

|

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. IV/64
'Wolfhager Straße 334'**
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung
mit integriertem
Fachbeitrag Umwelt und Grün**

Datum: 11. September 2013

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber / Vorhabenträger

Hans-Jochen Weinrich
Wolfhager Straße 334
34128 Kassel

Bearbeitung:

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

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.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionalplanung	8
2.2	Flächennutzungsplanung und Siedlungsrahmenkonzept	8
2.3	Landschaftsplanung und Landschaftsschutz	9
2.4	Lärmaktionsplan Nordhessen	9
2.5	Luftreinhalteplanung	12
2.6	Bestehendes Planungsrecht	14
2.7	Satzungen	14
3.	Bestand	16
3.1	Städtebauliche Situation	16
3.2	Erschließung und Verkehr	18
3.3	Natur und Umweltschutz	19
3.4	Technische Infrastruktur	23
4.	Planungsziele und Konzept	24
4.1	Gebäude	25
4.2	Erschließung und Kfz-Stellplätze	29
4.3	Freiflächen und Bepflanzung	30
4.4	Technische Infrastruktur	31
4.5	Flächenbilanz	31
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	33
5.1	Geltungsbereich	34
5.2	Art der baulichen Nutzung	34
5.3	Maß der baulichen Nutzung	35
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	37
5.5	Verkehrerschließung, Garagen und Stellplätze	37
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	38
5.7	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	39
5.8	Passiver Schallschutz	40
5.9	Grünordnerische Festsetzungen	41
5.10	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	42
6.	Auswirkungen der Planung	47
6.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	48
7.	Durchführung und Kosten	53
8.	Verfahren	53
9.	Rechtsgrundlagen	53

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des im Stadtteil Harleshausen gelegenen Grundstücks 'Wolfhager Straße 334' beabsichtigt ergänzend zu der vorhandenen Gärtnerei ein dreigeschossiges kombiniertes Laden-Büro-Praxis-Gebäude im vorderen Grundstücksbereich zu errichten.

Die vorgesehene bauliche Erweiterung soll insbesondere eine zeitgemäße Präsentations- und Verkaufsfläche für die hier ansässige Gärtnerei darstellen und dem Familienbetrieb eine zukunftsfähige Basis sichern.

Die geplante Bebauung ist im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, weil der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 NW B aus dem Jahr 1982 die betreffende Fläche als 'Allgemeines Wohngebiet'(WA) mit maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt hat, was eine positive Beurteilung auf der Grundlage gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bisher nicht ermöglicht.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich der Standortsicherung dieses Gärtnereibetriebes positiv gegenüber steht und auch Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere dem Nachbarschutz sowie den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen, hat die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag des Vorhabenträgers zur planungsrechtlichen Absicherung einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit bereits am 06.02.2009 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB mit der Bezeichnung Nr. IV/64 'Wolfhager Straße 334' beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasste damals das gesamte - rund 7.000 m² große - Flurstück 23/2. Auf den nördlichen - damals ebenfalls noch unbebauten - Flächen des Grundstücks wurden zwischenzeitlich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 34 BauGB zusätzliche Wohngebäude errichtet, die von der Niederfeldstraße erschlossen werden. Das Flurstück wurde geteilt.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem die Sicherstellung einer verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung mit gewerblicher Nutzung in das städtebauliche Umfeld. Dies betrifft im vorliegenden Fall sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung, die Organisation der verkehrlichen Aspekte (Anlieferung, Kunden- bzw. Publikumsverkehr), die Belange des ruhenden Verkehrs sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (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 wird 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 ca. 1.350 m² aufweist.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch Gelegenheit, zum Verfahren Stellung zu nehmen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 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 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Behörden und **Träger öffentlicher Belange** wurden im Frühjahr 2013 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Vorentwurfssfassung erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungstermin am 14. März 2013 eingeladen.

Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfssfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Sommer 2013 parallel zur öffentlichen Auslegung..

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB erfolgte erstmals zunächst durch Information des Ortsbeirates am 20. März 2013.

Eine erneute Beteiligung erfolgte mit der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Entwurfsfassung durch Aushang der Planunterlagen vom 15.07.2013 bis 23.08.2013 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

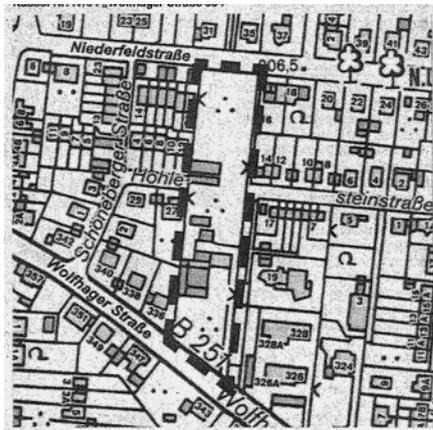
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Harleshausen.

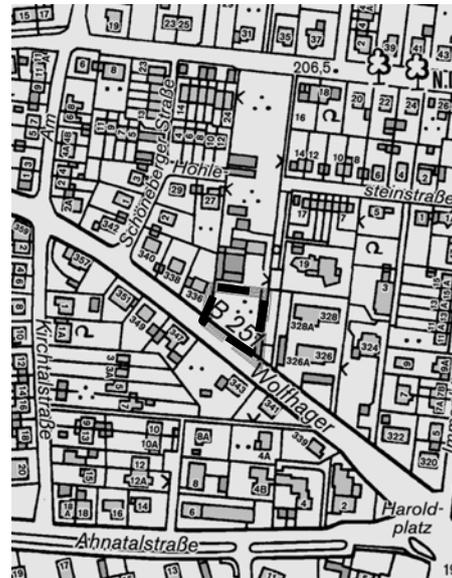
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den vorderen südlichen Teil des Flurstücks 23/4 aus Flur 5 der Gemarkung Harleshausen, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Das Grundstück ist knapp 38 m breit.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Wolfhager Straße begrenzt. Das Grundstück liegt schräg zur Wolfhager Straße, es weist an der westlichen Grenze eine Seitenlänge von etwa 24,20 m und an der östlichen Grenze eine Seitenlänge von etwa 47,10 m auf.

Hieraus ergibt sich eine Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.350 m².



amtliche Bekanntmachung,
HNA Nr. 179 vom 05.08.2009



Abgrenzung Geltungsbereich

(Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Geltungsbereich aktuell

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Vorhaben kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen bedingt festgestellt werden. Aufgrund des Maßstabs der Veränderung (Neubau eines Gebäudes) ist davon auszugehen, dass die übergeordneten Planungsziele jedoch nicht gefährdet sind.

2.1 Regionalplanung

Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche des Stadtteiles Harleshausen unweit des Haltepunktes der Regiotram.

Das Vorhaben ist daher mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

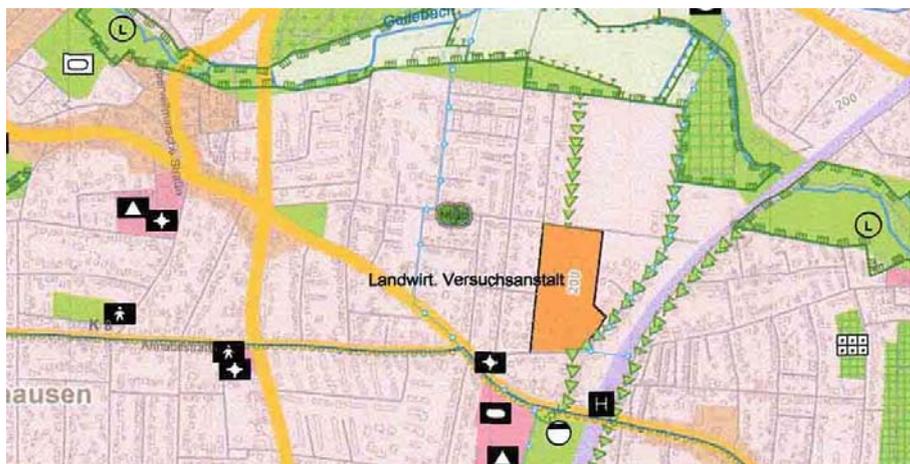
2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die als Straßenverkehrsfläche (Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge) dargestellte Wolfhager Straße (B 251).

Nachrichtlich übernommen wurde in die zeichnerische Darstellung eine Hauptwasserleitung, die unmittelbar östlich am Geltungsbereich vorbeiführt.

In der näheren Umgebung sind als Sonderbaufläche die Landwirtschaftliche Versuchsanstalt und als Fläche für den Gemeinbedarf die Ernst-Leinius-Schule mit Sporthalle dargestellt. Unmittelbar am Haroldplatz befindet sich ein Gebäude der Neuapostolischen Gemeinde.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Im Hinblick auf die geplante Bebauung kann nach Ansicht des Zweckverbandes Raum Kassel eine Entwicklung aus der derzeitigen Flächennutzungsplan-Darstellung erfolgen.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist, auch bedingt durch die Maßstäblichkeit des Vorhabens, nicht zu befürchten. Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen scheint gegeben und wird durch den in § 4 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungskatalog für Allgemeine Wohngebiete (zulässig, ausnahmsweise zulässig) gestützt.

Eine Berichtigung / Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

2.3 Landschaftsplanung

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen:

Der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

Bezogen auf das Plangebiet sind zu nennen:

Das Plangebiet selbst - wie das gesamte ursprüngliche Gärtneigelande - ist als 'Fläche für Sonderkulturen/Erwerbsgartenbau' gekennzeichnet. Die als Wohnbaufläche in der Umgebung ausgewiesenen Flächen sind der Kategorie 'Ein- und Mehrfamilienhäuser' zugeordnet. Im betreffenden Abschnitt der Wolfhager Straße ist eine Baumreihe zeichnerisch dargestellt.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält keine das Plangebiet betreffende Informationen.

2.4 Lärmaktionsplan Nordhessen

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 Lärmminde-rungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten.

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

Reine Wohngebiete	50 db(A) tags / 40 db(A) bzw. 35 db(A) nachts
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 jeweils 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 hier besonders zu beachten.

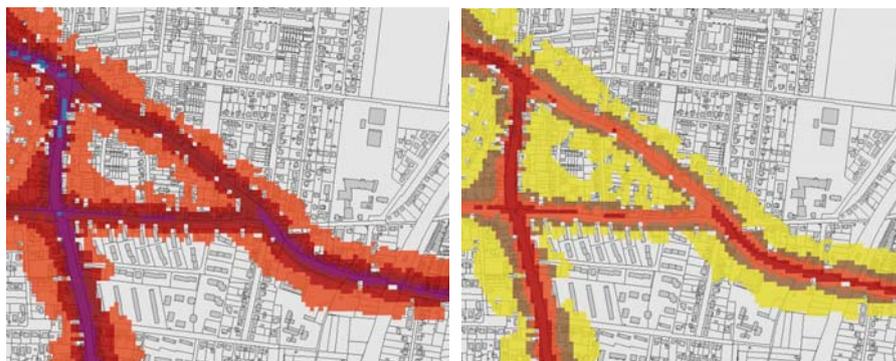
Die hessischen Regierungspräsidien haben sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65 \text{ dB (A)}$ und $L_{Night} = 55 \text{ dB (A)}$ für Wohnbevölkerung überschritten sind. Sie werden als Lärmbelastungspunkte bezeichnet. Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenenzahl von mindestens 50 Personen.

