit innenliegendem gepflastertem Hof an. Die Garagen werden von der *Kattenstraße* aus erschlossen und sind dort durch rund 3 m hohe Mauerscheiben eingefriedet. Die südlichen Garagen grenzen direkt an das Wohngebäude *Kattenstraße Nr. 9* an.

Das Plangebiet ist dementsprechend vollständig überbaut, versiegelt, oder befestigt.

Abb. 1: Eingefriedeter Garagenkomplex, Blickrichtung Nordwesten



Entlang der rückwärtigen, nordwestlichen Seite des Grundstücks verläuft eine private Zufahrt zu einem benachbarten, hinterliegendem Garagenkomplex. Diese Zufahrt liegt, direkt an das Plangebiet grenzend, rund 1,5 m über dem Straßenniveau der *Kattenstraße*. Eine entsprechende Mauerscheibe mit darauf befestigtem, von wildem Wein bewachsenen, Zaun bildet jene Grundstücksgrenze.

Abb. 2: Gewerblich genutztes Gebäude Ecke *Breitscheidstr.* / Höhenunterschied entlang nordwestlicher Grundstücksgrenze



Zwischen der nordöstlichen Grundstücksgrenze und der *Breitscheidstraße* befinden sich der öffentliche Gehweg sowie ein Grünstreifen mit drei ausgeprägten Laubbaumhochstämmen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist ebenso auch städtebauliches Leitziel. Deren Schutz während der Bauzeit wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Großbäume überragen teilweise das Fremdgrundstück und führen zu einer nachweislich verminderten Nutzbarmachung; Baulasten oder eingetragene Grunddienstbarkeiten bestehen hierzu nicht. Entsprechende Einkürzungen sind daher erforderlich

und von Seiten des Verursachers im Vorlauf der Eingriffe und unter Berücksichtigung der Eingriffszeiten, zu beseitigen.

Im Süden an das Grundstück angrenzend und auf der gegenüberliegenden Seite der *Kattenstraße* befinden sich vier- und fünfgeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung mit wiederkehrenden Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum. Die *Kattenstraße* steigt in Richtung Norden zur *Breitscheidstraße* hin an und ist in diese Richtung als Einbahnstraße ausgewiesen. Innerhalb der *Kattenstraße* befinden sich beidseitig Parkstreifen. Auf der westlichen Straßenseite werden Stellplätze zum Schrägparken, auf der östlichen Straßenseite zum Längsparken vorgehalten.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/17 sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches, ebenso wie die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Die angrenzende *Breitscheidstraße* sowie *Elfbuchenstraße* sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

4.3 Heilquellenschutzgebiet (HQS) „Wilhelmshöhe 3“

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Kassel. Diese Zone dient neben dem Erhalt des individuellen Charakters der Heilquelle auch ihrer Schüttung und Ergiebigkeit.

4.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 158 "Siedlungsgebiet Vorderer Westen, Wehlheiden / Südstadt". Die Fläche des Plangebietes ist in der Realnutzungskarte als "Blockrandbebauung" ausgewiesen. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder wird für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 158 bspw. folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme beschrieben: „Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung im öffentlichen und privaten Bereich wo immer möglich“.

4.5 Fluchtlinienplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtskräftigen Fluchtlinienplan Nr. 673. Die betreffenden Teilbereiche, welche von der vorliegenden Bauleitplanung überlagert werden, werden im Zuge des Satzungsbeschlusses planungsrechtlich überschrieben.

4.6 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger sowie den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG), das ab dem 01.11.2020 die ehemaligen Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen, das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammenführt.

Der Zweckverband Raum Kassel teilte zudem mit Stellungnahme vom 13.04.2021 mit, dass im Hinblick auf den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit heutige Neubauten den Klimazielen von 2050 entsprechen und somit klimaneutral sein sollten. Entsprechende Fördermöglichkeiten bietet z.B. die KfW (kfw40+/ Passivhausstandard).

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO₂-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.“

Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO2-neutralen Stadt."

Klimaschutzziele des Vorhabens

In Anlehnung der kommunalen Beschlüsse sowie unter Berücksichtigung einer klimasensiblen Planung ist zunächst der Anschluss des Neubaus an das städtische Fernwärmenetz vorgesehen. Die städtischen Werke Energie und Wärme verfolgen seit Jahren einen umweltfreundlichen Netzbau der Fernwärmeversorgung mit dem Ziel eines vollständigen Ausstieges aus der Kohleverbrennung bis spätestens 2028. Aktuell wird hierzu teilentwässerte Klärschlamm bzw. durch Klärschlamm-trocknung aus den Eigenbetrieben von KASSELWASSER unterstützend verwertet. Ab 2023 kommen weitere biogene Ersatzbrennstoffe hinzu. Durch Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erfolgt somit direkt ein Beitrag zu einer langfristig klimaschonenden Primärenergieversorgung des Neubaus. In Ergänzung der energetischen Belange sind die Vorgaben des zuletzt verabschiedeten Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) zu berücksichtigen und im Vorlauf des Baugenehmigungsverfahrens umfassend nachzuweisen.

Im Hinblick der lokalen Klimabedeutung gewinnt der Aspekt einer Überbauung von bereits vollständig versiegelten Grundstücksflächen Bedeutung, da somit keine weitere Versiegelung im verdichteten Innenstadtbereich einhergeht. Als zusätzlicher Beitrag zur Abmilderung von Klimaextremen durch Aufwärmung sind begrünende Maßnahmen am Neubau durch Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung (siehe Kapitel 7.5) zu nennen.

4.7 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Ablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

4.8 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche

nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.



