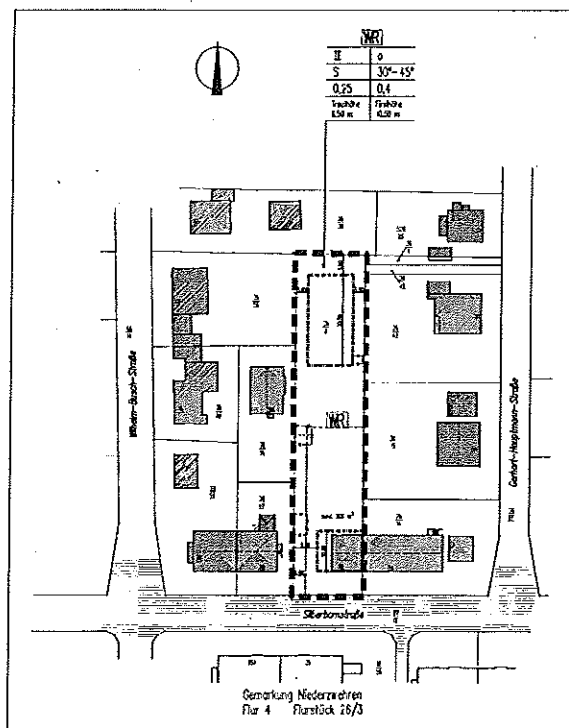


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26"
KASSEL; NIEDERZWEHREN**

Begründung



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemein	3
1.1 Anlass und Ziele des Vorhaben bezogenen B-Planes	3
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	3
2.1.1 Flächennutzungsplan 2004, Zweckverband Kassel	3
2.2 Schutzgebiete	3
2.2.1 Eintragungen als Kulturdenkmal	3
2.3 Satzungen	3
2.3.1 Stellplatzsatzung	3
2.3.2 Baumschutzsatzung	3
2.4 Gutachten und Hinweise	4
2.4.1 Bombenabwurfgebiet	4
2.4.2 Wasserwirtschaft	4
2.4.3 Abwasseranlage	4
2.4.4 Vorbeugender Brandschutz	4
3. Städtebauliche Situation	4
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	4
3.2 Erschließung und Verkehr	4
4. Planungsziele	5
5. Festsetzungen des B-Planes	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Immissionsschutz	5
5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	5

1. Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen B-Planes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 05.11.2007 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII / 75 „Silberbornstr. 26“ beschlossen.

Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 1479 qm gehört zum Stadtteil Niederzwehren, Flur 4; Flurstück 26/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstück Flurstück 26/38
- Im Osten durch die Grenzen der Flurstücke 26/1; 26/42; 26/43; 26/15; 26/14
- Im Süden durch die Straßenparzelle der Silberbornstr. 67/12
- Im Westen durch die Grenzen der Flurstücke 26/87; 26/96; 26/56

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan 2004, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Eintragungen als Kulturdenkmal in der Denkmalliste des Landes Hessen liegen nicht vor.

2.3 Satzungen

2.3.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel“ in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.3.2 Baumschutzsatzung

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

2.4 Gutachten und Hinweise

2.4.1 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Bei der genannten Fläche ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2; 64283 Darmstadt

2.4.2 Wasserwirtschaft

Der geplante Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 (Äußere Zone) des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ der Thermo-solebad Kassel GmbH.

Bei der Planung ist § 4 Abs. 2 der Heilquellenschutzgebietsverordnung zu beachten.

2.4.3 Abwasseranlage

Um eine max. 80 m lange Entwässerungsstrecke mit 2% Gefälle zu planen werden 1,60 m Höhenunterschied benötigt. Die Kanalsohle liegt 3,20 m tief ab OK-Silberbornstraße. Ein Gebäude ohne Unterkellerung kann problemlos anschließen. Ein Gebäude mit Unterkellerung wird eine Sockelhöhe von ca. 80 cm haben müssen um frei zu entwässern bzw. mit einer entspr. Hebeanlage entwässern können.

2.4.4 Vorbeugender Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.

Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8,00 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/-zufahrt).

Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Kassel an der Silberbornstrasse, eine ruhige Anliegerstrasse. Es liegt auf etwa 183 m ü. NN, ein ebenes Grundstück.