Der Straßenzug Wolfhager Straße zählt als Bundesstraße gemäß Umgebungslärmrichtlinie bereits in der 1. Stufe zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUG2007

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel mit Berücksichtigung aller Straßen mit einer Belastung $> 3.000 \text{ Kfz/Tag}$ wurde mit einer Informationsveranstaltung für die Vertreter der betroffenen Kommunen am 5. Februar 2013 begonnen. Die zu diesem Zweck ausgeweitete Lärmkartierung liefert noch einmal genauere Daten für das Stadtgebiet und auch für das hier betroffene Plangebiet:



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUG2012

Verkehrslärm Wolfhager Straße

Von einer Veränderung der verkehrlichen Funktion der Straße im Sinne einer positiven Beeinflussung der Situation (Reduzierung der Emissionspegel) ist nicht auszugehen.

Ausgehend von der Tatsache, dass die Verkehrslärmbelastung grundsätzlich mit der Geschwindigkeit ansteigt, wurde im Rahmen der Beteiligung die Möglichkeit für eine Geschwindigkeitsbegrenzung von derzeit 50 km/h auf 30 km/h im Abschnitt zwischen Haroldplatz und Obervellmarer Straße im Ortskern Harleshausen ins Gespräch gebracht. In ähnlichen innerstädtischen Situationen konnten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil bei gleichbleibendem Fahrbahnbelag Reduzierungen des Mittelungspegels bis zu 2,4 dB(A) erreicht werden. Dieser Ansatz wurde bisher nicht weiter verfolgt, da er aus verkehrplanerischer Sicht nicht mit den Zielaussagen des bisherigen Generalverkehrsplanes übereinstimmt.

Eine zukünftige bauliche Entwicklung hat daher die auftretenden Lärmimmissionen als bestehende Lärmquelle hinzunehmen. Ansprüche auf Entschädigung können nicht geltend gemacht werden.

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenenanzahlen für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer sortiert. Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer LKZ von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

		Betroffenenanzahl L_{DEN}			Betroffenenanzahl L_{Night}			LKZ pro 100 m
		65 – 70	70 – 75	> 75	55 – 60	60 – 65	> 65	
		dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	
Wolfhager Str.	B 251	400	300	120	380	320	10	370

L_{DEN} Lärm-Tagesmittelwert (24 Stundenwert, L Day, Evening, Night)

L_{Night} Lärm-Nachtwert (22 bis 6 Uhr)

Die geplante Bebauung (überwiegend Büronutzung, Arbeitsplätze - optional Wohnen in den Obergeschossen) hat die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit den entsprechenden Orientierungswerten zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bzw. am Gebäude ist nach der Lärmkartierung mit Werten von 60 - 65 dB(A) tags und 50 - 55 dB(A) nachts zu rechnen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die zuvor genannten Orientierungswerte der DIN 18005 hier überschritten werden können.

Nach DIN 4109 ist auf Grundlage der Lärmkartierung von einer Einordnung in Lärmpegelbereich III - IV auszugehen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung wird wegen des Maßes der Lärmbelastung jedoch nicht in Frage gestellt.

Auf die Belastung ist aber gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen in der Weise zu reagieren, dass insbesondere im Hinblick auf eine optionale Wohnnutzung eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt wird.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (ständig genutzte Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze) 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. Sie sind im weiteren Verfahren zu prüfen und gegebenenfalls angemessen zu berücksichtigen.

2.5 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kassler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - in Kraft.

Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (angegeben als PM10) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Nach EU-Vorgaben gibt es darüber hinaus einen Zielwert in Höhe von 25 µg/m³ für die Einhaltung von PM2,5, der nach Möglichkeit ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dieser Zielwert wird erst im Jahr 2015 in gleicher Höhe zu einem verbindlichen Grenzwert umgewandelt.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Langzeitwirkung (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitwirkung (1h- bis 24-Mittelwert).

Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll.

Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) - gleichzeitig Aktionsplan - beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klimatologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert. Auch für die beiden Standorte im Verlauf der Wolfhager Straße (Rothenditmold und Zentrum Harleshausen) wurden bereits Überschreitungen des Kurzzeit-Immissionsgrenzwertes von PM 10 und von NO₂ ermittelt.

Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zumeist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen diesbezüglich auf die Gebäudeheizungen.

Regelungsmöglichkeiten sind gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger. Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM 10 sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle ob der Brennstoff regenerativer oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerati-

ve Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel ist durch die Erschließung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete stetig auszubauen.

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden.

Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EEWärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

Mit der Abgrenzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan auf einer kleinen Teilfläche überschrieben:

B-Plan Nr. 4-NW B 'Harleshausen / Gartenstadt Harleshausen'

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV -NW - Bereich B 'Harleshausen / Gartenstadt Harleshausen' aus dem Jahr 1982. Dieser Flächen-Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt.

Die Teilflächen, die für das hier vorliegende Projekt beansprucht werden, sind in dem o. g. Bebauungsplan als 'Allgemeines Wohngebiet WA' entsprechend § 4 BauNVO (Fassung 1977) ausgewiesen. Hierzu wurde eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Weite Teile der das Plangebiet umgebenden Flächen wurden als 'Reines Wohngebiet' entsprechend § 3 BauNVO (Fassung 1977) festgesetzt und nur kleinere Teilflächen (an der Wolfhager Straße und an der Ahnatalstraße, wie z.B. direkt am Haroldplatz) sind ebenfalls WA-Flächen.

Die geplante Bebauung wäre damit im vorliegenden Fall ohne Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig, eine positive Beurteilung auf der Grundlage gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich.

2.7 Satzungen

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

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004) 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.

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder eine vorgegebene Anzahl an Abstellplätzen 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 des Vorhabens ist Teil des Gärtnerei-Grundstücks Weinrich und befindet sich auf der nördlichen Seite der Wolfhager Straße im Stadtteil Kassel-Harleshausen. Die zentralen Bereiche des historischen Ortskernes sind fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet wurde die letzten Jahrzehnte durchgängig als Gärtnerei genutzt. Es ist eingebettet in ein Wohngebiet. Neben zahlreichen Gewächshäusern befindet sich auch das Wohnhaus des Eigentümers auf dem Grundstück. Hier ist auch der Firmensitz des Traditionsunternehmens.

Im nördlichen Grundstücksbereich sind entlang der Niederfeldstraße erst in den letzten Jahren neue Wohngebäude entstanden.

Die Wohngegend ist stabil und aufgrund der ruhigen Wohnsituation abseits der dominierenden Straßenzüge 'Wolfhager Straße' und 'Ahnatalstraße' beliebt. Eine besondere Qualität stellen die gute Verkehrsanbindung (ÖPNV + MIV) einerseits sowie andererseits die großen nahe gelegenen Freiflächen nördlich des Plangebietes (Geilebach-Grünzug) dar. Die großzügigen Grundstücke aus der Entstehungszeit wurden bereits in mehreren Fällen durch eine rückwärtige Bebauung nachverdichtet. Das ursprüngliche Gärtnerei-Grundstück stellte mit über 7.000 m² Fläche eines der größten Grundstücke dar und bietet auch heute noch als eines der letzten die Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung.

Die Umgebung des Vorhaben-Grundstücks ist geprägt durch eine aufgelockerte durchmischte Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung - ein- und zweigeschossig und überwiegend freistehend, stellenweise gibt es auch Mehrfamilienhäuser bis drei Vollgeschosse (z.B. Wolfhager Straße 357).



Ausschnitt Stadtgrundkarte, unmaßstäblich
Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Unmittelbar am Haroldplatz befindet sich ein Kirchengebäude der neuapostolischen Gemeinde (Wolfhager Straße 312). Gegenüber hat sich im vergangenen Jahr (2012) zwischen Wolfhager Straße und Ahnatalstraße eine Weinhandlung auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück in einem 2 - 3-geschossigen Gebäude (Ahnatalstraße 2) niedergelassen.

Südlich der Ahnatalstraße, befindet sich eine durch strenge Reihenanordnung geprägte dreigeschossige Mehrfamilienhausstruktur.



Luftbild (Quelle: google earth, 2012)

Auf der für die geplante Bebauung vorgesehenen Fläche befindet sich - abgerückt von der Wolfhager Straße - ein Foliengewächshaus. Die unmittelbar an den Straßenraum anschließenden Flächen werden derzeit nur wenig genutzt.



Wohnhaus



Plangebiet mit Foliengewächshäusern



Zufahrtsweg östlich angrenzend



gegenüberliegende Bebauung entlang der Wolfhager Straße

In der gepflegten Wiesen-/Rasenfläche stehen vereinzelte Ziergehölze, die saisonabhängig unterschiedlich durch blühende Pflanzen ergänzt werden. Zeitweise wird die Fläche durch Reklamevorrichtungen zu Werbezwecken genutzt.

Der entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereiches angeordnete Zufahrtsweg ist gepflastert (Betonsteine) und wird einseitig von einer alten Thuja-Hecke gesäumt. Im Bereich des Zufahrtsweges sind ein paar Stellplätze angeordnet.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Wolfhager Straße (B 251) unmittelbar ins übergeordnete Straßennetz der Stadt Kassel eingebunden und liegt im Ortsdurchfahrtsbereich. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist $v = 50 \text{ km/h}$. Wegen der verkehrlichen Bedeutung der Straße stellt sie im betreffenden - relativ geradlinigen - Abschnitt eine städtebauliche Barriere dar.

Der östlich angrenzende Wohnweg (Flst. 27/22) stellt eine Verbindung zur Hohlesteinstraße her, hat aber keine über das Quartier hinausgehende Bedeutung und sichert die Erschließung nur für die unmittelbaren Anlieger.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle 'Haroldplatz'. Hier verkehren mehrere Buslinien und stellen direkte Verbindungen vor allem zum Ortskern Harleshausen sowie in Richtung Innenstadt oder Bahnhof Wilhelmshöhe dar.

Ebenfalls noch in fußläufiger Entfernung liegt der Bahnhof Harleshausen, der als Haltepunkt der Regiotram auch einen Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz darstellt.