4.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage im Bereich der „Hansastraße/Kattenstraße“ an (siehe nachfolgende Abbildung). Hierzu werden gemäß Band II zur Denkmaltopographie der Stadt Kassel folgende Angaben getroffen:

„Großwohnanlage des Beamten-Wohnungsvereins (heute Vereinigte Wohnstätten 1889). Der Entwurf der Architekten Catta & Groth wurde bereits 1926 in deren Werbebroschüre veröffentlicht. Der erste Bauabschnitt in der Kattenstraße zum 1.2.1928, als letzte Bauteile die Häuser Hansastraße 17 /19 zum 1.8.1930 bezogen. Der Komplex entstand auf einem bislang unbebaut gebliebenen, bis dahin Aschrottschen Karree zwischen

Katten- und Hansastraße (vorher „Rosengärtnerei Westend“, deren Wohnhaus Hansastraße 9 1929 abgerissen). Die insgesamt 181 Wohnungen wurden in einer geschlossenen, vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung untergebracht, in der Kattenstraße auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Südwesten wurde parallel zum Kirchweg eine hinterhausartige Zeile („Gartenhäuser“) angeordnet; der parkartig angelegte Gartenhof der Anlage ist damit ausschließlich von Genossenschaftsbauten umgeben. An der Einmündung der Elfbuchenstraße in die Breitscheidstraße ergänzte man das Ganze 1934 durch eine frei stehende Mietshauszeile. Ziele waren neben einem Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot „durch baukünstlerisches Schaffen und Förderung moderner Wohnkultur Hervorragendes zu leisten“ (KP 19.3.1929). ... Die beiden Eckbauten zur Elfbuchenstraße springen vor. Bemerkenswert und belebend ist der eine leichte Bogenform beschreibende Verlauf der Baufluchtlinien beidseits der Kattenstraße. Der Block auf deren Westseite besitzt zur eleganteren Einbindung in das Straßenbild nur im Mittelteil fünf, sonst vier Geschosse. Die niedrigeren Teile wurden mit Dreieckserkern für die Treppenhäuser ausgestattet.“

Zur Wahrung der baukulturellen Bedeutung der Umgebung wurde das Projekt frühzeitig dem Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel vorgestellt und im Hinblick seiner äußeren Gestaltung abgestimmt (Sitzungen 30.06.2020 und 03.11.2020).

4.10 Schulwege

Mit Stellungnahme vom 21.04.2021 teilte das Schulverwaltungsamt mit, dass das geplante Haus im Grundschulbezirk der Herkuleschule (fußläufig circa 700 m) liegt. Die Herkuleschule ist eine zweizügig geführte Grundschule mit Eingangsstufe. Die Klassengrößen sind in diesem Schuljahr im oberen Bereich, sodass wenige freie Schulplätze in den bestehenden Klassen vorhanden sind. Ausgelöst durch das ebenfalls im Stadtteil Vorderer Westen entstehende Baugebiet Martinibrauerei (Schulbezirk Schule Königstor), ist der Schulträger gerade dabei, die Grundschulbezirke der Herkuleschule

und der benachbarten Schulen auf Änderungsmöglichkeiten zu überprüfen, um dem steigenden Bedarf an Grundschulplätzen und Betreuungsplätzen im Stadtteil gerecht zu werden. Das geplante Haus in der Breitscheidstraße 33 wird bei der Festlegung der nächsten Satzung der Grundschulbezirksgrenzen berücksichtigt.

5 DAS VORHABEN

5.1 Vorhabenbeschreibung

Das Grundstück wird beinahe vollständig von dem geplanten Wohngebäude überbaut.

Der östliche Teil des Wohngebäudes umfasst sechs Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Dachgestaltung ist an das direkt angrenzende Wohngebäude *Kattenstraße Nr. 9* angelehnt. Es sind eine Dachneigung von 45° und ein Dachabschluss in Richtung *Breitscheidstraße* mit einem Walmdach vorgesehen. Zudem sind Dachgauben und Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum geplant. Dadurch soll das Wohngebäude städtebaulich integriert werden und einen Übergang zum westlichen Gebäudeteil bilden.

Der westliche Teil des Wohngebäudes wird mit maximal fünf Vollgeschossen, Balkonen und Dachterrassen errichtet. Die nicht überbaute Garagendecke des Erdgeschosses im Südwesten wird intensiv begrünt. Da die Ausrichtung der hier geplanten Wohnungen W3 und W4 nach Westen, bzw. nach Süden vorgesehen ist, soll keine durchgängige und gleichmäßig hohe Aufschüttung erfolgen, um den Wohnungen "Raum und Luft" zu lassen. In einer Art Hügellandschaft sollen, mit etwas Abstand zu den Balkonen hin Aufschüttungen entstehen, die neben heimischen Büschen auch kleinkronigen Bäumen Platz bieten. (vgl. Kap. 5.7)

Teile des fünften Obergeschosses werden extensiv begrünt und in die Dachlandschaft gestalterisch und nutzungsseitig integriert.

Die nordwestliche Außenwand des fünften Obergeschosses wird als Brandwand ausgebildet, welche auf Dauer, bis zum Zeitpunkt einer möglichen, baulichen Fortführung entlang der Breitscheidstraße, begrünt werden. Da nur wenige, vegetationsfähige Flächen vorhanden, bzw. für eine Fassadenbegrüpfung geeignet sind, ist vorgesehen, an den zurückspringenden Flächen der Brandwand im Erdgeschoss Pflanzkästen zu installieren; Gleichzeitig soll über weitere Pflanzkästen auf der Dachterrasse Berankungspflanzen nach unten wachsen, wie in der Westfassade (siehe Kapitel 5.5) dargestellt.

Das Erdgeschoss, mit Anschluss an die *Kattenstraße*, wird als Garagengeschoss mit 11 Kfz-Stellplätzen und 56 Fahrradabstellplätzen errichtet. Aufgrund der sehr guten Infrastruktur im Quartier und der verkehrlichen Anbindung (Straßenbahn) soll auf einen Teil der sonst erforderlichen PKW-Stellplätzen verzichtet und mit einer komfortablen Unterbringung von Fahrradabstellplätzen und zwei barrierefreien Stellplätzen für Car-Sharing-Fahrzeuge kompensiert werden. Erst durch diese Maßnahmen (Verzicht von notwendigen Einstellplätzen) wird es möglich, einen guten Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen zu errichten.

Im Gebäude sollen ausschließlich Mietwohnungen angeboten werden. Es wird beabsichtigt insgesamt 25 Wohneinheiten zu errichten. Davon sollen mindestens 60% der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen entstehen.

Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt mit Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen. Diesbezüglich ist ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz geplant.