Das stadträumliche Umfeld ist geprägt durch eine 1-bis-2-geschossige Wohnbebauung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern deren Grundstücke gärtnerisch gepflegt sind.

3.2 Erschließung und Verkehr

ÖPNV

Eine Bushaltestelle zur Kasseler Innenstadt befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der Leuschnerstrasse – Gerhard-Hauptmann-Strasse.

Eine Straßenbahnhaltestelle zur Kasseler Innenstadt und nach Baunatal befindet sich an der Frankfurter Str., DEZ in einer Entfernung von ca. 500 m.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein Vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser und Elektro erschlossen. Ein Fernwärmeanschluss existiert nicht.

Die Tiefe des Mischwasser-Kanals, DN 350, beträgt ca. 3,20 m ab OK-Silberbornstr.

4. Planungsziele

Der Eigentümer möchte sein rückwärtiges Grundstück veräußern um es der Bebauung eines max. 2-geschossigen Wohnhauses oder Doppelhauses zur Verfügung zu stellen.

5. Festsetzungen des B-Planes**5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet vorgesehen.

WR – o – 0,25 – 0,40

Entsprechend dem Bestand wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO mit einer Ausnutzung von GRZ 0,25 und GFZ 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. 2 Vollgeschosse sind zulässig.

5.2 Immissionsschutz

Feuerungsanlagen

Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen.

5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 [1] Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 20 BauGB .

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Es sind keine erhaltenswerten Bäume und Sträucher in dem Plangebiet vorhanden.

Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünfläche herzustellen.

Oberflächenbefestigung

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z. B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Bei den Neupflanzungen soll nachfolgende Pflanzliste berücksichtigt werden:

Pflanzliste:

Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

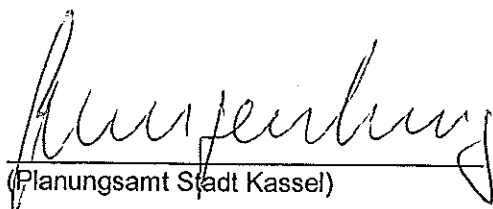
Bäume I. und II. Ordnung:

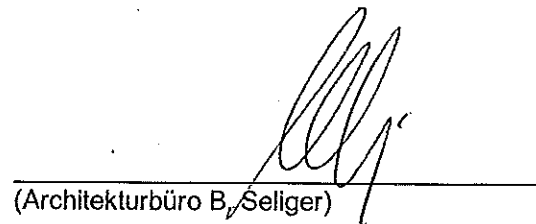
Acer campestre,	Feldahorn
Acer platanoides,	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus,	Bergahorn
Tilia cordata,	Winterlinde
Quercus robur,	Stieleiche

Sträucher u. Heckenpflanzen:	Acer campestre,	Feldahorn
	Carpinus betulus,	Hainbuche
	Corylus avellana,	Hasel
	Cornus sanguinea,	Hartriegel
	Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare,	Liguster
	Lonicera xylosteum,	Rote Heckenkirsche
	Ribes alpinum,	Berg-Johannisbeere
	Syringa vulgaris,	Flieder
Bodendeckende Gehölze und Stauden:	Geranium macrorrhizum,	Storchschnabel
	Hedera helix,	Efeu
	Hypericum calycinum,	Johanniskraut
	Lamium galeobdolon,	Goldnessel
	Pachysandra terminalis,	Schattengrün
Vinca minor,	Immergrün	
Kletterpflanzen:	Aristolochia durior,	Pfeifenwinde
	Hedera helix,	Efeu
	Hydrangea petiolaris,	Kletterhortensie
Arten für die extensive Dachbegrünung:	Bromus erectus,	Aufrechte Trespe
	Dianthus caesiuss,	Pfingsnelke
	Festuca ovina,	Schafschwingel
	Hieracium pilosella,	Kleines Habichtskraut
	Poa compressa,	Platthalm-Rispengras
	Sedum album,	Weißer Mauerpfeffer
	Sedum reflexum,	Felsen-Mauerpfeffer
	Sedum sexangulare,	Milder Mauerpfeffer
	Sedum spurium,	Kaukasus-Mauerpfeffer
Sempervivum arachnoideum,	Hauswurz	

aufgestellt:

Schauenburg, den ..08.10.2008..


(Planungsamt Stadt Kassel)


(Architekturbüro B. Seliger)