Ruhender Verkehr

Die Mehrzahl der Bewohner in der Umgebung hat die Möglichkeit, den Pkw auf dem eigenen Grundstück abzustellen. Darüber hinaus kann im betreffenden Abschnitt der Wolfhager Straße angesichts des breiten Straßenraumes problemlos auch am Fahrbahnrand geparkt werden.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Wolfhager Straße sind die Bedingungen für den Radverkehr nicht optimal. Wegen der verkehrlichen Funktion (Verkehrsaufkommen, zulässige Höchstgeschwindigkeit) zählt die Wolfhager Straße nicht zum privilegierten Vorrangnetz für den Radverkehr. Das Mitfahren im Kfz-Verkehr ist nicht besonders attraktiv. Eine separate Radwegführung fehlt in diesem Abschnitt. Insgesamt ist von einer eher untergeordneten Bedeutung auszugehen.

Trotz breiter Gehwege ist die Wolfhager Straße auch für Fußgänger ohne besondere Bedeutung. Zum Überqueren (beispielsweise in Richtung Bus-Haltestelle) kann am nahe gelegenen Haroldplatz ein lichtsignalgesteuerter Überweg benutzt werden.

3.3 Natur und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Die Höhenlage des Grundstücks ist zwischen ca. 201.30 m üNN an der südlichen Grundstücksgrenze und ca. 202.10 m üNN an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund der Abmessungen des Vorhaben-Grundstücks kann es als annähernd eben bezeichnet werden.

Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung.

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

Konkrete Altstandorte und/oder Altablagerungen sind nach dem derzeit vorliegenden Datenbestand (Altflächeninformationssystem HLU) im Planungsraum und dessen näherer Umgebung (ca. 100m) bisher nicht bekannt.

Das Plangebiet ist abgesehen von den Foliengewächshäusern und ihrem direkten Umfeld derzeit auch im Bereich der schon vorhandenen Zufahrt / Stellplätze versiegelt. Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Wasserschutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben.

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) werden die Flächen in diesem Bereich beidseits der Wolfhager Straße der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' - dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten),
- unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und baulichen Entwicklungen möglich

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

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

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das betroffene Vorhabengrundstück wird – abgesehen vom Standort des Fo-liengewächshauses und der Zufahrt mit den Stellplätzen als gepflegte Rasen-/Wiesenfläche unterhalten und ist ansonsten kaum bewachsen.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Kiefer, eine Tanne sowie die bereits erwähnte Thuja-Reihe entlang der Zufahrt. Die wenigen vorhandenen Nadelbäume fallen nicht unter den Schutz der Satzung.



Kiefer, Tanne, Thuja-Reihe

Ansonsten wurden im Plangebiet ausschließlich verschiedene Ziergehölze gepflanzt und temporär Blumenbeete angelegt.

Von einer größeren Artenvielfalt kann nicht ausgegangen werden.

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig 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 und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter – für den Erhaltungs-zustand der Population lebenswichtigen – Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, 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.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Eine Vernetzung mit anderen aus naturschutzfachlicher Sicht wichtigen Flächen kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die zusammenhängenden Grünflächen des näheren Umfelds (im Wesentlichen die privaten Hausgärten) weisen eine kleinteilig differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Gehölzbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität. Das Vorhabengrundstück selbst ist hierbei aufgrund der intensiven Pflege und des relativ offenen Erscheinungsbildes jedoch eher von unterdurchschnittlicher Bedeutung und hat allenfalls Wert als Verbindungsfläche ('Transitraum').

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufnahme bietet. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Durch das Vorhandensein von typischen Spuren (Maulwurfshügel) ist die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) gesichert. Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foin*), Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) und Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) ist gerade für den Stadtteil Harleshausen bekannt, konnte aber bisher für das Plangebiet nicht bestätigt werden.

Gleiches gilt auch für Fledermäuse. Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen, die Vorgartengestaltung als offene Wiese / Rasenfläche könnte bedingt als Jagdrevier gelten. Daher kann

das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Anthropogen geschaffene Strukturen wie Treppen und Mauern (z.B. im Sockelbereich der Gewächshäuser) sowie brachgefallene oder nur extensiv genutzte Flächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen (*lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (Mai bis Juli 2012) wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder oder Igel als gut zu bezeichnen sind.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diese Fläche und seine Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Für fast alle Vogelarten kann angenommen werden, dass das Plangebiet kaum einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat, sondern sich bedingt allenfalls als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Freiraum / Erholung

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

3.3.3 Bäume außerhalb des Plangebiets

In der Gehwegfläche des betreffenden Abschnittes der Wolfhager Straße befinden sich 4 Bäume unterschiedlichen Alters als Teil einer ganzen straßenbegleitenden Reihe (vgl. auch Darstellung Landschaftsplan Kap. 2.3). Während die beiden Bäume 2 und 4 bereits etwas älter sind (StU 1,10 bzw. 1,15, KD 7 m) handelt es sich bei den Bäumen 1 und 3 um jüngere Nachpflanzungen (StU 0,15 bzw. 0,2, KD 1,5 bzw. 2,0).

Die Bäume sind als erhaltenswerte als lineare Struktur bei der Planung zu berücksichtigen und insbesondere bei der Anordnung zusätzlicher Zu- bzw. Ausfahrten zu berücksichtigen.

3.3.4 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch im angrenzenden Straßenraum der Wolfhager Straße 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.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Straßenraum der Wolfhager Straße. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht jedoch nicht.

Die vorhandenen Leitungstrassen sind insbesondere bei der Herstellung der Zu- / Ausfahrten zu beachten, da diese hier gekreuzt und tangiert werden.

Nach Auskunft der Städtische Werke Netz + Service GmbH liegen im Plangebiet selbst auch Strom- und Wasserhausanschlussleitungen mit einem Wasseranschlussschacht.

Für eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück sind diese bestehenden Netze auf Kosten des Vorhabenträgers zu erweitern. Neue vorhabenbezogene Anschlüsse für Gas, Wasser und Strom sollen direkt von der Wolfhager Straße erfolgen.

Die Deutsche Telekom AG hat darauf hingewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung auch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich möglichst frühzeitig mit dem Bauherrenberatungsbüro abzustimmen.

KasselWasser hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass die Entwässerung des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz grundsätzlich gegeben ist. Im Straßenraum der Wolfhager Straße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 700.

Innerhalb der östlich des Geltungsbereiches liegenden Wegeparzelle 27/22 befindet sich ebenfalls ein Abwasserkanal (DN 300), der für die Abwasserbe- seitigung genutzt werden soll.

Sofern bestehende Hausanschlussleitungen genutzt werden sollen, muss die hydraulische Leistungsfähigkeit mit der Vorlage des Entwässerungsantrages nachgewiesen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Gas
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Telekommunikation.

4. Planungsziele und Konzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im vorderen südlichen Grundstücksbereich ein Geschäftshaus für das Blumengeschäft (im Erdgeschoss) sowie Räumlichkeiten für freie Berufe (in den beiden Obergeschossen) zu errichten. Hierzu muss ein Foliengewächshaus entfernt werden.

Die neue Verkaufsfläche im Erdgeschossbereich soll den vorhandenen Laden ersetzen, welcher sich derzeit im Wohnhaus der Betreiberfamilie befindet. Mit der notwendigen Modernisierung des Blumengeschäfts geht eine Anpassung an moderne Standards einher. Die Verlagerung des Ladens an die Wolfhager Straße soll eine größere Präsenz nach sich ziehen.

Die mit dem Neubau verbundene Attraktivierung dient der langfristigen Stabilisierung und Sicherung des Familienbetriebes am Standort.

Die ergänzenden Nutzungen in den beiden Obergeschossen unterstützen die Wirtschaftlichkeit des Projektes. Vorgesehen ist im 1. Obergeschoss eine Zahnarztpraxis und im 2. Obergeschoss ein Steuerbüro. Von Seiten des Vorhabenträgers soll aber eine spätere Wohnnutzung in den oberen Ebenen nicht ausgeschlossen werden.

Der dreigeschossige Gebäudekörper orientiert sich parallel zur Wolfhager Straße. Die vorgesehene Bebauung korrespondiert so mit der gegenüberliegenden Bebauung. Es wird ein Abstand von etwa 10 m zur Grundstücksgrenze (hintere Gehweglinie) eingehalten.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll die vorhandene Zufahrt weiter genutzt werden. Sie dient der Anlieferung des Blumenladens, ist aber auch zukünftig für das dahinterliegende Wohnhaus und die Gewächshäuser erforderlich und daher entsprechend zu sichern.

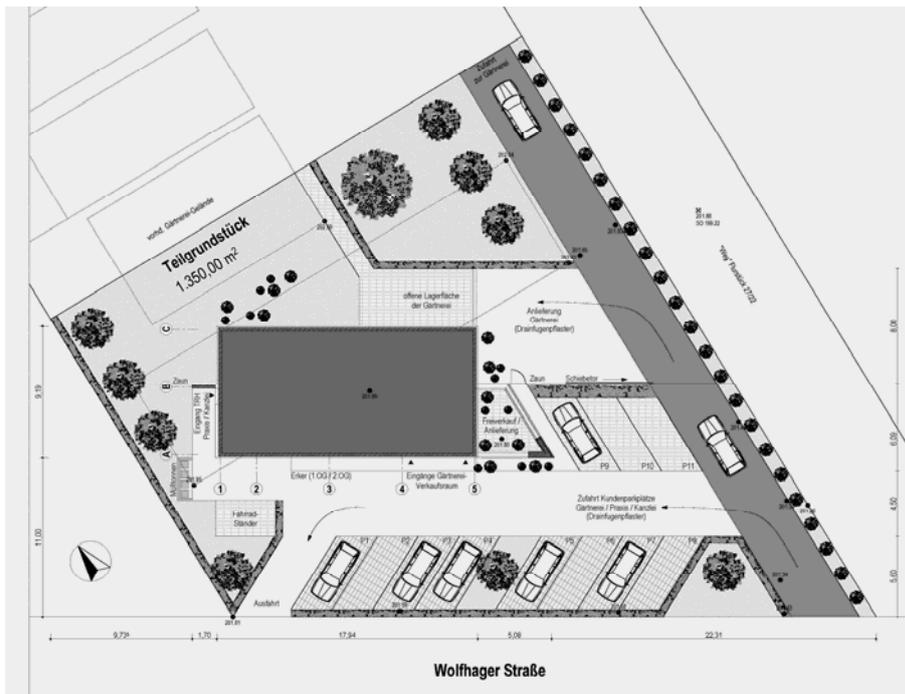


Abb.: Lageplan / Freiflächenplan
(Planung ARS – Architekten Schröder, Kassel)

4.1 Gebäude

Das neue Büro- und Geschäftshaus soll als dreigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit unterschiedlicher Dachausbildung errichtet werden. Die Gesamtkubatur wird sich aus Einzelkörpern zusammensetzen, die wiederum gestalterisch gegeneinander abgesetzt werden.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 9 m (Nord - Süd) x 18 m (Ost-West). Der zur Wolfhager Straße um etwa 1 m auskragende Mittelteil erhält ein geneigtes Satteldach, die beiden 'Köpfe' sind als Flachdach vorgesehen. Zusätzlich kragt - ebenfalls in den beiden Obergeschossen - jeweils ein spitz zulaufender Raum auf der Südostseite aus.