5.2 Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die fußläufige und radverkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die *Kattenstraße*, mit direktem Anschluss an die *Breitscheidstraße* und *Elfbuchenstraße*

Es wird davon ausgegangen, dass für das ohnehin bereits bewohnte Umfeld keine negativen Auswirkungen einhergehen. Durch die innerstädtische Lage ist das geplante Wohngebäude gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle *Malsburgstraße* mit Anschluss an die städtischen und regionalen Buslinien 14, 52, 100, 500. Die nächste Straßenbahnhaltestelle *Aschrottstraße* ist rund 200 m entfernt. Von dort verkehrt die Tramlinie 8.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Telekommunikation

Mit Stellungnahme vom 29.04.2021 teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass sich entlang der östlichen und nördlichen Randzone Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom sowie TK-Linien auf dem Flurstück 2026/299, zur Versorgung der darauf befindlichen Gebäude befinden. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Energetische Versorgung

Die Städtische Werke Netz + Service GmbH teilte mit Stellungnahme vom 18.03.2021 mit, dass die Abtrennung vorhandener Hausanschlüsse, vor Abbruch des Gebäudes, rechtzeitig beauftragt werden müssen. Bei Abriss und Neubauarbeiten ist, die in diesem Jahr häuserseitig neuverlegte Glasfaser-Bestandstrasse, entlang der Breitscheidstraße im Gehweg, zu beachten. (Bei einem Neubau in der Dörnbergstr. wurden nämlich extra verlegte Schutzrohre wieder zerstört, um die Gründung des Gebäudes herzustellen.)

Vor dem geplanten Neubau verläuft entlang der Breitscheidstraße über dem Gehweg ein Quertragseil der Straßenbeleuchtung, in ca. 9 m Höhe. An dem Tragseil zwischen Abspannmast auf der Grünfläche und Wandanker Haus Elfbuchenstr. 29, ist mittig über der Kattenstraße eine Seilhängeleuchte montiert. Das Tragseil ist bei Abbrucharbeiten und Neubau zu sichern. Ggf. muss die Strabel demontiert und eine Ersatzbeleuchtung geschaffen werden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Abfallwirtschaft

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung hingewiesen. Diese regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze:

Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können.

Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrts Höhe von 4,0 m haben.

Die Mindestmaße und - Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.

Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.

Bei Neuplanungen ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge ausnahmslos nicht zulässig sind. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden.

Bei der Planung sollte auch der mögliche Einsatz von Unterflurbehältern für die öffentliche Abfallsorgung (Altpapier und Altglas) berücksichtigt werden.

5.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die nachfolgende Plandarstellung ist unmaßstäblich verkleinert.



5.5 Ansichten



6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 3.2 aufgezeigt, ist der Geltungsbereich vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt. Innerhalb des Geltungsbereiches existiert keine Vegetation. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf dem Areal die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 1,0 ermöglicht. Somit verbleiben die Flächen des Geltungsbereiches vollständig überbaut. Im Sinne einer kleinökologischen Verbesserung wurden Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen geprüft und verbindlich in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Dadurch wird eine Begrünung der Flachdächer umgesetzt, sodass in Anbetracht der hochversiegelten Bestandssituation eine Verbesserung für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Klima einhergeht. Für die Bereiche Boden und Wasser sind keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor. Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe werden aufgrund des bereits vollständig versiegelten Grundstückes als sehr gering eingestuft. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung des Plangebietes eine städtebaulich positive Entwicklung in direkter Nachbarschaft initiiert wird. Durch das Vorhaben wird ein städtebaulich prägendes Grundstück an einem Kreuzungsbereich in die vorhandene Blockrandbebauung integriert. Zugleich besteht zukünftig die Möglichkeit, den Block Richtung Westen zu schließen.

6.3 Artenschutz

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens hat das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel mit Stellungnahme vom 21.04.2021 um Nachreichung eines faunistischen Kurzgutachtens gebeten.

Hierdurch soll geprüft werden, ob durch den Abriss der alten Garagenanlagen möglicherweise Gebäudebrüter betroffen sind, sodass gegebenenfalls Aussagen zur Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzquartieren sowie deren Anzahl getroffen werden können.

Entsprechend wurde eine faunistische Potentialanalyse zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Der Artenschutzbeitrag liegt als selbstständiger Bestandteil den Verfahrensunterlagen bei.

**Faunistische Potentialanalyse im Vorfeld des
Rückbaus der Gebäude auf der Liegenschaft
Breitscheidstr. 33 in Kassel**

Erstellt durch naturkultur GbR

Karthäuserstr. 5A, 34117 Kassel

Bearbeitung: P. Pfeiffer (Dipl. Biol.), Dr. K. Schubert (Dipl. Biol.), J. Stölzner (Dipl. Biol.)

4. Konfliktanalyse

4.1 Konflikte Fledermäuse

Die Gebäudekontrolle ergab keine erheblichen Konflikte mit Fledermäusen. Es wurden keine größeren Mengen Kot oder andere Hinweise auf eine intensive Nutzung der Gebäude bzw. Gebäudeteile gefunden. Auch die abendliche Ausflugsbeobachtung ergab keine weiteren Hinweise auf eine aktuelle Nutzung oder Besatz. Allerdings konnten aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Dachstuhls nicht alle Bereiche komplett kontrolliert werden, daher sind Sommereinzelquartiere in den nicht kontrollierten Bereichen nicht auszuschließen. Das Vorhandensein eines Winterquartiers ist aufgrund fehlender Hinweise (Kot u.a.) nicht anzunehmen.

4.2 Konflikte Avifauna

Brutstätten von Vögeln wurden weder im Außenbereich noch im Dachstuhl gefunden. Während der Beobachtungszeit wurden Haussperlinge im Dachbereich und in der direkten Umgebung beobachtet. Ein Brutplatz wurde dem Gebäude aber nicht zugeordnet.

4.3 Konflikte Insekten

Es wurden weder Wespen- noch Hornissennestanlagen im Dachstuhlbereich gefunden. Aufgrund der mangelnden Zugänglichkeit ist ein Vorhandensein nicht auszuschließen. Für diese Insektengattungen sind die Dachstühle über die Dachziegel oder andere kleine Öffnungen leicht zugänglich. Die Beeinträchtigungen für diese Gattungen werden, wenn ein Nestanlage angenommen wird, als nicht erheblich bewertet. Eine Nutzung der Fassade oder anderer Bereiche im Außen- und/ oder Innenbereich durch Mauer- und/oder Pelzbienen ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht anzunehmen. Ein Ausgleich ist für Insekten nicht vorgesehen.