Auf der südausgerichteten Fläche des geneigten Daches sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie installiert werden (Fotovoltaik).



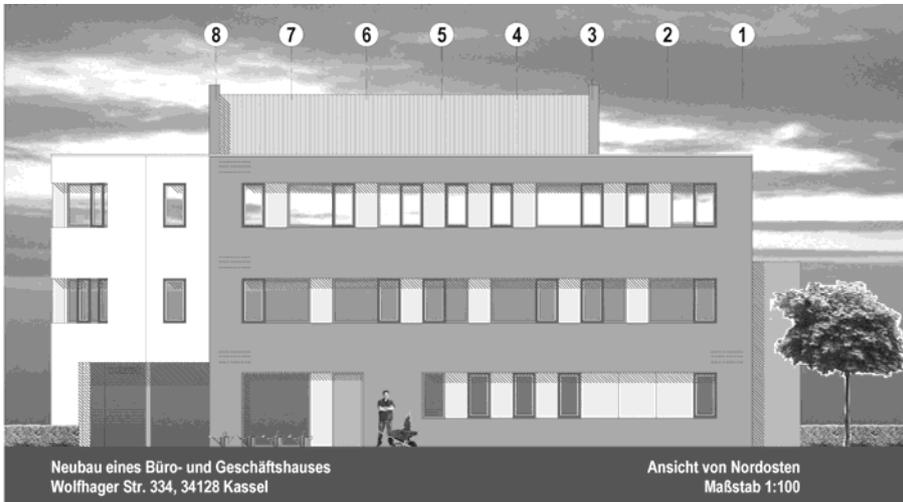
Ansicht Südwest



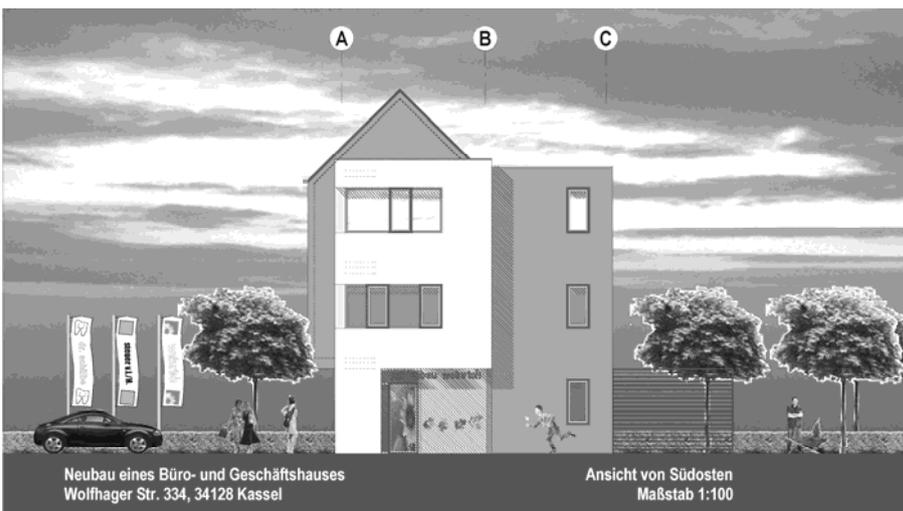
Ansicht Nordwest

Der Eingang zum Blumenladen erfolgt über die südöstliche Gebäudeecke. Für die beiden Praxis-Etagen erfolgt der Zugang über die nordwestliche Giebelseite. Hier wird das Treppenhaus angeordnet.

Im Erdgeschoss entsteht eine Nettoverkaufsfläche von knapp 90 m², die bei den oberen Geschoss-Ebenen werden jeweils etwa über rund 150 m² Nettofläche verfügen.



Ansicht Nordost



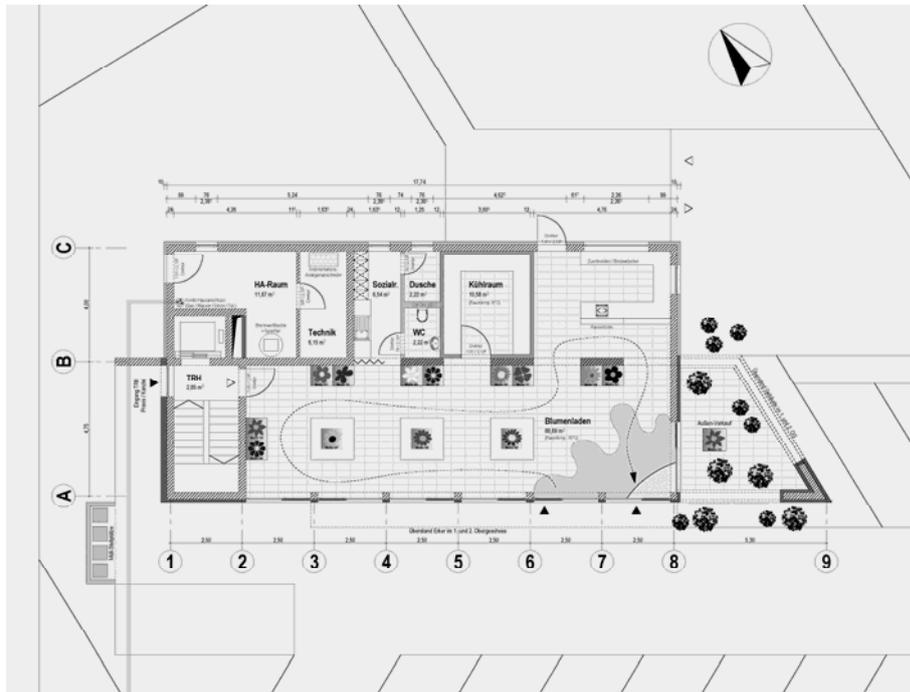
Ansicht Südost

Von der Ladenfläche aus können auch die auf der Nordseite angegliederten Außenflächen über einen direkten Zugang erreicht werden. Hier wird auch die Anlieferung erfolgen.

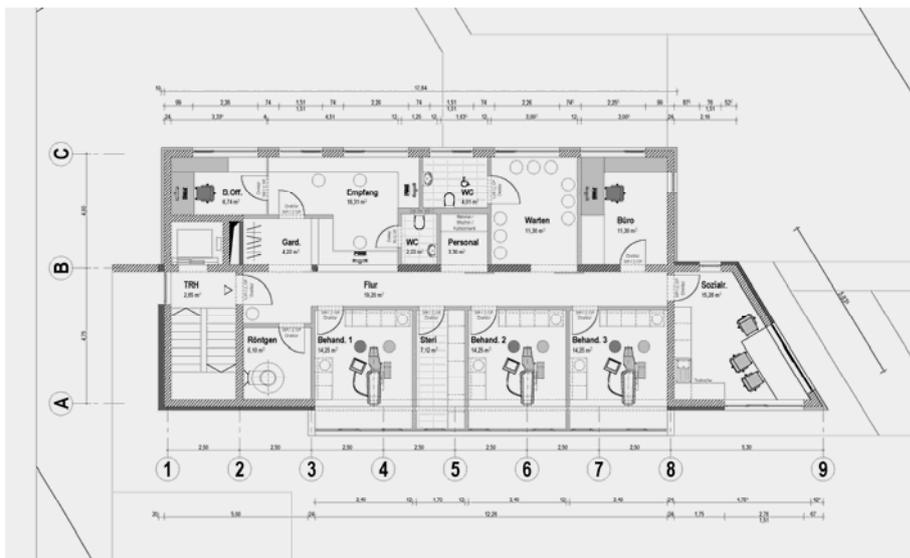
Für die Fassade sind verschiedenfarbige Putze vorgesehen.

Die raumhohen Fensterelemente im Erdgeschossbereich sollen eine attraktive Präsentation des Verkaufsbereichs ermöglichen. In den Obergeschossen werden die Fenster bandartig angeordnet.

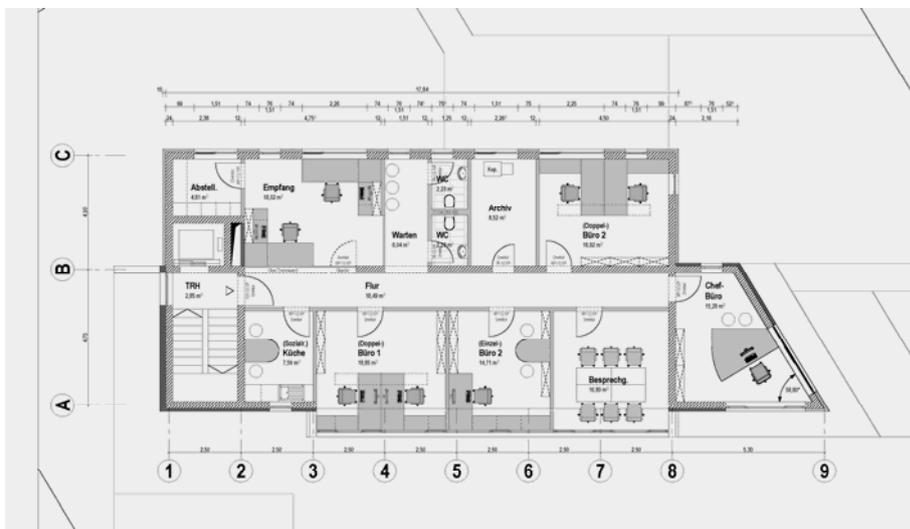
Lichtwerbung erfolgt ausschließlich auf der zur Straße orientierten Südwestfassade. Im Übrigen ist Werbung auf der Fassade nur zurückhaltend als Schriftzug vorgesehen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss (↑) und Grundriss 2. Obergeschoss (↓)



(alle Zeichnungen: ARS - Architekten Schröder, Februar 2013)

vorläufige Zusammenstellung der Netto-Flächen

(ARS - Architekten Schröder, Februar 2013)

A	Erdgeschoss			
	Hausanschlussraum	11.67 qm		
	Technik Zahnarzt	6.15 qm		17.82 qm
G1	Erdgeschoss (Blumenladen)			
	Verkaufsfläche Blumenladen	88.69 qm		
	Sozialraum	6.54 qm		
	Kühlraum	10.58 qm		
	Sozialraum	6.54 qm		
	Dusche	2.22 qm		
	WC	2.22 qm	116.79 qm	
G2	1.Obergeschoss (Zahnarztpraxis)			
	Empfang	16.31 qm		
	Back-Office	6.74 qm		
	Garderobe	4.22 qm		
	WC	2.22 qm		
	WC	4.01 qm		
	Personal	3.30 qm		
	Warten	11.30 qm		
	Büro	11.30 qm		
	Sozialraum	15.28 qm		
	Röntgen	6.10 qm		
	Behandlung	14.25 qm		
	Steri	7.12 qm		
	Behandlung	14.25 qm		
	Behandlung	14.25 qm		
	Flur	19.20 qm	149.85 qm	
G3	2.Obergeschoss (Steuerberater)			
	Abstellraum	4.81 qm		
	Empfang	18.02 qm		
	Warten	6.04 qm		
	WC	2.22 qm		
	WC	2.22 qm		
	Archiv	8.52 qm		
	Büro	16.92 qm		
	Chef	15.28 qm		
	Besprechung	16.80 qm		
	Büro	14.71 qm		
	Büro	18.85 qm		
	Küche	7.59 qm		
	Flur	18.59 qm	<u>150.48 qm</u>	
Summen			417.12 qm	17.82 qm
		434.94 qm		

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die Erschließung des gesamten Grundstücks mit dem vorhandenen Wohnhaus, dem Gartenbaubetrieb und dem neuen Geschäftshaus soll unverändert direkt von der Wolfhager Straße über den vorhandenen Zufahrtsweg erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für den Lieferverkehr.

Eine neue Stellplatzanlage ist vor dem Geschäftshaus geplant. Vorgesehen ist eine am Grundstückszuschnitt ausgerichtete Schrägaufstellung. Die durch Bäume gegliederte Stellplatzanlage soll durch einen Grünstreifen vom Gehweg getrennt werden. Hierdurch wird auch das Überfahren des Gehwegs verhindert.

Um eine reibungslose Abwicklung des Kundenverkehrs zu gewährleisten ist eine separate Ausfahrt an der westlichen Ecke des Plangebiets vorgesehen. Hierfür ist gegebenenfalls ein jüngerer Baum zu verpflanzen bzw. nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Gartenamt durch einen neuen Baum zu ersetzen.

Ein Schiebeter soll die Möglichkeit bieten, Zufahrt / Zugang zu den hinteren Grundstücksbereichen zu unterbinden.

Auf Grundlage der 'Stellplatzsatzung' sind für die geplanten Nutzungen insgesamt 10 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen (vgl. Kap. 2.7). Der Nachweis ist auf den Grundstücken problemlos möglich.

Blumengeschäft (EG),	je 50 m ² HNF 1 Stpl.	>	2 Stpl.
Zahnarztpraxis (1. OG),	je 35 m ² HNF 1 Stpl.	>	4 Stpl.
Steuerberater (2. OG),	je 35 m ² HNF 1 Stpl.	>	4 Stpl.
Summe			10 Stpl.

Die nachzuweisenden Stellplätze sollen vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Es wird empfohlen, die Stellplätze in einer Breite von mindestens 2,50 m herzustellen.

Den ergänzenden Festsetzungen der Satzung folgend werden 2 Stellplätze rollstuhlfahrergerecht mit den erforderlichen Abmessungen erstellt. Auf Wunsch der Bauherrschaft soll ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden, damit für Kunden des Blumengeschäfts der Parkplatzsuchverkehr auf der Wolfhager Straße entfallen kann.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze beträgt gem. der ergänzenden Festsetzungen der Satzung 20% der notwendigen Stellplätze, also $10 \text{ Kfz-Stpl.} \times 20\% = 2 \text{ STP für Fahrräder.}$

Auch diese sollen auf dem Grundstück angeordnet werden.

Belange der Feuerwehr

Die Zufahrt zum weiter hinten liegenden Wohnhaus ist in der bestehenden genehmigten Form zur Befahrung mit Rettungsfahrzeugen beizubehalten.

Zu beachten ist weiterhin, dass die Hausnummern der beiden Gebäude von der Wolfhager Straße dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Belange der Stadtreiniger

Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden muss, deren Entfernung vom Fahrbahnrand auf Grundlage der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf.

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Die Ausgangssituation – bescheiden in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter (vgl. Kap. 3.3 'Natur und Umweltschutz') – kann durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den funktionalen Erfordernissen etwas verbessert werden.

Die von der Straße sichtbaren Bereiche werden im Hinblick auf eine möglichst flächensparende Anordnung für die Erschließung und die erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen und sind daher überwiegend befestigt. Möglichst große Flächenanteile sollen aber wasserdurchlässig gestaltet werden (Drainfugenpflaster). Die nördlich des Geschäftshauses liegenden Flächen orientieren sich zu den verbleibenden Gewächshäusern und werden einen deutlich höheren Freiflächenanteil aufweisen.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die Gestaltung der un bebauten Freiflächen auch als 'Visitenkarte' der Gärtnerei zu sehen.

Auf dem Grundstück sind etwa 10 neue Bäume geplant, hiervon einige im Zusammenhang mit der neuen Stellplatzanlage. Bisher ist vorgesehen, die anderen Bäume jeweils in Gruppen zu drei oder vier Bäume zu pflanzen. Die Art wurde noch nicht bestimmt.

Vorgesehen ist außerdem nach wie vor eine begleitende Bepflanzung (Hecke) parallel zur Zufahrt. Ob die vorhandene Hecke erhalten wird / erhalten werden kann, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Auch an der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Heckenpflanzung vorgesehen. Weitere Heckenabschnitte sind zur Einfassung der Stellplatzanlage an der Grundstücksgrenze zum Gehweg sowie zur Gliederung der funktional voneinander getrennt zu sehenden Flächen geplant.

Es sollten grundsätzlich heimische standortgerechte Arten vorzugsweise verwendet werden.

Artenliste (Empfehlung)

Bäume	Sträucher
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
Rotahorn (<i>Acer rubrum</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier laevis</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Weißbirke (<i>Betula verrucosa</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europäus</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

GRZ 1 resultierend	0.14
> B-Plan: GRZ 1, max.	0.20
> Grundfläche maximal für Gebäude resultierend (bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches)	270 m ²
geplante Grundfläche mit Nebenflächen, ca.	680 m ²
GRZ 2 resultierend	0.50
> B-Plan: GRZ 2, mit Nebenflächen (Stellpl., Zufahrten), max.	0.60
> Grundflächen maximal insgesamt resultierend (bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches)	810 m ²
Anzahl Vollgeschosse	III
geplante Geschossfläche, ca.	580 m ²
GFZ resultierend	0.43
> B-Plan: GFZ (nur Vollgeschosse)	0.50
Geschossfläche maximal resultierend (bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches)	675 m ²
max. Traufhöhe im Mittel (über GOK)	9,50 - 10,00 m
Gebäudeteile mit flachem Dach	
max. Gebäudehöhe im Mittel (über GOK)	12,00 - 12,50 m
Firsthöhe der Gebäudeteile mit Satteldach	

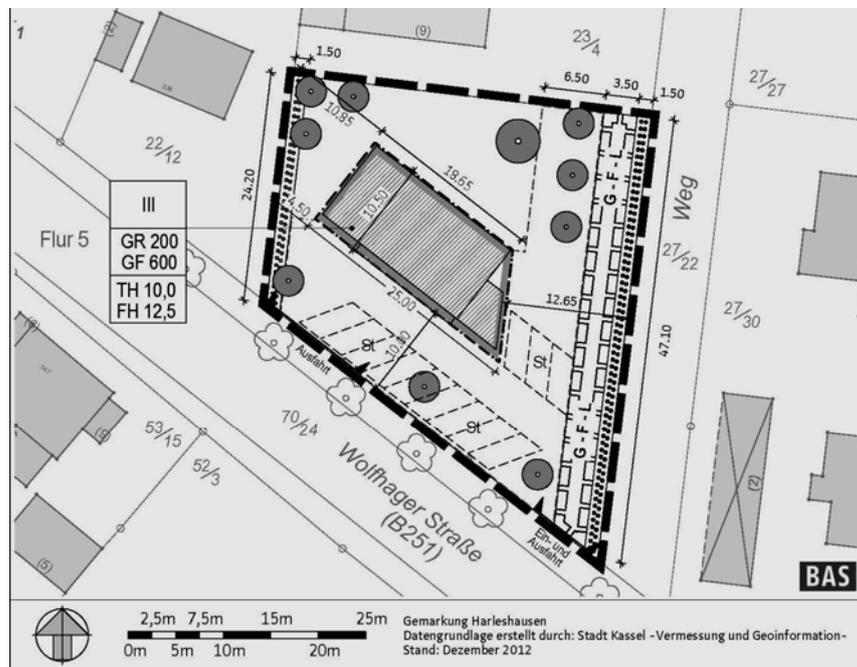
Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung können im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch statt der relativen Bezugsgrößen GRZ / GFZ absolute Flächenangaben festgesetzt werden (überbaubare Grundfläche GR, Geschossfläche GF).

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die Errichtung des geplanten Geschäftshauses zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger die Entwurfszeichnungen (vgl. auch Kap. 4.1) sowie weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Pflanzmaßnahmen).

Zum besseren Verständnis wird aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblich verkleinerter Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Zeichnerische Festsetzungen - Legende nach PlanZVO	
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>GR 200 max. Grundfläche in m²</p> <p>GF 600 max. Geschossfläche in m²</p> <p>TH 10,0 maximale Traufhöhe TH im Mittel in m ü GOK</p> <p>FH 12,5 maximale Gebäude-/Firsthöhe FH im Mittel in m ü GOK</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</p> <p> Baugrenze</p> <p>Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)</p> <p> Flächen für Stellplätze</p> <p>Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p> Bereiche für Grundstückszufahrten Einfahrt/Ausfahrt</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</p> <p> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G-F-L zugunsten der Anlieger / Hinterlieger</p> <p>Vorgaben für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)</p> <p> zu pflanzende Bäume</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes</p> <p>Hinweise / Planunterlage</p> <p> geplanter Neubau (Projektion Umriss)</p> <p> vorhandene Gebäude / Gewächshäuser</p> <p> Flurstücksnummer</p> <p> Flurstücksgrenze</p>

Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich, Stand 09/2013

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst ausschließlich den hierfür erforderlichen rund 1.350 m² großen Teil des Flurstücks 23/4 aus Flur 5 der Gemarkung Harleshausen. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sind durch die Wolfhager Straße gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden angrenzenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig bauliche Veränderungen mit Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten sind.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Festlegung der Nutzungen ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird jedoch auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden.

Das neue Geschäftsgebäude mit dem Blumenladen in der Erdgeschosszone steht in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem Familienbetrieb der bestehenden Gärtnerei.

Als zukünftige Nutzer der Obergeschosse sind zwei Büros bzw. Praxen (Steuerberater, Zahnarzt) vorgesehen, die den sog. 'freien Berufen' (gemäß § 13 BauNVO) zuzuordnen sind.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht erscheint am Standort auch eine spätere Umwandlung der Obergeschosse für eine Wohnnutzung sinnvoll und städtebaulich vertretbar.