5. Vermeidung, Minderung und Kompensation

5.1 Fledermäuse

Aufgrund fehlender Nach- oder Hinweise auf eine Nutzung der kontrollierten Bereiche wird die Beeinträchtigung für Fledermäuse als nicht erheblich bewertet. Allerdings konnten nicht alle potenziellen Zugangsmöglichkeiten kontrolliert werden, eine Nutzung als Sommereinzelquartier ist daher anzunehmen. Aufgrund dessen wird nach dem Vorsorgeprinzip die Anbringung eines Fledermauskastens im Dachbereichs des Neubaus empfohlen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Künstliche Quartiere können sowohl direkt auf der Fassade angebracht als auch in Form eines Einbaustein in die Fassade integriert werden. Welche der Varianten umgesetzt

wird, richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten. Es werden in einem gesonderten Dokument verschiedene Möglichkeiten aufgeführt.

Da keine Winterquartiere in den Eingriffsbereichen vermutet werden, ist hierfür kein Ausgleich vorgesehen. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Abrissarbeiten in den Wintermonaten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Anfang März erfolgen oder alle potenziellen Quartiere, fachlich begleitet, vor Beginn der Wochenstubenzeit verschlossen sein.

5.2 Avifauna

Da keine Nistanlagen oder sonstige Hinweise auf eine aktuelle Nutzung gefunden wurden, wird der Eingriff für Gebäudebrüter als nicht erheblich bewertet. Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter wurden zwar gefunden, allerdings ohne Brutaktivität festzustellen. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sollte der Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Anfang März erfolgen oder wie bereits für die Fledermäuse vorgeschlagen alle noch zugänglichen potenziellen Quartiere, fachlich begleitet verschlossen werden. Für den Verlust der potentiellen Fortpflanzungstätten wird ein Ausgleich in Form von zwei künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter empfohlen. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, die ebenfalls in dem angehängten gesonderten Dokument aufgeführt werden.

6. Fazit

Für die untersuchten Tiergruppen werden die potentiellen Konflikte als nicht erheblich bewertet. Es wird dennoch empfohlen die vorhandenen Quartiermöglichkeiten nach dem Abriss der Gebäude zu kompensieren und in die Planung des Neubaus zu integrieren. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss der Rückbau entweder außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten zwischen Mitte Oktober und Anfang März stattfinden oder, falls der Abriss in die Schutzmonate fallen soll, ein kurzfristiger Verschluss der potenziellen Quartiere erfolgen. Der Verschluss sollte fachlich begleitet werden, zum einen um die Wirksamkeit zu gewährleisten, zum anderen kann bei einem unerwarteten Besatz schnell naturschutzfachlich eingegriffen werden. Ein Verschluss ist generell nur ohne Brutaktivität in den Eingriffsbereichen möglich.

Ausgleichmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen werden für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse empfohlen.

Falls die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt werden, steht dem geplanten Rückbau aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes, die heute schon intensive bauliche Nutzung und der geplante Umfang schließen einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

Die gutachterlichen Empfehlungen zur vorsorglichen Ausbringung von künstlichen Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse werden im Rahmen der Vorhabensplanung auf freiwilliger Basis geprüft. Grundlegend bleibt festzuhalten, dass keine verpflichtende (CEF-) Maßnahmen zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich werden. Bei Planverwirklichung entsteht ein Hochbaukörper mit gegliederten Kubaturelementen und differenzierten Dachabschlüssen, welche auch zukünftig durch gebäudebrütende Arten in Anspruch genommen werden könnten (z.B. im Bereich der Dachüberstände).

Wie gutachterlich festgestellt, wird dringend empfohlen, den Rückbau außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten zwischen Mitte Oktober und Anfang März zu vollziehen. Sollte dies nicht möglich sein, sind anhängige Maßnahmen, wie ein kurzfristiger Verschluss der potenziellen Quartiere unter fachlicher Begleitung, erforderlich. Der Belang wird im Rahmen der Bauantragsanstellung durch Auflagen umfassend berücksichtigt.

6.4 Eingriffsregelung

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

7 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Baugebiet "Wohngebäude" ausgewiesen. In diesem ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit maximal 25 Wohnungen zulässig.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort werden die Grundflächenzahl (GRZ) für Hochbauten auf 1,0 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 5,0 festgesetzt. Die Werte entsprechen der umgebenden städtebaulichen Ausprägung in diesem innerstädtischen Bereich. Zudem ist auch die überplante Fläche bereits im Bestand vollständig überbaut, versiegelt bzw. befestigt (vgl. Kap. 3.3).

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Trauf- oder Firsthöhe erfolgten ebenfalls in städtebaulicher Anpassung an die Umgebung, sodass die innerstädtische Fläche angemessen entwickelt werden kann. Hierbei werden die zulässigen Gebäudehöhen auf Meter über Normalhöhen null festgesetzt, da ein planungsrechtlich notwendiger Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen auf dem bereits überbauten sowie umformten Grundstück nicht verlässlich beschrieben werden kann.

Zur differenzierten Gliederung in der Gebäudeplanung werden drei Teilbereiche ausgewiesen, in denen eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse sowie eine differenzierte Höhenentwicklung möglich sind. Im Gebietsinneren verbleibt ein diesbezüglich nicht gesondert zugeordneter Teilbereich, für den vier Vollgeschosse zulässig sind; dieser deckt die hier vorgesehene Balkonanlage ab. Weitere Detaillierungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

7.2 Baulinie

Sowohl die vorgegebene Bauweise als auch die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 der Baunutzungsverordnung orientieren sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung.

Zur Sicherung einer "geschlossenen" Rand- und Grenzbebauung im Plangebiet sowie im Hinblick auf die umgebenden Bestandsbauten wird eine Baulinie festgesetzt. Dadurch soll das Gebäude städtebaulich in die Baustruktur der *Kattenstraße* integriert sowie im „hinterliegenden“ Gebäudeteil eine möglichst vollständige Bebauung des Grundstücks geschaffen werden. Zudem kann eine zukünftige bauliche Weiterentwicklung des Blockrandes in westliche Richtung vorbereitet werden.

Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen ist durch eine Prüfung erfolgt. Die Auswirkungen der Festsetzung auf öffentliche und private, insbesondere auch nachbarliche Belange (Sozialabstand, Wohnfrieden) wurden sachgerecht in der Abwägung betrachtet. Der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden dabei besonders beachtet. Die fehlende Abstandsflächentiefe zu den südlichen und westlichen Nachbargrundstücken ist vertretbar. Von einer Verschattung oder fehlenden Belichtung der Nachbargrundstücke ist nicht auszugehen, da das Vorhaben den süd- und westlichen Schattenwurf nicht auf die Nachbargrundstücke, sondern in der entgegengesetzten Richtung in den öffentlichen Raum aufwirft.