Die zuvor genannten Nutzungen werden in einem abschließenden durch Festsetzung definierten Katalog der zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Flächennutzungsplan-Darstellung als 'W-Fläche' ist gegeben und wird durch den in § 4 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungskatalog (zulässig, ausnahmsweise zulässig) gestützt.

Eine FNP-Änderung bzw. -Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des möglichen Nutzungsspektrums kann eine Beeinträchtigung der umliegend vorhandenen Wohnnutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzungen selbst keine Störungen hervorrufen. Eine spezielle Lärmbegutachtung im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbewegungen wird diesbezüglich für verzichtbar gehalten, weil es sich um eine Situation mit zweifelsfrei vorhandener Lärmbelastung

(Verkehrslärm) handelt. Eine signifikante Steigerung der Verkehrsmengen ist durch das Vorhaben eindeutig nicht zu erwarten.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die beabsichtigten Nutzungen - insbesondere auch im Hinblick auf eine Option 'Wohnen in den oberen Ebenen' - wird wegen des Maßes der Lärmbelastung nicht in Frage gestellt. Auf die Belastung ist aber durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren. Die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße sind im Rahmen der Fachplanung (Haustechnik) zu ermitteln und bei der Ausführung im Interesse der Investoren und der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen. Sie müssen hierzu nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden.

Mögliche Belastungen könnten sich darüber hinaus aus anlagenbezogenen Emissionen ergeben. Und mögliche negative Auswirkungen durch den Einsatz bestimmter Anlagentechnik (z.B. durch einen speziellen Praxisbetrieb) sind durch geeignete bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen zu verhindern. Konflikte zwischen einem Praxisbetrieb und einer Wohnnutzung müssen im Einzelfall geprüft werden und gegebenenfalls muss hierauf mit besonderen schallmindernden Maßnahmen über das normal übliche Maß hinaus reagiert werden, um ein gleichberechtigtes Nebeneinander der freien Berufe und möglicherweise auch Wohnen sicherzustellen.

Letzteres wäre gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. zu prüfen. Eine allgemeine Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung im Hinblick auf bestimmte Anlagentechniken und/oder Betriebszeiten erscheint vor diesem Hintergrund wenig hilfreich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist neben der gebotenen Berücksichtigung der Umgebung auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die Grundstücksfläche im vorliegenden konkreten Fall keine sinnvolle Bezugsgröße ist, da das Flurstück über die Grenze des Geltungsbereiches hinausreicht.

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

- die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- die Grundfläche GR,
- die Geschossfläche GF, sowie
- die Höhenfestsetzungen als Traufhöhenbegrenzung (TH) und als Begrenzung der First- bzw. Gebäudehöhe (FH), jeweils bezogen auf die Geländeoberkante.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze von drei Vollgeschossen gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden. Auch wenn die Gebäude auf den direkten Anliegergrundstücken maximal zweigeschossig (dann jedoch meist mit geneigten

Steildächern) sind, kann in Verbindung mit einer Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe eine Einfügung in die Umgebung erreicht werden. Im näheren Umfeld ist auch eine dreigeschossige Bauweise anzutreffen (vgl. Kap. 3.1).

Die Dreigeschossigkeit ermöglicht eine flächensparende Anordnung der insgesamt durch das Vorhaben benötigten Fläche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche innerhalb des Geltungsbereiches maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1, Textfestsetzung 1.2 Satz 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Die festgesetzte Gebäudegrundfläche entspricht einer Ausnutzung von knapp 15 % der Fläche des Geltungsbereiches.

Bei der Ermittlung der Grundfläche GR 2 (Textfestsetzung 1.2 Satz 2 und 3) sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- mitzurechnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche GR 2 von insgesamt 700 m² überschritten werden. Dies entspricht einem Anteil von knapp über 50 % der Fläche des Geltungsbereiches.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt ebenfalls als absoluter Wert an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf. Aus der festgesetzten Geschossfläche ergibt sich ein Verhältnis von ca. 0,45 in Bezug zur Fläche des Geltungsbereiches.

Sowohl die festgesetzte Grundfläche wie auch die Geschossfläche bewegen sich damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.

Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (FH = Firsthöhe)

Als Traufhöhe gilt für den mittleren Gebäudeteil mit Satteldach das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und der Oberkante Gelände. Die Traufhöhenbegrenzung gilt darüber hinaus bei den Gebäudeteilen mit flachem oder flach geneigtem Dach für die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung des obersten Geschosses.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die festgesetzten Höhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Sowohl die Traufhöhe wie auch die Firsthöhe sind dabei in Relation zum Geländeverlauf zu ermitteln. Im Hinblick auf eine rechtssichere

Beurteilung wird als relevante Bezugshöhe die gemittelte Geländehöhe an der Gehweghinterkante (Grundstücksgrenze) im zum Geltungsbereich gehörenden Straßenabschnitt der Wolfhager Straße bestimmt.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Platzierung des Baufensters wird eine attraktivere Anordnung des Blumengeschäfts mit Kontakt zur Wolfhager Straße ermöglicht. Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum für eine flächensparende Anordnung der erforderlichen Stellplatzanlage mit kurzen Wegen zur Wolfhager Straße.

Die parallele Ausrichtung des Gebäudes zur Wolfhager Straße – unterstützt durch die Gebäudehöhe – kann zudem positiv auf Raumbildung im Straßenraum wirken.

Eine Abweichung von den festgelegten Baugrenzen ist in einem definierten Maß in bestimmten Fällen möglich (30% der jeweiligen Fassadenlänge), um beispielsweise die spätere Ergänzung von Balkonen zu ermöglichen. Dabei soll die ursprüngliche Kubatur nicht wesentlich verändert werden.

Die Planzeichnung enthält darüber hinaus als zusätzliche Information die Gebäudeumrisse, die sich aus den Entwurfszeichnungen des konkreten Vorhabens ergeben.

Nebenanlagen

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

5.5 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Das Grundstück ist aufgrund der Situation ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich direkt angebunden.

Für die Realisierung des geplanten Geschäftshauses muss keine neue öffentliche verkehrliche Erschließung hergestellt werden. Eine nennenswerte Veränderung von Verkehrsabläufen ist nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück einzuschränken. Insbesondere soll vermieden werden, dass der Gehweg auf ganzer Länge überfahren wird.

Neben der vorhandenen Zufahrt von der Wolfhager Straße am östlichen Rand des Grundstücks soll die Möglichkeit für eine separate Ausfahrt am westli-

chen Rand planungsrechtlich abgesichert werden. Die auf dieser Seite festgesetzte Ausfahrtsoption kann im Falle der Realisierung zu einem reibungslosen Ablauf des Parkplatzverkehrs beitragen.

Wenn sich im Zuge der Ausführungsplanung herausstellt, dass der im betreffenden Abschnitt des Gehwegs stehende Baum nicht gehalten werden kann, so ist auf der Grundlage der Regelungen des Durchführungsvertrages in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt eine Ersatzpflanzung auf Kosten des Vorhabenträgers vorzunehmen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sollen keine Garagen errichtet werden, weil sie eine attraktive Grundstücksgestaltung - insbesondere im Hinblick auf mögliche Außenverkaufsbereiche - stark behindern würden. Die Aufstellung von Garagen bedingt einen größeren Flächenbedarf und erfordert u. U. zusätzliche Aufstellflächen. Sie wirken sich daher nicht nur auf die Stadtgestalt nachteilig aus, sie sind insgesamt auch problematisch für die Abwicklung des Kundenverkehrs.

Aus der festgelegten Gebäudekörperposition ergibt sich eine flächensparende Möglichkeit für die Organisation der notwendigen Stellplätze. Ausgehend von der bestehenden Zufahrt wird eine in Teilen zweihüftige Anlage (Schrägaufstellung) erschlossen. Die zeichnerisch definierten Flächen schließen weiterhin auch die Flächen ein, die im weiteren Verlauf in Richtung Norden unmittelbar an die vorhandene Zufahrt angrenzen, da alternativ auch hier angeordnete Stellplätze mit einem minimalen Flächenaufwand anzubinden wären.

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.10) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.7) zu beachten.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur verkehrlichen Anbindung der durch den Neubau entstehenden Hinterlieger-Situation ist die vorhandene Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze als unabhängige Erschließung zu sichern.

Aus planungsrechtlicher Sicht geboten sind neben der Sicherung der ständigen Benutzbarkeit für die Hinterlieger auch die Regelung der Verfügungsmöglichkeiten für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Dies erfolgt durch die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht räumt den betroffenen Unternehmen die Möglichkeit der ständigen Unterhaltung ein. Die Zugänglichkeit ist - soweit erforderlich - auch mit den entsprechenden Fahrzeugen sicherzustellen.

Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse für den Gebäudebestand können weiter genutzt werden.

Die Zufahrtsfläche eignet sich - falls erforderlich - darüber hinaus auch für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, wenn das erforderliche Lichtraumprofil freigehalten wird (gegebenenfalls ist ein entsprechender Rückschnitt von Bäumen erforderlich) und wenn bei der Herstellung der Zufahrt eine Achslast von bis zu 100 kN berücksichtigt wird.

5.7 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

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 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes 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. Er fordert unter anderem Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. 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 für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe genutzt. Einige Festbrennstoffe werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV vor allem durch die resultierende Feinstaub-Belastung zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten damit uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso

zur Verfügung, wie andere Brennstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

Der Vorhabenträger plant die zur Energieversorgung vorgesehene Gasbrennwerttechnik zusätzlich mit Fotovoltaik zu unterstützen.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte. Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Betroffen von der Festsetzung sind beispielsweise Wäschereien, die z. B. im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten allgemein zulässig wären.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

5.8 Passiver Schallschutz

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

Die durch die Verkehrsbelastung der Wolfhager Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung der baulichen Nutzung bewertet. Die im Ergebnis anzunehmende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen für eine durch die Planung ermöglichte Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der betroffenen Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an dieser Stelle grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser Stelle jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, werden im Bebauungsplan Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude mit dem Ziel verbindlich festgesetzt, eine hohe Wohnqualität und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die Festsetzungen greifen auf verschiedenen Ebenen der Gebäudeplanung. Sie betreffen die Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung) sowie die Art

und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu bestimmen ist. Ziel ist es, besonders im Hinblick auf eine optionale Wohnnutzung in den Obergeschossen eine Belastungsgrenze von max. 30 db(A) im Innenraum bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.

Die Anordnung der sensibleren Individualräume (Schlafzimmer) an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der hier gegebenenfalls einmal Wohnenden Rechnung. Die anderen Aufenthaltsräume sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden kann.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann zusätzlich die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch wird die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig auszusetzen hat.

Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen.

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im hier vorliegenden Fall einer Neubebauung überwiegend nachgewiesen werden kann. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante Nachverdichtung 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.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Die 10 zeichnerisch festgesetzten Bäume umfassen die im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage vorgesehenen Pflanzungen, eine Baumreihe parallel zur westlichen Grundstücksgrenze sowie eine Baumgruppe als Teil der gärtnerisch gestalteten Grundstücksfreiflächen.

Weil eine städtebauliche Notwendigkeit zu exakt dieser Anordnung nicht gegeben ist, sind Abweichungen bei der Positionierung zulässig, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben,

Die bestehende Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze stellt eine wichtige räumliche Gliederung zwischen den beiden vorhandenen parallel liegenden Wegeflächen dar und wirkt sich aus diesem Grund positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus. Sie soll daher im Bestand gesichert werden und ist gegebenenfalls durch eine neue Pflanzung zu ersetzen.

Auch für die entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplante Hecke werden eine Mindestbreite durch zeichnerische Festsetzung sowie die Mindestpflanzenqualität verbindlich vorgegeben, um eine ebenso raumwirksame Eingrünung zu bekommen. Für die neu zupflanzende Hecke wird darüber hinaus eine Pflanzdichte vorgegeben, die eine angemessene umweltnützliche Qualität der Gehölzpflanzung sicherstellt.

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste (Empfehlung) in Kap. 4.3 verwiesen werden.

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

Mit der empfohlenen 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 und Sträucher 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.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

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 von Dächern und Dachbegrünun-

gen (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 5 HBO), die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Behandlung des Niederschlagswassers (§ 81 (1) Nr. 1 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO) und von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Gestaltung Gebäude

Ein charakteristisches Merkmal der stadtbildprägenden Umgebung sind klare Gebäudekörper mit einer eindeutigen Längsrichtung (Hauptfirstrichtung) und einem ruhigen überwiegend steilen Satteldach, auch wenn sich im Umfeld einzelne hiervon abweichende Kubaturen finden. Diese gehören dann zumeist auch zu ebenfalls abweichenden oder ergänzenden Nutzungen.

Aus gestalterischer Sicht übernimmt der Gebäude-Entwurf mit seinem im Mittelteil vorgesehenen Satteldach die vorherrschende traditionelle Formsprache der Umgebung. Die festgesetzte Dachneigung korrespondiert mit der in der Umgebung vorhandenen Dachlandschaft.

Die vergleichsweise massige Kubatur des Bauwerks kann durch die Gliederung in der Dachlandschaft aufgelöst werden. Gleichzeitig werden sinnvolle Voraussetzungen für den Einsatz von Solarthermie und für Herstellung von Gründächern geschaffen.

Im insgesamt kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige **Begrünung von Dächern** können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Das geplante Gebäude soll in Teilen ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Sie werden daher explizit ausgeschlossen.

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.

Werbeanlagen

Im geschäftlichen Interesse des Vorhabenträgers liegt es, durch geeignete Werbeanlagen sein Blumengeschäft und die Dienstleistungen seiner Mieter zu bewerben. Es erscheint jedoch geboten, zur Sicherung des Erscheinungsbildes der durch Wohnnutzung geprägten unmittelbaren Umgebung die Dimensionen möglicher Werbeanlagen zu beschränken. Daher werden gestalterische Vor-

gaben für die Größe und Anbringung von Werbeanlagen wie auch für Leuchtreklame in den Bebauungsplan übernommen.

Im hier vorgefundenen Umfeld mit einer dominierenden Wohnnutzung ist Leuchtreklame auch eher untypisch. Dies gilt vor allem für flächige Lichtwerbung. Mit der hierauf bezogenen Beschränkung der Flächengröße werden z.B. filigrane Symbole oder Schriftzüge sowie einzelne Leuchtbuchstaben nicht erfasst. Wie allgemein für Werbeträger gilt auch für Leuchtreklame, dass sie für das städtebauliche Erscheinungsbild dann nachteilig werden, wenn sich ihre Größe in einem Missverhältnis zum Bauwerk befindet. Entsprechende Vorgaben für die Anordnung wurden daher aus der Architektur des geplanten Bauwerks abgeleitet. Lichtemissionen werden darüber hinaus zunehmend auch als Belastung empfunden. Neben Art und Größe der Leuchtreklame ist hierfür insbesondere auch die Betriebszeit entscheidend, die sich meist nur auf die dunkleren Tageszeiträume beschränkt. Der Eingriff in das Stadtbild und die Belastung der Anwohner können durch Abschalten der Lichtwerbung in der Nachtzeit verringert werden. Deswegen wird eine angemessene Unterbrechung während der Nachtstunden verbindlich vorgeschrieben.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere bewegte Leuchtreklame an diesem Standort störend wirken würde.

Werbemasten und –pylone können als gestalterische Akzente eine besondere Wirkung erzielen, im Allgemeinen wirken sie in einem Wohngebiet jedoch als Fremdkörper. Aus diesem Grund sie im Plangebiet ausgeschlossen.

Niederschlagswasser

Im Rahmen von Neubauvorhaben lassen sich technisch sinnvolle Lösungen zur Verwertung/Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser berücksichtigen. Die ins Abwassernetz einzuleitende Menge kann durch solche Maßnahmen deutlich gesenkt werden.

Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser leistet zudem einen Beitrag zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfs. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Einfriedungen

Die Einfriedung von Grundstücken nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – 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 – im vorliegenden Fall entlang der Wolfhager Straße.

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 gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit, die festgesetzten Maximalhöhen und die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umwelt-nützlicher Effekt erzielt werden.

Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

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 sowie die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume und die zum Gehweg als Einfassung vorgeschriebene Hecke.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt - gerade in Gebieten mit einem hohem Eigenheim-Anteil. Das Erscheinungsbild eines Quartiers mit seinem Charakter wird neben dem Ensemble der Gebäude geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den vorhandenen Grünstrukturen, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (Obstbaumwiesen, Anteil Nutzgartenflächen, Gestaltung der Vorgärten) wie auch als einzelne Elemente (Bäume, Hecken) verschiedene erhaltenswerte Akzente setzen.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksfreiflächen tragen unter Berücksichtigung der geplanten betrieblichen Nutzungsbeschränkungen dazu bei, einen Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf Durchgrünung zu sichern. Aufgrund der geplanten Erdgeschossnutzung (mit Publikums- bzw. Kundenverkehr) genügt eine durchweg gärtnerische Gestaltung den funktionalen Anforderungen nicht. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung zu kommen.

Der vorgesehene Gebäude-Entwurf und die sich zur Straße orientierende Stellplatzanlage eröffnen vor allem auf den straßenabgewandten Seiten (Nordwesten und Nordosten) die Möglichkeit für eine gärtnerische Gestaltung.

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserundurchlässige 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, Anforderungen der Feuerwehr, Rollstuhlgerechtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken und/oder breitfugig verlegtem Pflaster 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.

Wertstoffsammlung

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind im Allgemeinen größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht bisher eine zentrale - von der Wolfhager Straße abgesetzte und eingegrünte - Müllsammelstelle im südwestlichen Bereich des Plangebietes vor, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszuschließen ist. Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Der geplante Bau des Geschäftshauses soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan wird den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz integrieren.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. 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. 3.3 'Natur und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Auch auf eine zeichnerische Darstellung soll verzichtet werden. Die möglichen Darstellungsinhalte - lassen sich ebenso gut textlich wiedergeben.

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.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Umsetzung des Neubauvorhabens wirkt sich vor allem für das Stadtbild aus. Während die Bebauung an der Wolfhager Straße in dem betreffenden Abschnitt bisher nur auf der Südseite eine Raumwirkung erzielte - hier stehen die Häuser dichter zur Straße und parallel, während auf der Nordseite der Abstand größer ist und die Gebäudestellung unabhängig vom Straßenverlauf - wird mit dem neuen Geschäftshaus ein baulicher Akzent auf der Nordseite hinzugefügt.

Durch die geplante Höhe des Gebäudes wird die etwas städtischere Maßstäblichkeit der ebenfalls dreigeschossigen Bebauung aufgenommen, die im Abschnitt zwischen Haroldplatz und Bahnhof Harleshausen zu finden ist. Als weiterer Solitär fügt sich der Neubau dennoch in die Abfolge der vorhandenen dispersen Baustruktur.

Das Schließen solcher Lücken ist Teil des 'normalen Stadtwachstums', der Verlust von unbebauten Flächen im Allgemeinen oft auch ein Bruch in der gewohnten Wahrnehmung. Mit dem neuen Geschäftshaus geht aber im vorliegenden Fall die bisherige Nutzung nicht verloren, im Gegenteil das Vorhaben trägt zur Kontinuität bei. Das ist ein wesentlicher Unterschied.

Aus dem Bedürfnis der Gärtnerei-Betreiber und Inhaber des Blumengeschäfts, sich attraktiv zu präsentieren, erwächst in diesem Fall auch eine städtebauliche Chance für den gesamten Abschnitt der Wolfhager Straße. Hier war sie bisher als reine Verkehrsfläche 'nur Durchgangsraum'. Das geplante Geschäftshaus könnte ein kleiner Beitrag für ein attraktiveres Stück Straße sein.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz des Eingriffes in das gewohnte Stadtbild als positive Weiterentwicklung zu beurteilen.

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 Neubebauung in der direkten Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der Anwohner in der unmittelbaren Umgebung des Vorhaben-Grundstücks. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Gärtnerei und Blumengeschäft sind auch heute schon am Standort vorhanden, so dass auch die mit dem laufenden Betrieb verbundenen Störfaktoren - hier sind vor allem Kunden- und Lieferverkehr zu nennen - vom Grundsatz her bereits bestehen. Durch Vergrößerung und Attraktivierung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein, zusätzlich verstärkt durch die geplante Nutzungserweiterung in den Obergeschossen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung im Verhältnis zum Verkehrsaufkommen auf der Wolfhager Straße nicht spürbar sein wird.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der Wolfhager Straße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende Lärmsituation aufgelöst werden. Hieraus leitet sich eventuell - gerade im Hinblick auf eine Option Wohnnutzung in den Obergeschossen - ein Erfordernis für Maßnahmen zum passiven Schallschutz ab.

Die Beschränkungen zu Möglichkeiten von Lichtwerbung erfolgen u. a. auch zum Schutz des Gebietscharakters bzw. der umgebenden Bebauung und ihrer Bewohner.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind. Das Vorhaben soll zu einer mittelfristigen Sicherung des Gärtnereibetriebes beitragen und damit auch eine Perspektive für die Beschäftigten bieten. Außerdem ist anzunehmen, dass sich für die im neuen Geschäftshaus arbeitenden Menschen die Arbeitsplatzbedingungen verbessern werden.

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 der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seinem für ein Betriebsgelände typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche - abgesehen von den wenigen vorhandenen Gehölzen - nur einen geringen Wert für Fauna und Flora hat.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. 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.