Insgesamt besteht die Hoffnung, dass die vorliegende Vorhabenplanung als Initialprojekt zu einer städtebaulichen Gesamtentwicklung – hin zu einem geschlossenen Blockrand am Standort – führen wird. Hierbei berücksichtigen die Vorgaben zur Baugrenze / Baulinie i.V.m. dem festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung eine Entwicklung der direkten Nachbarschaft und geben eine Orientierung für deren Umfang vor.

Aufgrund der vorgesehenen Auskragungen in den öffentlichen Straßenraum, in Anlehnung der vorhandenen Bebauung in der *Kattenstraße*, wird oberhalb des ersten Vollgeschosses in der *Kattenstraße* auf einer Länge von 8,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,35 m sowie in der *Breitscheidstraße* auf einer Länge von 2,5 m ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,25 m zugelassen. Die lichte Höhe muss mindestens 2,5 m betragen.

7.3 Einbeziehung sonstiger Flächen

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Auskragungen über die öffentliche Verkehrsfläche (hier der Gehweg der *Kattenstraße* sowie der *Breitscheidstraße*) ist ein 3 m breiter Teilabschnitt der Straßenparzelle 110/7 sowie ein Teilstück des zur *Breitscheidstraße* gehörigen Gehweges (Flurstücksnr. 545/303) in den Geltungsbereich einbezogen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Diese festgesetzten Verkehrsflächen sind nicht Teil des Vorhabenbezuges und entsprechen der bereits vorliegenden Bodenordnung (öffentliche Verkehrsfläche).

Mit Stellungnahme vom 07.04.2021 teilte das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel mit, dass näheres zur Überbauung der Fläche, insbesondere die Höhe des Gestattungsentgeltes, in einer gesonderten Vereinbarung (Gestattungsvertrag / Sondernutzungserlaubnis) auf der Grundlage der Tarifordnung für die bürgerlich-rechtliche Nutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Kassel zu regeln ist.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die *Kattenstraße*, die als Einbahnstraße auf die *Elfbuchenstraße* und *Breitscheidstraße* weiterführt. Das Grundstück weist eine zentrale, innerstädtische Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten auf. Zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Projektentwicklung wird das Ziel zur Förderung und Sicherstellung einer möglichst umweltfreundlichen Mobilität verfolgt. Hierzu sollen zum einen die bestehenden, guten Angebote des öffentlichen Verkehrs im Umfeld sowie die Radweganbindungen genutzt werden. Darüber hinaus soll das Projekt einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils gemeinschaftlicher Verkehrssysteme am Individualverkehr leisten. Hierzu sind Stellplätze für Car-Sharing im Quartier innerhalb der privaten Stellplatzbereiche vorgesehen. Zudem empfiehlt das städtischen Straßenverkehrs- und Tiefbauamt mit Stellungnahme vom 20.04.2021, dass aufgrund des steten, anteiligen Anstiegs von Elektrofahrzeugen Bauvorbereitungen getätigt werden sollen. Es sollen Leerrohre verlegt und entsprechende Vorrichtungen für zukünftige Ladestationen vorgesehen werden, sodass zu gegebener Zeit ohne großen Aufwand für jeden Stellplatz eine Lademöglichkeit hergestellt werden kann.

Der Stellplatznachweis soll auf einen angemessenen Bedarf ausgelegt werden, der auf die örtlichen Gegebenheiten und geplanten Strukturen ausgerichtet ist. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebietes, der geplanten gemeinschaftlichen Verkehrsangebote und sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr soll eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel festgelegt und im Bebauungsplan geregelt werden.

Als städtebaulich erforderlicher Bedarf wird aufgrund der Lagegunst für jede Wohnung von rechnerisch 0,75 Stellplätzen ausgegangen. Darüber hinaus können für herzustellende Stellplätze alternativ Car-Sharing-Stellplätze nachgewiesen werden (je 1 Car-Sharing-Platz=5 Stellplätze).

Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung wird daher die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf insgesamt 11 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Hiervon sind anteilig zwei Car-Sharing-Plätze sowie mindestens ein behindertengerechter Stellplatz inbegriffen. Über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird eine dauerhafte Nutzbarkeit durch Anbieter von Car-Sharing sowie entsprechende Zugänglichkeit der Öffentlichkeit abgesichert. Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze richten sich nach den Maßgaben der Garagenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung. Da die städtische Stellplatz- und Ablösesatzung bereits eigenständige Regulierungen zu Fahrradabstellplätzen beinhaltet, gilt die landesrechtliche Verordnung entsprechend § 1 Abs. 1 Fahrradabstellplatzverordnung nicht. Die Vorgaben hinsichtlich der hier festgesetzten Anzahl zuzuordnender Fahrradabstellplätze sichern den Bedarf an Flächen für Mobilitätsangebote ab. Die Stellplätze werden allesamt innerhalb des Garagengeschosses im Erdgeschoss des Wohngebäudes nachgewiesen.

Zusammenfassung:

- reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,75 Stellplätze/WE
- 25 Wohneinheiten à 19 (18,75) nachzuweisende Stellplätze
- 11 Stellplätze in Sockelgeschoss (davon 2 Carsharing, je 1 Car-Sharing-Platz = 5 Stellplätze)

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz vor Verunreinigungen von Niederschlagswasser wurden entsprechende Festsetzungen für die Dachflächenmaterialien getroffen. Des Weiteren soll aufgrund der vollständigen Bebauung des Plangebietes durch die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen ein positiver Einfluss auf das Kleinklima erwirkt werden. Hierzu ist einerseits eine Intensivbegrünung von Teilbereichen des unterbauten Erdgeschossbereiches vorgesehen. Um diese Teilfläche auch adäquat bepflanzen zu können, wurde eine Mindestüberdeckung von 80 cm auf einer Breite von mindestens 4 m entlang der Außenkante des Garagendaches textlich festgesetzt, sodass auch Baum- oder Strauchpflanzungen sich nachhaltig entwickeln können.

Des Weiteren ist vorgesehen, die Flachdachflächen des Hauptgebäudes extensiv zu begrünen, wodurch ein weiterer Beitrag zur Abmilderung der Überwärmung durch Verdunstungs- und Kühlungseffekte erfolgt.

In Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger eine Teilbegrünung der entstehenden Brandwand, zumindest auf Dauer bis zum Zeitpunkt einer möglichen, baulichen Fortführung entlang der Breitscheidstraße vorsieht (siehe Kap. 5.1).

7.6 Festsetzungen zum Lärmschutz

Die Flächen des Plangebietes sind mit Verkehrslärm vorbelastet. Da das Gebäude direkt an der Straße bzw. einer Straßenkreuzung errichtet werden soll, sind die Lärmpegelbereiche und die sich hieraus ergebenden notwendigen Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“

nach DIN 4109 aus dem Jahre 2018 vorgegeben. Entsprechend der Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes vom 21.04.2021 ist in der Breitscheidstraße mit einem nächtlichen Verkehrslärm von 55 dB(A) bis 60 dB(A) sowie analog in der Kattenstraße mit 45 dB(A) bis 55 dB(A) zu rechnen. Dementsprechend wird für das Plangebiet nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ der Lärmpegelbereich II mit bis zu 60 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachgestaltung, Standplätzen für Abfallbehälter und Stellplätzen und Garagen erfolgen mit dem Ziel, das Neubauvorhaben städtebaulich verträglich, teilweise in Anlehnung an die bestehende Bebauung, in den baulichen Bestand einzufügen.

7.8 Hinweise

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., sowie auf den zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag.

7.9 Brandschutz

Am 28. Mai 2021 fand in den Räumen der Bauherren (M & I) eine Besprechung mit dem Mitarbeiter der Kasseler Feuerwehr, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, statt. Die Kasseler Feuerwehr hatte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Bedenken, bezüglich des zweiten Rettungsweges, abgegeben. Es wurde bemängelt, dass der das Projekt fast umfassende Baumbestand eine Anleiterbarkeit im Brandfall deutlich erschwert, oder verhindert. Daher wurde die Vorhabenplanung wie folgt angepasst (vgl. dazu Kap. 5.7):

- Die Balkone zur Kattenstrasse hin sollen minimal auskragen und schräg angeschnitten werden, sodass die Anleiterbarkeit für die Wohnungen W6, W11 und W16 sichergestellt ist.
- Die Wohnungen W1 wird über eine manuelle Leiter erreichbar (unterhalb von 8,00 m).
- Die Wohnungen W2, W3, W7, W8, W12, W13, W17, W18, W22 und W23 sind problemlos aus der Kattenstrasse heraus, über Fenster, anleiterbar, genau wie
- Die Wohnungen W24 und W25 (über entsprechend große Dachgauben)
- Die Wohnungen W4 und W5 werden über die Balkone mit einer manuellen Leiter erreicht, bzw. zusätzlich über Fenster (unter 8,00 m Höhe)
- Die Erreichbarkeit über Drehleitern der Wohnungen W10, W15 und W20 soll durch ebenfalls leicht auskragende Balkone, in Richtung Breitscheidstrasse, gewährleistet werden, sodass ein Feuerwehrfahrzeug parallel zur Breitscheidstrasse aufgestellt werden kann.
- Die Wohnungen W9, W14 und W19 sind von der Breitscheidstrasse aus anleiterbar.
- Die Wohnungen W21 und W22 können über die anleiterbare Dachterrasse erreicht werden.

8 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen dem Vorhaben zuzuordnenden Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich. Die Gesamtfläche des Baugebietes umfasst ca. 507 m². Die Fläche ist aufgrund der Grundflächenzahl von 1,0 vollflächig (zu 100 %) überbaubar. Die nach § 12 Abs. 4 einbezogenen Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 84 m².

9 Kosten

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

Aufstellung:

Kassel

documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Bearbeitung:



Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Kassel, den 02.09.2021

Kassel, den 11.02.2022

gez. Volker Mohr

Volker Mohr

gez. Martin Eger

Martin Eger

gez. Lena Schwarzer

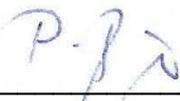
Lena Schwarzer

Faunistische Potentialanalyse im Vorfeld des Rückbaus der Gebäude auf der Liegenschaft Breitscheidstr. 33 in Kassel

Auftraggeber: M&I Kattenstraße GmbH & Co. KG
Wilhelmshöher Allee 137
34121 Kassel

Auftragnehmer: naturkultur GbR
Karthäuserstr. 5A
34117 Kassel
0561 76698000
kontakt@naturkultur-kassel.de

Bearbeitung: P. Pfeiffer (Dipl. Biol.)
Dr. K. Schubert (Dipl. Biol.)
J. Stölzner (Dipl. Biol.)



P. Pfeiffer



Dr. K. Schubert



J. Stölzner

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	2
2. Methodik.....	2
3. Ergebnisse	4
3.1 Außenbereich (Dachübergang und Fassade).....	4
3.2 Innenbereich (Dachstühle)	5
4. Konfliktanalyse	6
4.1 Konflikte Fledermäuse.....	6
4.2 Konflikte Avifauna	6
4.3 Konflikte Insekten	6
5. Vermeidung, Minderung und Kompensation	6
5.1 Fledermäuse	6
5.2 Avifauna.....	7
6. Fazit	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ladenzeile Seitenansicht	2
Abbildung 2: Übersicht Untersuchungsbereich	2
Abbildung 3: Eckziegel mit Zugangsmöglichkeiten	4
Abbildung 4: Angrenzende Garagen mit Zufahrt.....	5
Abbildung 5: Links: Zugang Dachstuhl; Rechts: Blick in den Dachstuhlbereich.....	5

1. Vorbemerkung

Die M&I Bauträger GmbH & Co. KG plant den Rückbau der Bestandsgebäude und den anschließenden Neubau eines mehrstöckigen Mehrparteienhauses auf der Liegenschaft Breitscheidstr. 33 in Kassel. Im Vorfeld muss eine Kontrolle der betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile zur Relevanzeinschätzung vorkommender geschützter Tierarten erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. In der vorliegenden Untersuchung wurde zum einen das Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln in den Eingriffsbereichen geprüft. Zum anderen wurde nach Altnestern bzw. Hinweisen auf eine Nutzung in den relevanten Gebäudeteilen gesucht. Des Weiteren wurde auch auf die Tiergruppe der Insekten geachtet.



Abbildung 1: Ladenzeile Seitenansicht

2. Methodik

Die Gebäude bzw. alle relevanten Gebäudeteile auf dem Grundstück der Breitscheidstr. 33 wurden am 26.05.2020 begutachtet (Abbildung 2). Dies gilt sowohl für die Außenfassade als auch den Innenbereich. Zudem wurden alle 16 Garagen auf dem angrenzenden

Grundstücksteil kontrolliert. Der Außenbereich der Gebäude wurde unter Zuhilfenahme eines Fernglases auf das Vorhandensein von Vogelnestern sowie auf Spalträume die Quartierpotential für Fledermäuse aufwiesen abgesucht. Die Innenbereiche wurden auf

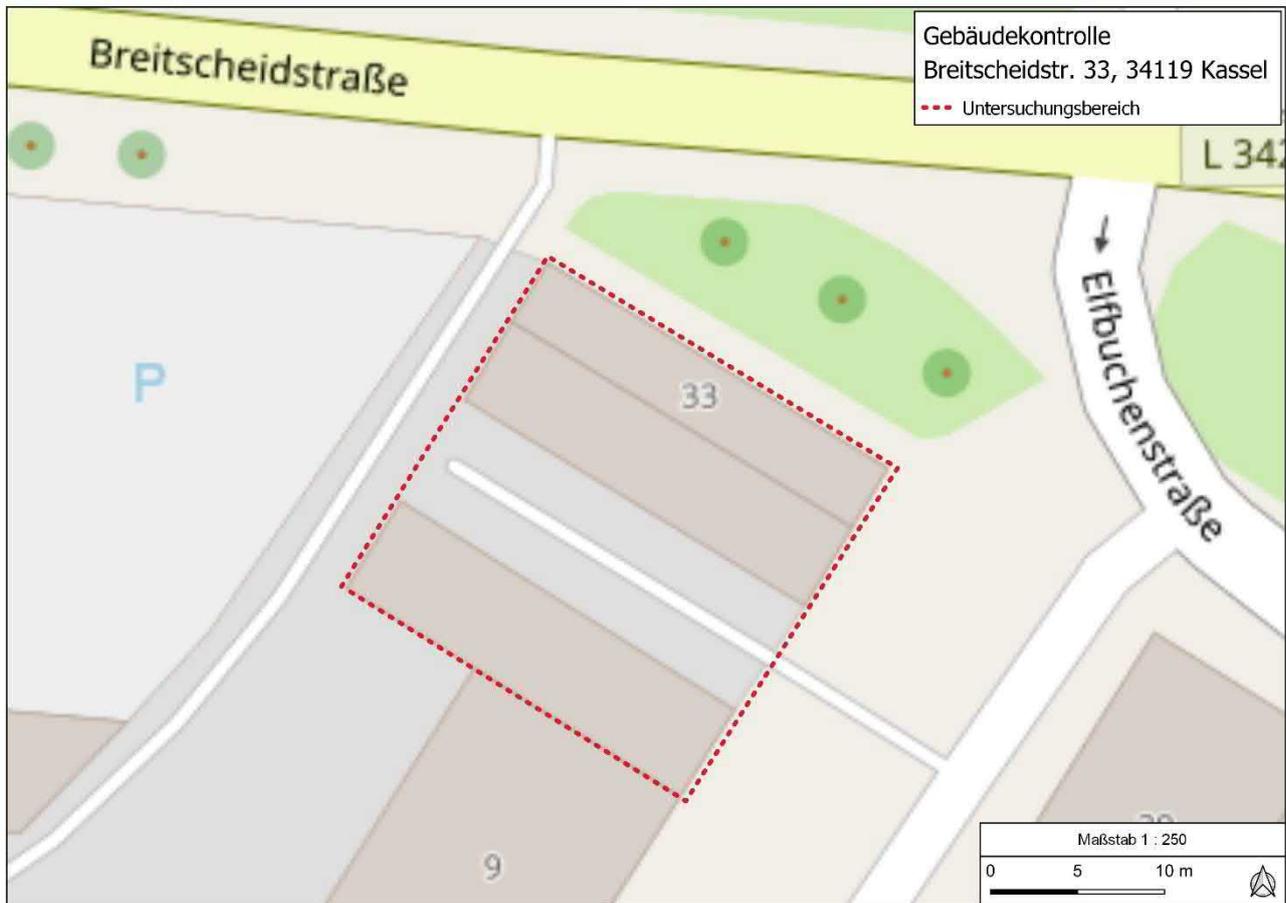


Abbildung 2: Übersicht Untersuchungsbereich

Kotspuren von Fledermäusen bzw. das Vorhandensein von Altvogelnestern geprüft. Soweit zugänglich oder notwendig wurden Spalträume, die Quartierpotential für Fledermäuse aufwiesen mit einer Endoskopkamera auf Besatz (Winterquartiere) bzw. Hinweise auf Nutzung von Fledermäusen untersucht. Potenzielle Quartiere wurden aufgenommen und fotodokumentarisch protokolliert. Zusätzlich wurde am 28.05.2021 eine abendliche Ausflugsbeobachtung durchgeführt, um das Quartierpotential für Fledermäuse zu überprüfen.

3. Ergebnisse

3.1 Außenbereich

Im Bereich der Fassade wurden weder Risse, Löcher noch andere Zugangsmöglichkeiten für Vögel und/oder Fledermäuse gefunden. Im Dachbereich sind an den vier Seitenübergängen an den Eckziegeln Zugangsmöglichkeiten vorhanden (Abb. 3), die aber nicht weiter ins Innere des Gebäudes führen. Des Weiteren sind einzelne Ziegel nicht mehr



Abbildung 3: Eckziegel mit Zugangsmöglichkeiten

bündig verlegt, sodass hier schmale Spalten vorhanden sind. Während der Begehung bzw. Beobachtungszeit wurden Haussperlinge auf dem Dach und in der direkten Umgebung beobachtet. Eine direkte Nutzung des Gebäudes oder eines Gebäudeteiles wurde aber nicht nachgewiesen.

Die 16 Garagen sind alle baugleich und bieten im Inneren zum einen aufgrund der Bauweise (glatte Betonwände) keine Quartiermöglichkeiten, zum anderen unterliegen sie aufgrund der Nutzung einer permanenten Störung, die eine Nutzung durch Vögel und/ oder Fledermäuse unwahrscheinlich macht (Abb.4).

Die abendliche Ausflugbeobachtung ergab ebenfalls keine Hin- oder Nachweise für eine Nutzung durch Fledermäuse. Zwergfledermäuse wurden im direkten Umfeld bei der Jagd nachgewiesen, ein Aus- und Einflug wurde aber nicht beobachtet. Das Vorhandensein einer Wochenstube ist daher auszuschließen, Einzelquartiere können aber aufgrund des generellen Quartierpotentials im Dachbereich vorhanden sein.



Abbildung 4: Angrenzende Garagen mit Zufahrt

3.2 Innenbereich (Dachstuhl)

Der Innenbereich der Ladenzeile wird momentan als Werkstatt und Büro genutzt. Über die Werkstatt gelangt man über eine Deckenluke in den Dachstuhl (Abb. 5). Dieser ist aufgrund seiner Leichtbauweise und der geringen Gesamthöhe nicht begehbar und wurde mit einer



Abbildung 5: Links: Zugang Dachstuhl; Rechts: Blick in den Dachstuhlbereich

Taschenlampe soweit möglich ausgeleuchtet. Hinweise auf einen aktuellen Besatz oder eine Nutzung wurden nicht erfasst. Auch Anlagen von Insektennestern wurden nicht vorgefunden. Eine komplette Kontrolle war allerdings nicht durchführbar.

4. Konfliktanalyse

4.1 Konflikte Fledermäuse

Die Gebäudekontrolle ergab keine erheblichen Konflikte mit Fledermäusen. Es wurden keine größeren Mengen Kot oder andere Hinweise auf eine intensive Nutzung der Gebäude bzw. Gebäudeteile gefunden. Auch die abendliche Ausflugsbeobachtung ergab keine weiteren Hinweise auf eine aktuelle Nutzung oder Besatz. Allerdings konnten aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Dachstuhls nicht alle Bereiche komplett kontrolliert werden, daher sind Sommereinzelquartiere in den nicht kontrollierten Bereichen nicht auszuschließen. Das Vorhandensein eines Winterquartiers ist aufgrund fehlender Hinweise (Kot u.a.) nicht anzunehmen.

4.2 Konflikte Avifauna

Brutstätten von Vögeln wurden weder im Außenbereich noch im Dachstuhl gefunden. Während der Beobachtungszeit wurden Haussperlinge im Dachbereich und in der direkten Umgebung beobachtet. Ein Brutplatz wurde dem Gebäude aber nicht zugeordnet.

4.3 Konflikte Insekten

Es wurden weder Wespen- noch Hornissennestanlagen im Dachstuhlbereich gefunden. Aufgrund der mangelnden Zugänglichkeit ist ein Vorhandensein nicht auszuschließen. Für diese Insektengattungen sind die Dachstühle über die Dachziegel oder andere kleine Öffnungen leicht zugänglich. Die Beeinträchtigungen für diese Gattungen werden, wenn ein Nestanlage angenommen wird, als nicht erheblich bewertet. Eine Nutzung der Fassade oder anderer Bereiche im Außen- und/ oder Innenbereich durch Mauer- und/oder Pelzbienen ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht anzunehmen. Ein Ausgleich ist für Insekten nicht vorgesehen.

5. Vermeidung, Minderung und Kompensation

5.1 Fledermäuse

Aufgrund fehlender Nach- oder Hinweise auf eine Nutzung der kontrollierten Bereiche wird

die Beeinträchtigung für Fledermäuse als nicht erheblich bewertet. Allerdings konnten nicht alle potenziellen Zugangsmöglichkeiten kontrolliert werden, eine Nutzung als Sommereinzelquartier ist daher anzunehmen. Aufgrund dessen wird nach dem Vorsorgeprinzip die Anbringung eines Fledermauskastens im Dachbereichs des Neubaus empfohlen. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Künstliche Quartiere können sowohl direkt auf der Fassade angebracht als auch in Form eines Einbaustein in die Fassade integriert werden. Welche der Varianten umgesetzt wird, richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten. Es werden in einem gesonderten Dokument verschiedene Möglichkeiten aufgeführt.

Da keine Winterquartiere in den Eingriffsbereichen vermutet werden, ist hierfür kein Ausgleich vorgesehen. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Abrissarbeiten in den Wintermonaten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Anfang März erfolgen oder alle potenziellen Quartiere, fachlich begleitet, vor Beginn der Wochenstubenzeit verschlossen sein.

5.2 Avifauna

Da keine Nistanlagen oder sonstige Hinweise auf eine aktuelle Nutzung gefunden wurden, wird der Eingriff für Gebäudebrüter als nicht erheblich bewertet. Quartiermöglichkeiten für Gebäudebrüter wurden zwar gefunden, allerdings ohne Brutaktivität festzustellen. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sollte der Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten in der Zeit zwischen Mitte Oktober und Anfang März erfolgen oder wie bereits für die Fledermäuse vorgeschlagen alle noch zugänglichen potenziellen Quartiere, fachlich begleitet verschlossen werden. Für den Verlust der potentiellen Fortpflanzungstätten wird ein Ausgleich in Form von zwei künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter empfohlen. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, die ebenfalls in dem angehängten gesonderten Dokument aufgeführt werden.

6. Fazit

Für die untersuchten Tiergruppen werden die potentiellen Konflikte als nicht erheblich bewertet. Es wird dennoch empfohlen die vorhandenen Quartiermöglichkeiten nach dem Abriss der Gebäude zu kompensieren und in die Planung des Neubaus zu integrieren. Um das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss der Rückbau entweder außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Wintermonaten zwischen Mitte Oktober und Anfang März stattfinden oder, falls der Abriss in die Schutzmonate fallen soll, ein

kurzfristiger Verschluss der potenziellen Quartiere erfolgen. Der Verschluss sollte fachlich begleitet werden, zum einen um die Wirksamkeit zu gewährleisten, zum anderen kann bei einem unerwarteten Besatz schnell naturschutzfachlich eingegriffen werden. Ein Verschluss ist generell nur ohne Brutaktivität in den Eingriffsbereichen möglich.

Ausgleichmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen werden für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse empfohlen.

Falls die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt werden, steht dem geplanten Rückbau aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.