Folglich werden durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst. Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich. Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade in den anthropogen geprägten Siedlungsgebieten heimisch sind. Tiere, die den offenen Landschaftsraum suchen, finden hier keine geeigneten Bedingungen.

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering eingestuft.

Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der Hausgartenflächen in der näheren Umgebung sind diese Bereiche für alle zuvor genannten Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeignete Ergänzungsräume und gegebenenfalls als Ausweichflächen anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen 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 aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung des einen Gebäudes und seiner Nebenflächen nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Insbesondere dann nicht, wenn der verbleibende Grundstücksteil weiterhin wie bisher durch den Gartenbaubetrieb genutzt wird.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist 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.

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

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen. Die Reduzierung der offenen Wiesen-/Rasenfläche kann durch die zukünftige Außenanlagen-Gestaltung mit einer höheren Anzahl an Gehölzen (neue Bäume und Sträucher/Hecken) im kleinen Maßstab qualitativ sogar verbessert werden.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.350 m², davon sind im Bestand ca. 570 m² unversiegelte Fläche. Für die Umsetzung des Vorhabens wird eine versiegelte Fläche von insgesamt 680 m² (vgl. Kap. 4.5 zu GRZ 2) benötigt. Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Neubauvorhaben somit nur geringfügig erhöhen.

Neben der Gebäudegrundfläche sind vor allem die darüber hinausgehenden Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze als Verschlechterung des Status quo zu bewerten.

Mit der steigenden Bodenversiegelung gehen nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit).

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

- die mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche (durch Festlegen einer absoluten Grundfläche GR) haben eine flächensparende Anordnung zur Folge
- die Organisation der Verkehrsflächen auf dem Grundstück durch Konzentration der kompakten Stellplatzanlage auf die straßennahen Flächen (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei
- mit der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für die Grundstücksfreiflächen können Teilfunktionen des Bodens mit einem Mindestmaß erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einer Zustandsverschlechterung in begrenztem Umfang auszugehen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

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

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima.

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad eine Verschlechterung zum status quo darstellen. Das geplante Bauvorhaben hat wegen des geringen Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind kleinräumig wirksame negative Auswirkungen jedoch nicht auszuschließen.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus gehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

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

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene Nutzung (Blumengeschäft / freie Berufe) sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung der Wolfhager Straße in diesem Abschnitt positiv zu beurteilen.

Auch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation zu erwarten. Vielmehr soll das geplante Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zum Fortbestand des vorhandenen Gärtnereibetriebs / Blumengeschäfts leisten und trägt damit zur Arbeitsplatzsicherheit der hier Beschäftigten bei.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen insbesondere mit der zusätzlichen Versiegelung zusammen. Dies betrifft vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft und Klima. Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nicht möglich. Durch die geplante Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern kann in geringem Umfang eine angemessene Kompensationswirkung erzielt werden.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Aufgrund der vorgesehenen Neuanpflanzungen können sogar geringfügige Verbesserungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, erwartet werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Sträucher werden das Vegetationsangebot im Sinne einer größeren Vielfalt positiv beeinflussen.

Fazit:

Grundsätzlich sind die Betriebssicherung am selben Standort und die geplante Nutzungsergänzung in den oberen Geschossen mit den positiven Effekten für die hier Beschäftigten und den Auswirkungen auf die Angebotsvielfalt des Stadtteils zu begrüßen. Insbesondere weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist. Dies ist grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die mit der steigenden Versiegelung verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' sind gering und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen baulichen Weiterentwicklung vertretbar.

7. Durchführung und Kosten

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

Der Vorhabenträger plant entweder noch im Herbst 2013 oder aber spätestens im Frühjahr 2014 mit der Realisierung zu beginnen.

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.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

8. Verfahren

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

06.02.2009	Aufstellungsbeschluss
20.03.2013	Information Ortsbeirat
01.07.2013	Geänderter Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
15.07. bis 23.08.2013	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
voraussichtlich November 2013	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I, S. 734).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I, S. 786).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

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 28.10.2013

Kassel, den 23.10.2013

gez. Flore
Flore

gez. Möller
Möller

(Stadt Kassel)

(Planverfasser)

Anhang

Textliche Festsetzungen nach BauGB

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

- 1.1 Zulässig ist ein Geschäftshaus mit folgenden Nutzungen:
Erdgeschoss: Ladenfläche bis max. 100 m² VKF und / oder freie Berufe
Obergeschosse: freie Berufe und / oder ausnahmsweise auch Wohnen
Zulässig sind auch betriebliche Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb / Blumengeschäft.
- 1.2 Die festgesetzte Grundfläche GR-1 von maximal 200 m² gilt für die Hauptgebäude und darf nicht überschritten werden.
Die insgesamt befestigten Flächen dürfen eine Grundfläche GR-2 von maximal 750 m² nicht überschreiten. Den in Satz 1 bezeichneten Flächen sind hierbei auch die sonstigen befestigten Flächen (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten) gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO mitzurechnen.
- 1.3 Die festgesetzte Geschossfläche von max. 600 m² gilt als Summe für alle Vollgeschosse entsprechend HBO.
- 1.4 Die Traufhöhe darf 10,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt bei (nicht nur flach) geneigten Dächern die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Als Traufhöhe gilt auch bei flachen oder flachgeneigten Dächern die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung des obersten Geschosses
- 1.5 Die Firsthöhe darf 12,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
Als Firsthöhe gilt bei (nicht nur flach) geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
- 1.6 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach 1.4 und 1.5 gilt die gemittelte Geländehöhe an der Gehweghinterkante (Grundstücksgrenze) im zum Geltungsbereich gehörenden Straßenabschnitt.
- 1.7 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nach 1.4 und 1.5 ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u. a..

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

- 2.1 Ausnahmsweise dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete auskragende Bauteile (z.B. Erker und Balkone) bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der in Satz 1 benannten Bauteile darf in diesem Fall nicht mehr als 30 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

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

- 3.1 Garagen sind unzulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'St' zulässig.

- 3.2 Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 30 m² nicht überschritten wird. Ebenerdige Terrassen sind hiervon ausgenommen. Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Ein- bzw. Ausfahrten sind nur in den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt jeweils 4,5 m.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die Flächen mit einem zeichnerisch festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G + F + L sind mit einer Mindestbreite von 3,5 m dauerhaft zugunsten der An-/Hinterlieger sowie zugunsten der für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.

6. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind ausschließlich standortgerechte einheimische Arten – vorzugsweise entsprechend der Artenliste (Empfehlung) zu pflanzen.
Die Baumstandorte müssen jeweils eine offene Fläche von mindestens 4 m² und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ aufweisen.
Als Pflanzmaterial sind mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden.
Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, wenn Anzahl und Grundstruktur der Festsetzung entsprechen.
- 6.2 Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung entsprechend 6.3 herzustellen.
- 6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzugsweise entsprechend der Artenliste (Empfehlung) zu pflanzen. Es sind mindestens 60 Pflanzen zu verwenden.
Als Pflanzmaterial sind mindestens Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.
- 6.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.5 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 6.6 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB

7.1 Die Verwendung fester Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 5 (Kohle, Koks, Torf, Stückholz) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

7.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

8. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Im Falle einer Wohnnutzung sind die individuellen Wohn- und Schlafräume überwiegend nach der von der Wolfhager Straße abgewandten Seite, also nach Nordosten, auszurichten.

Im Falle einer Wohnnutzung ist für die Gesamtaußenbauteile unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß R'_{w} , res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 für Lärmpegelbereich IV entspricht.

Ein entsprechender Nachweis zu Satz 1 und 2 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

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

9.1 Mindestens 50 % des oberen Gebäudeabschlusses ist als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30° bis maximal 45° auszubilden.

Neben den in Satz 1 genannten Dachformen sind flache oder flach geneigte Dächer - auch Dachterrassen - zulässig, wenn hiervon mindestens ein Flächenanteil von 50 % extensiv begrünt und dauerhaft erhalten wird.

Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss hierbei mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Bei der Herstellung von Dachterrassen muss die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

9.2 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Fotovoltaik-Anlagen sind hiervon ausgenommen.

10. Werbeanlagen – § 81 (1) Nr. 1 HBO

10.1 Lichtwerbung ist nur in dem ca. 5 m breiten westlichen Abschnitt an der zur Wolfhager Straße ausgerichteten Gebäudefassade bis max. 6,50 m über Geländeoberkante und nur im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

Die durch flächige Lichtwerbung (Lichtkasten) beanspruchte Fassadenfläche darf insgesamt 5 m² nicht übersteigen.

Leuchtreklame mit bewegtem Licht ist unzulässig.

10.2 Hinweisschilder im Bereich der Gebäudevorfläche sind nur bis zu einer Fläche von insgesamt 2 m² zulässig.

10.3 Fahnenmaste als Werbeträger und Pylone sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

11. Behandlung Niederschlagswasser – § 81 (1) Nr. 1 HBO

11.1 Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

12. Einfriedungen – § 81 (1) Nr. 3 HBO

12.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen – auch in Kombination – zulässig:

- Mauern

- Laubgehölzhecken

- Holz-Staketenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung

Zur Einfriedung der Grundstücke an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit Laubgehölzhecken zulässig.

12.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen 1,20 m., an allen anderen Grenzen 1,80 m.

13. Grundstücksfreiflächen, Stellplätze – § 81 (1) Nr. 4 und 5 HBO

13.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Freifläche anzulegen und zu unterhalten. Die Begrünung hat mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend 6.1 und 6.3 zu erfolgen.

13.2 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, 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 Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.

13.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 11 Stellplätze herzustellen, zwei davon rollstuhlgerecht.

Die Stellplätze sind zum öffentlichen Straßenraum hin mit einem 1,00 m breiten Hecken- oder Gehölzstreifen einzufassen und mit standortgerechten einheimischen Bäumen entsprechend 6.1 einzugrünen, mindestens 1 Baum je 3 Stellplätze.

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

Hinweise

1. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Wolfhager Straße (B 251) als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland wie auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

2. Gehölze-Artenliste

Für alle Pflanzungen sind vorzugsweise die Arten der folgenden Liste zu verwenden (Empfehlung):

Bäume

Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Rotahorn (Acer rubrum)
 Felsenbirne (Amelanchier laevis)
 Weißbirke (Betula verrucosa)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Baumhasel (Corylus colurna)
 Rotdorn (Crataegus laevigata)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Traubenkirsche (Prunus padus)
 Robinie (Robinia pseudoacacia)
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher

Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hasel (Corylus avellana)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Hundsrose (Rosa canina)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europäus)
 Schneeball (Viburnum opulus)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

sowie Obstgehölze

3. Stellplatzsatzung

Soweit nicht anders in diesem Bebauungsplan festgesetzt, gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

4. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen.