

Stadt Kassel
Stadtteil Rothenditmold

Bebauungsplan Nr. V/17
„Ziegenhainer Straße 26“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Planungsbüro Rupp

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Stand: August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL	7
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	12
3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	12
3.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	13
3.3 Informelle Beteiligung im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	13
3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	13
3.5 Umweltprüfung / Umweltbericht	13
4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	14
4.1 Raumordnung und Landesplanung	14
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung	15
4.3 Satzungen	15
4.4 Landschaftsplan (ZRK Kassel 2007)	15
4.5 Klimafunktionskarte 2019 und Planungshinweiskarte 2019 (ZRK Kassel 2019)	17
4.6 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	17
4.7 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	18
4.8 Klimaschutz	19
4.9 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030	20
5. VORHABENS BESCHREIBUNG	20
5.1 Städtebauliches Konzept	20
5.2 Grünordnung	21
5.3 Ver- und Entsorgung	21
5.4 Brandschutz	23
5.5 Verkehrliche Erschließung	23
5.6 ÖPNV	24
6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	24
6.1 Art der baulichen Nutzung	24
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	24
6.3 Bauweise	24
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	24
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Dachbegrünung	25
6.6 Einsatz fossiler Brennstoffe	25
6.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik	25
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	27
7.1 Gestaltung der Dächer	27

8. HINWEISE	28
9. FLÄCHENBILANZIERUNG / STÄDTEBAULICHE WERTE	28
10. BODENORDNUNG	28
11. UMWELTBEZOGENE BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND DES PLANUNGSVORHABENS	28
11.1 Methodik	28
11.2 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter	29
11.2.1 Schutzgut Boden.....	29
11.2.2 Schutzgut Wasser	30
11.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	30
11.2.4 Schutzgut Klima / Luft	31
11.2.5 Schutzgut Landschaftsbild - Erholungs-/Freiraumnutzung	32
11.2.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung.....	32
11.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
11.2.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	32
12. ARTENSCHUTZ	33

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Stadt Kassel beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ die bauplanungsrechtliche Grundlage und städtebauliche Ordnung für eine kleinflächige Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Ziegenhainer Straße im Nordosten des Stadtteils Rothenditmold zu schaffen.

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird aktuell als private Grünfläche bzw. Gartenfläche mit Rasenfläche, mehreren Obstbäumen, Ziergehölzen sowie Gartenhütten genutzt. Im Westen schließen Kleingartenflächen an, im Norden, Osten und Süden besteht bereits eine Wohnbebauung. Die Erschließung soll über eine private Stichstraße an der westlichen Grenze und mit Anschluss an die Ziegenhainer Straße erfolgen. Die Grundstücke umfassen mit einer Länge von rund 90,00 m und einer Breite von rund 21,00 m eine Fläche von rund 2.200 m². Einschließlich der geplanten Erschließungsfläche ergibt sich ein Geltungsbereich von 2.350 m².

Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie kann über die Ziegenhainer Straße erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über einen Anschluss an den Mischwasserkanal in der Ziegenhainer Straße erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ der Stadt Kassel im Stadtteil Rothenditmold dient als Maßnahme der Innenentwicklung und soll deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, welche einer UVP-Pflicht unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

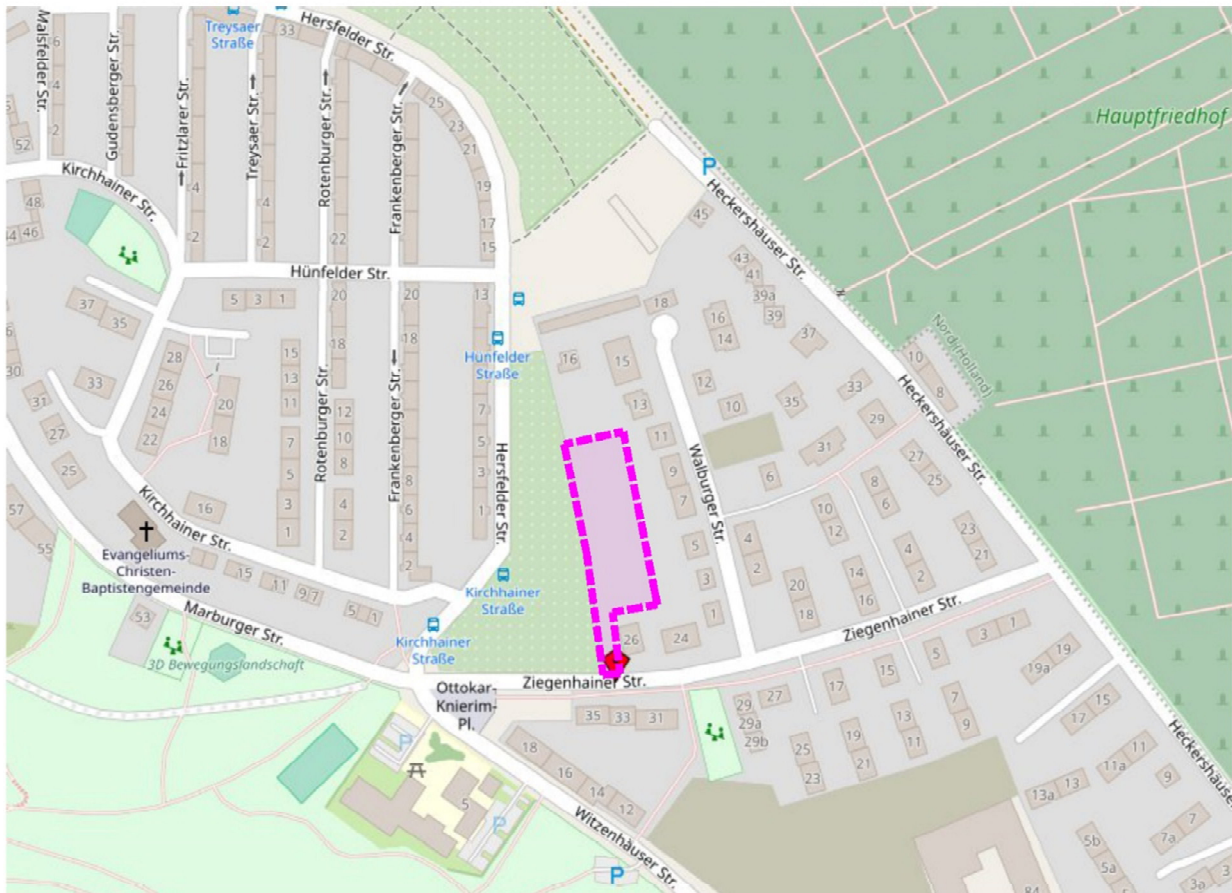


Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: Open Street Map, unmaßstäblich)

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.350 m² und umfasst die Flurstücke 201/36, 216/21, 757/213, 778/212 sowie 759/213, 779/212, 955/212 (teilw.) und 957/213 von Flur 47, Gemarkung Kassel.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Am Nordrand von einer Gartenfläche mit anschließender Wohnbebauung
- Am Ostrand von Wohnbebauung
- Am Südrand von der Ziegenhainer Straße mit anschließender Wohnbebauung
- Am Westrand von Kleingärten



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches des Bauungsplans Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ (unmaßstäblich, Luftbild DOP20 und ALK bezogen über HVBG, OpenData (<https://gds.hessen.de/>)),

Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit des Kasseler Beckens 343.3 der westhessischen Senke, hauptsächlich geprägt durch Buntsandstein und Muschelkalk.

Realnutzung

Der engere Planungsraum wird im Westen von einer Kleingartenanlage begrenzt. Nördlich schließen Gartenflächen mit freistehenden Wohngebäuden an. Im Osten befinden sich bis zu zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach (Einzel- und Doppelhäuser, im weiteren Umfeld teils zurück gesetzt) südlich im Bereich der Ziegenhainer Straße zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern sowie zwei- und dreigeschossige Zeilenbebauung auf der Südseite der Straße, ebenfalls mit Satteldächern.

Der Geltungsbereich selbst wird z. T. als private Grünfläche / Gartenflächen mit Rasenfläche, mehreren Obstbäumen, Ziergehölzen sowie mehreren Gartenhütten genutzt.

Das Gelände im Geltungsbereich ist nach Süden geneigt mit einer Höhenlage von ca. 172,5 m NHN bis 179,5 m NHN.



Abb. 3: Blick auf die Südseite der Ziegenhainer Straße



Abb. 4: Blick auf das Bestandsgebäude Ziegenhainer Straße 26



Abb. 5: Blick auf den Zufahrtsbereich des Grundstücks Ziegenhainer Straße 26



Abb. 6: Blick auf die überplante Fläche



Abb. 7: Blick auf die überplante Fläche

3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbar-
machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum
Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kön-
nen. Die gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene zulässige Grundflä-
che liegt deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Es liegen
keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ge-
nannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprü-
fung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB
genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung ei-
ner Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
unterliegt. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zu-
sammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanver-
fahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu er-

warten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.2 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ der Stadt Kassel im Stadtteil Rothenditmold erfolgte der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss am 15.05.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel.

3.3 Informelle Beteiligung im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Ämter der Stadt Kassel sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2022 in der Zeit bis einschließlich 28.11.2022 im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informell beteiligt.

Es wurden 14 Stellungnahmen von Ämtern und Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen und Anregungen eingereicht, die in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet wurden.

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. 33 vom 09.06.2023 bekannt gemacht.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stadt Kassel holte die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein (Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.07.2023 mit Anschreiben vom 14.06.2023).

Es wurden 9 Stellungnahmen von Ämtern und Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen und Empfehlungen eingereicht, die in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden.

3.5 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V/17 „Ziegenhainer Straße 26“ der Stadt Kassel als Bebauungsplan gem. § 13a BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Gemäß § 13a BauGB und gemäß UVPG ist daher für das beabsichtigte Vorhaben eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 (Westblatt), rechtskräftig seit dem 15. März 2010, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ‚Vorranggebiet Siedlung Bestand‘ dargestellt.

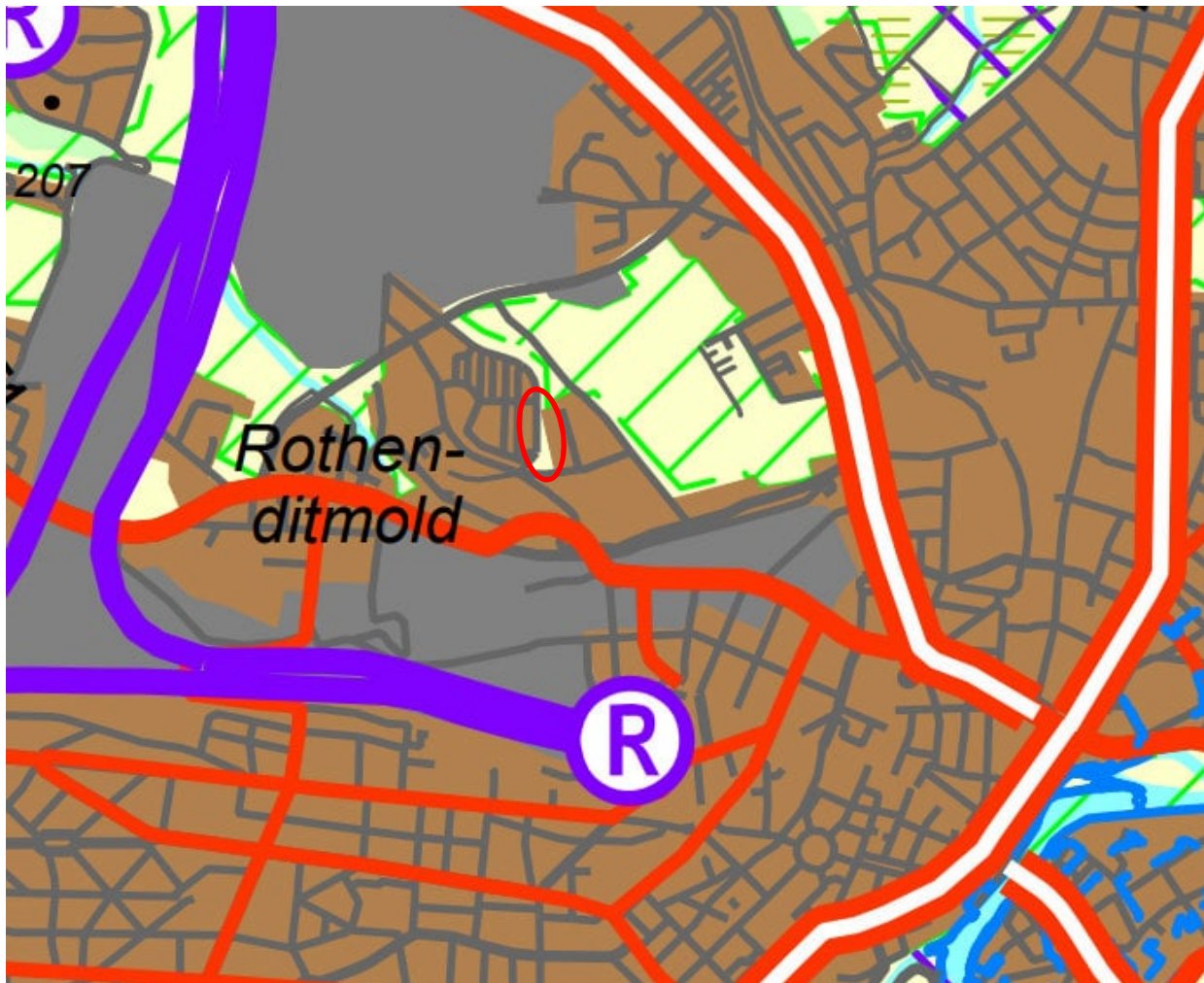


Abb. 8: Auszug RPN 2009 (https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/content-downloads/OSTblatt_RP.pdf)

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 sind in den Karten Zustand und Bewertung sowie Strukturvielfalt der Raumtypen keine Aussagen bzw. Darstellungen enthalten.

Die Entwicklungskarte enthält ebenfalls keine Aussagen für das überplante Gebiet, die angrenzenden Kleingärten sind als Schutz und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich dargestellt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10.12.2016) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen nördliche, östliche und südliche Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt, westlich angrenzend ist Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Dauerkleingärten‘ dargestellt.

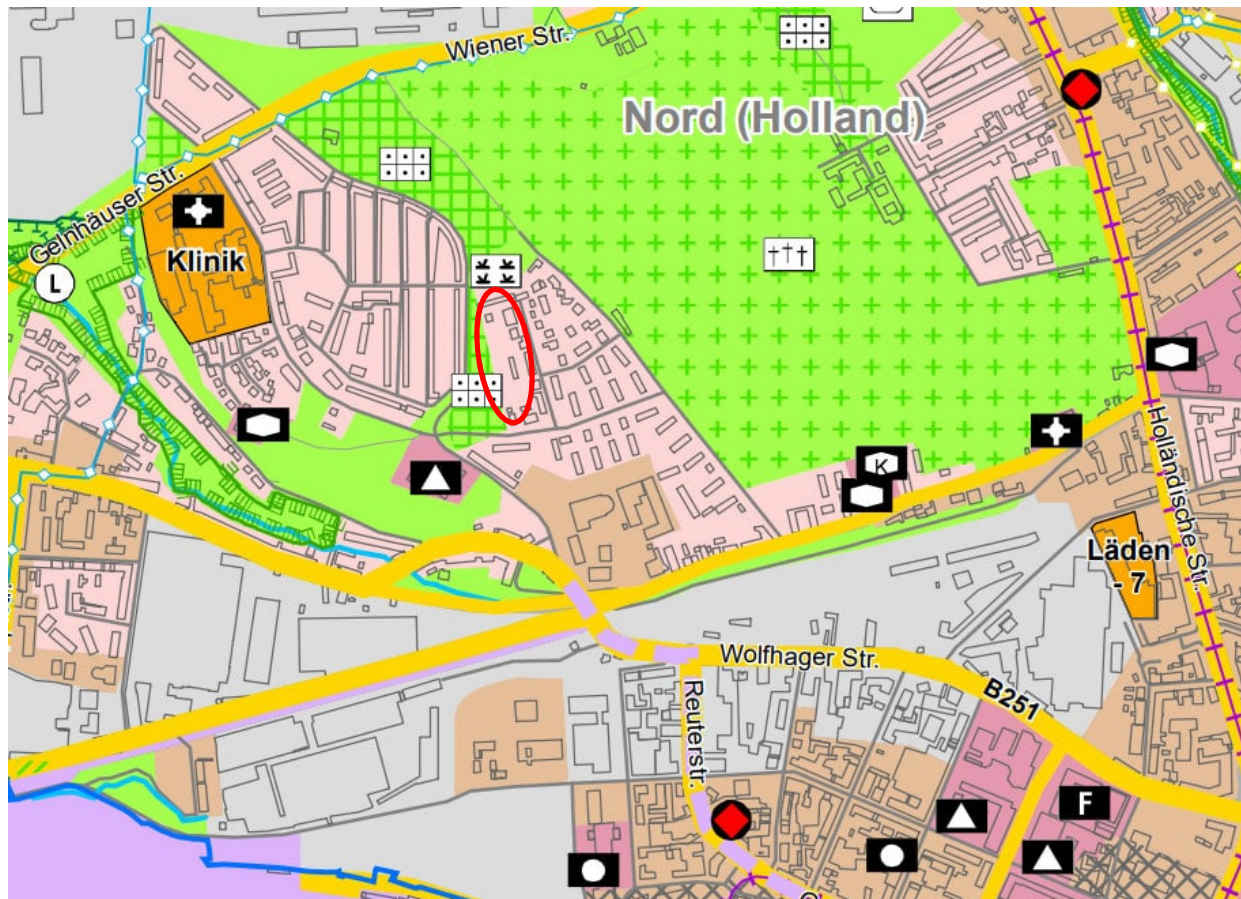


Abb. 9: Auszug FNP (Neubekanntmachung 2016, ZRK Kassel, https://www.zrk-kassel.de/media/files/fnp-2016/NBK_Kassel.pdf)

4.3 Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Baumschutzsatzung sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.4 Landschaftsplan (ZRK Kassel 2007)

Der Landschaftsplan enthält als relevante Aussagen in der Karte Realnutzung als Information zur Bestandsbebauung die Darstellung „Zeilenbau“, in den Karten - Kulturlandschaft und Naturschutz, - Freizeit / Landschaftsbild und - Maßnahmen jeweils „Baulich geprägte Flächen“.

Leitbild für den Siedlungsraum 157 Rothenditmold:

Vielfältig strukturiertes Siedlungsgebiet in stadt- und naturräumlich besonderer Lage im Talraum des Döllbachs zwischen großflächigen Bahnanlagen, Gewerbearealen und dem nach Norden ansteigenden Rothenberg. Im zentralen Bereich vorwiegend Wohnnutzung, an verschiedenen Rändern z.T. großflächige Gewerbenutzungen.

- Teilbereiche mit höherem Versiegelungsgrad und Tendenz zur Überwärmung.
- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume.
- Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

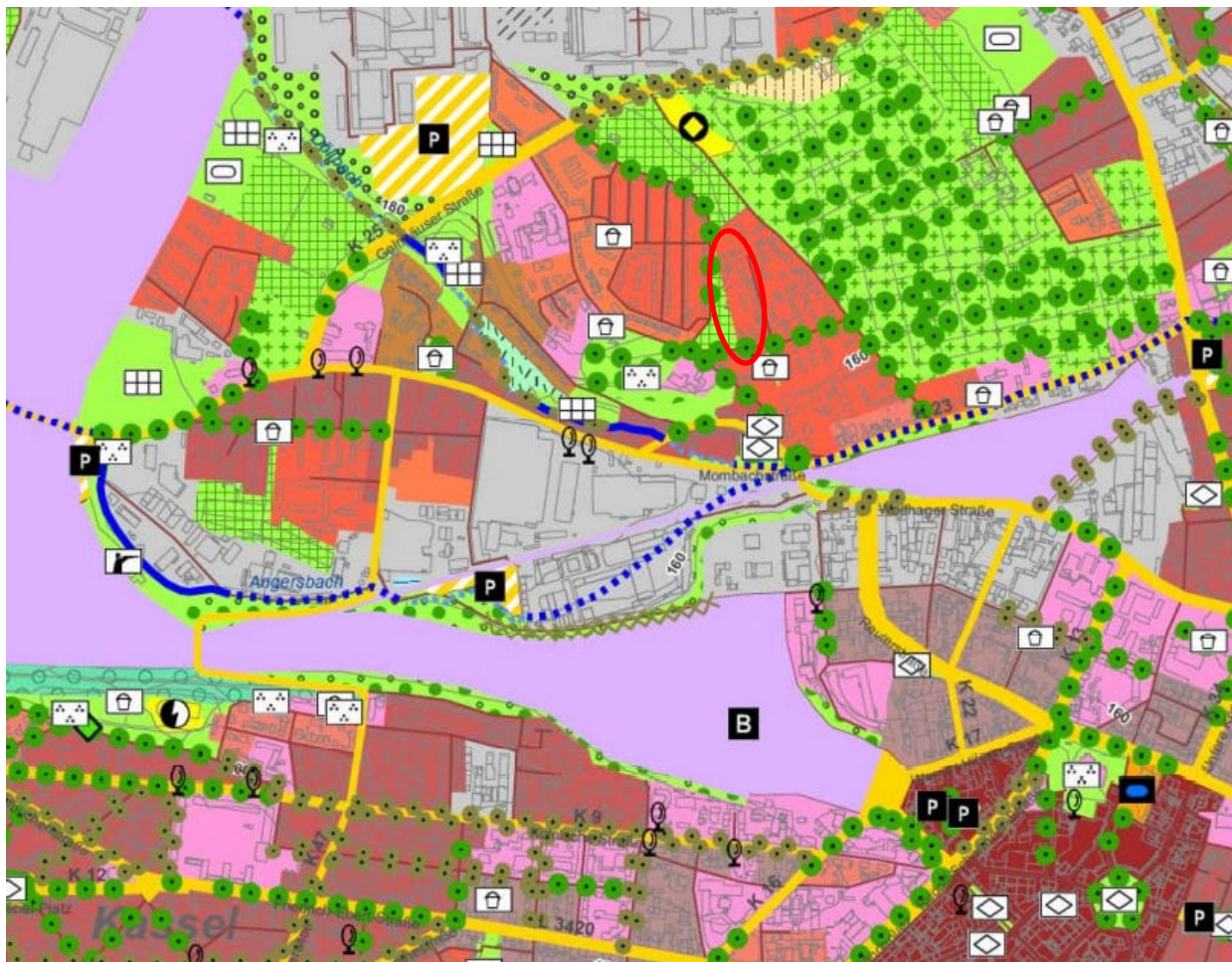


Abb. 10: Landschaftsplan (ZRK Kassel 2007), Ausschnitt Karte Realnutzung, https://www.zrk-kassel.de/media/files/landschaftsplanung/pdf/1_realnutzung_no.pdf

4.5 Klimafunktionskarte 2019 und Planungshinweiskarte 2019 (ZRK Kassel 2019)

Die Klimafunktionskarte stellt für die Fläche Überwärmungspotential dar.

Die Planungshinweiskarte enthält den Eintrag „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ mit der Erläuterung:

„→ Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung. Bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten (Schraffur und Pfeilsymbolik beachten) und sicherstellen, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/ Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein Vegetationsanteil beachten und Siedlungsränder offenhalten; Vernetzungspotentiale der Ausgleichsräume durch vertiefende Stadtklimabetrachtung prüfen.“

Für das Plangebiet sind keine Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen oder Durchlüftungsbahnen dargestellt.

4.6 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Im Planungsgebiet befinden sich keine Geschützten Teile von Natur- und Landschaft gem. § 23 – 29 BNatSchG.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Natura 2000 - Gebiete (Europäisches Vogelschutz-, FFH-Gebiete) lt. § 31 und 32 BNatSchG bzw. nach HeNatG vorhanden. Dies gilt auch für gesetzlich geschützte Biotopie lt. § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG.

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen unmittelbar angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

Weiter westlich befindet sich die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestufte Rothenbergsiedlung.

4.7 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes- Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S.305), zuletzt geändert am 19. November 2007, (GVBl. S. 792) bekannt.

Kampfmittel:

Hinweise des Kampfmittelräumdienstes:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Es wird empfohlen, sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Der Kampfmittelräumdienst bittet um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und von den entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). unter Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.8 Klimaschutz

Pariser Klimaabkommen

Im August 2019 hat sich die Stadt Kassel mit Beschluss der Stadtverordneten zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens bekannt. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein und eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien zu realisieren. Dazu will die Stadt künftig jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit diesem Ziel hin überprüfen.

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat zudem bereits im November 2012 die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Das Klimaschutzkonzept sieht u.a. vor, den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 zu reduzieren.

Der Energiebedarf soll durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion geringgehalten und der verbleibende Anteil durch Energieträger gedeckt werden, welche möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten.

Klimaschutzrat, Klimaschutzstrategie

Mit der Einberufung eines Klimaschutzrates hat die Stadt zur Erreichung der Klimaschutzziele ein Organ geschaffen, um den dafür notwendigen umfangreichen Diskussionsprozess sowohl fachlich als auch in seiner gesellschaftlichen Relevanz zu begleiten. Dieser hat dem Magistrat der Stadt Kassel im Juni 2022 eine Empfehlung für eine Klimaschutzstrategie vorgelegt.

Im Februar 2022 erfolgte zudem ein Stadtverordnetenbeschluss zur Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik.

Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel (HMUKLV , 2. Fortschreibung, Oktober 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im Oktober 2019 in Kraft getretenen 2. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

In Kapitel 7.1.2 finden sich Maßnahmen bei der Emittendengruppe Gebäudeheizung, in Kapitel 7.2 werden lokale Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum Kassel aufgeführt. Es werden regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen dargestellt.

Darüber hinaus wird auf die geltenden, bundesgesetzlichen Mindestvorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist) verwiesen. Das GEG vereinigt das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz (EeWärmeG).

Fachbeitrag Energie

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Bebauung und angesichts der gebotenen planerischen Zurückhaltung wird im vorliegenden Fall auf einen Fachbeitrag Energie verzichtet.

4.9 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Am 10.03.2021 wurde das Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen. Das SRK 2030 ist für die Mitgliedskommunen des ZRK selbstbindend und handlungsleitend für die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Region Kassel. Als Teil der kommunalen Entwicklungsplanung des ZRK erfüllt das vorliegende SRK 2030 die Aufgabe, die Grundsätze und Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung in den Mitgliedskommunen zu formulieren.

Eine maßvolle Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten zur Schaffung neuen Wohnraums wird auf Grund der hohen Wohnraumnachfrage als grundsätzlich begrüßenswert und im Sinne des SRK 2030 angesehen. Weiterhin sieht das SRK vor, dass zukünftige Bauprojekte nachhaltig entwickelt werden sollen, zum Beispiel hinsichtlich der Förderung Nachhaltigen Bauens und der stärkeren Nutzung von Erneuerbarer Energien. Die Bebauungspläne sollten somit durch Festsetzungen und Hinweise eine entsprechende Entwicklung ermöglichen.

5. VORHABENSBE SCHREIBUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen und wird durch unterschiedliche Gebäudetypen von Gartenlauben im Kleingartenverein auf den westlich gelegenen Flächen über Einfamilienhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern geprägt.

Geplant ist eine reine Wohnnutzung als städtebauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich.

Die Erschließung soll über einen Stichweg und die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche erfolgen. Die Wege und Leitungsrechte für die geplanten Baugrundstücke sind in diesem Bereich bereits grundbuchrechtlich gesichert.

Die Ausführung der Straße soll als Wohnweg mit versickerungsoffenem Belag und 3,00 m Mindestbreite erfolgen. Sie dient der Erschließung des Gebietes und als Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr einschließlich Aufstellfläche (siehe hierzu den als Anhang beigefügten Freiflächenplan) und für Rettungsdienste. Durch die reine Wohnnutzung und den auch durch die geringe Gebietsgröße stark begrenzten Verkehr, wird auf die Anlage eines Wendehammers nach RAST06 verzichtet. Es ist keine Möglichkeit für Begegnungsverkehr vorgesehen.

Eine Anfahrt einschließlich Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist auf Grund der örtlichen Begebenheiten ebenfalls nicht geplant, Mülltonnen werden am Abholtag an die Ziegenhainer Straße verbracht.

Mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt wurde vorabgestimmt, dass eine Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt auf das Gelände über die Ausweisung eines Halteverbotstreifen an der Ziegenhainer Straße erfolgen kann und auf Bauantragsebene in Aussicht gestellt wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist konkret eine Bebauung mit drei freistehenden Einfamilienhäusern geplant, im Bebauungsplan wird eine Begrenzung der Anzahl auf zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Eine Höhenbegrenzung, abgestimmt auf die Topografie und die umliegende Bebauung sowie jeweils begrenzte Gebäudegrundflächen sollen eine entsprechende Einfügung in den Gebäudebestand auch in Hinblick auf die Lage im Blockinnenbereich, sicherstellen.

Das konkrete Konzept einer Baugemeinschaft sieht auf Grundlage des Bebauungsplans die Errichtung einfacher, leichter Holzhäuser vor, gegründet durch Aufständierungen mit Punktfundamenten. Generell wird ein möglichst ökologischer Gedanke verfolgt. Dies spiegelt sich neben den geplanten Baumaterialien und der geplanten Regenwasserrückhaltung auf Gründächern mit anschließender Flach-Zisterne zur Gartenbewässerung auch in möglichst versickerungsoffenen Verkehrsflächen (geplant sind offene Rasengittersteine mit entsprechender Tragfähigkeit für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr) und im Verzicht auf fossile Brennstoffe wieder (Niedrigenergiehäuser mit Photovoltaik und Wärmepumpe).

5.2 Grünordnung

Neben den bereits angesprochenen Gründächern sieht das Konzept zur Grünordnung vor, versiegelte Flächen so weit wie möglich zu begrenzen. Durch die Festsetzungen werden u.a. Schottergärten ausgeschlossen. Soweit Gehölze erhalten werden können, soll dies geschehen. Für die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen mit verbindlicher Pflanzliste ist (außer den Ziersträuchern) gebietseigenes Pflanzgut vorgesehen.

Das Ziel ist eine hohe Aufenthaltsqualität durch einen hohen Grünanteil mit strukturreichen Hausgärten im Bereich der Freiflächen zu erreichen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über das Trinkwassernetz der Stadt Kassel (KASSELWASSER) sichergestellt werden.

Abwasserableitung

Die Abwasserableitung kann über das vorhandene Abwassersystem (Mischwasserkanal) an die Ziegenhainer Straße erfolgen. Ein entsprechender Anschluss ist herzustellen.

Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Unbegrünte Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Das Überlaufwasser der Zisternen sollte nach Möglichkeit ortsnah versickert werden (§ 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz); ebenfalls sollte das auf den Gründächern anfallende Überschusswasser ortsnah versickert werden.

Oberflächenbefestigungen: Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Verwendung offenerporiger Beläge: Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesbelag). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Hausmüll wird im Auftrag der Stadt Kassel beseitigt (Die Stadtreiniger Eigenbetrieb der Stadt Kassel).

Feuerwehrezufahrt

Die geforderte Durchfahrtbreite von 3,00 m für die Feuerwehrezufahrt sowie die nötigen Aufstellflächen werden durch eine private Verkehrsfläche gesichert. Des Weiteren ist mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel abgestimmt, dass die Feuerwehrezufahrt über einen Halteverbotstreifen an der Ziegenhainer Straße sichergestellt wird.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über die Städtischen Werke sichergestellt werden.

Fernwärme

Am Ottokar-Knierim-Platz befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein Fernwärmeknotenpunkt der Städtischen Werke mit perspektivischer Anschlussmöglichkeit.

Geothermie

Das Plangebiet befindet sich laut HLNUG nicht in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen oder ungünstigen Gebiet. Diesbezüglich gibt es also keine Einschränkungen bei der Nutzung geothermischer Potenziale zur Gebäudewärmeversorgung (z.B. durch Sole-Wasser-Wärmepumpen).

Das A/V-Verhältnis neu zu errichtender Gebäude sollte optimaler Weise zwischen 0,4 und 0,6 [l/m] liegen und 0,9 nicht überschreiten.

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) fördert momentan Probebohrungen. Probebohrungen können ggf. anschließend als Erdwärmesondenanlage ausgebaut und genutzt werden.

Telekommunikation

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn

und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, bzw. mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.4 Brandschutz

Die Privatstraße wird als Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsfläche ausgeführt. Die Anforderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der aktuellen Fassung sind einzuhalten.

Im Einmündungsbereich der Privatstraße zur Ziegenhainer Straße ist ein einseitiger Einschwenkbereich entsprechend der Musterrichtlinie (Mindestradius von 10,5 m und dann die 5,0 m breite Einfahrt auf einer Länge von 11 m) vorgesehen.

im Bereich der Einmündung (vor und dahinter, sowie gegenüberliegend) ist ein absolutes Haltverbot vorgesehen.

Der Begründung sind als Anhang detaillierte Freiflächenpläne zum Nachweis der Flächen für die Feuerwehr beigelegt, in welchen die Feuerwehrezufahrt und die Bereiche des absoluten Haltverbotes in der Ziegenhainer Straße, die Bewegungsflächen und die Hydranten im Bestand angegeben sind.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann es erforderlich sein, in der Nähe der Einmündung zur Privatstraße oder im Verlauf dieser einen Hydranten zur Löschwasserentnahme zu berücksichtigen.

Im Einmündungsbereich der Ziegenhainer Straße zur Privatstraße ist mit einem Hinweisschild auf die an der Privatstraße liegenden Hausnummern hinzuweisen.

Die Privatstraße als Feuerwehrezufahrt muss jederzeit freigehalten und nutzbar sein. Hierfür haben ganzjährig die Eigentümer*innen(-gemeinschaft) Sorge zu tragen. Das betrifft z. B. auch das Freihalten von Schnee und Eis.

In Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse der Privatstraße hierzu voraussichtlich eine zusätzliche vertragliche Regelung erforderlich.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg an die Ziegenhainer Straße. Das städtebauliche Konzept sieht keinen Begegnungsverkehr vor. Angesichts des geringen zu erwartenden Verkehrs und der geringen Gebietsgröße wird die Unterschreitung der Empfehlung der RASt für die Breite von Wohnwegen als vertretbar angesehen.

Im nachgeordneten Verfahren erfolgt eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung (z.B. Baulasteintrag im Grundbuch, Geh-, und Fahrrecht, Versorgungs- und Abwasserleitungsrecht).

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und

Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

5.6 ÖPNV

Die nächstgelegene (Bus-)Haltestelle „Witzenhäuser Straße“ befindet sich in etwa 270 m Entfernung und ist fußläufig in etwa 6 Minuten erreichbar.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Ausweisung eines „WR - Reinen Wohngebietes“ gem. § 3 BauNVO geplant.

Im reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzung erfolgt in Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung und in Hinblick auf die geplante ausschließliche Wohnnutzung im beruhigten Blockinnenbereich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird die maximale Grundfläche je Gebäude auf 150 m² bei Bebauung mit einer Wohneinheit bzw. 175 m² bei zwei Wohneinheiten festgesetzt.

In Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, der Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei sowie der Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude wird eine der umgebenden Bebauung angepasste und im Hinblick auf die Blockinnenbebauung etwas zurücktretende Bebauung bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit Grund und Boden erreicht.

6.3 Bauweise

Der umliegenden Bebauung entsprechend wird im WR die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der überbaubaren Flächen mit drei Baufenstern erfolgt im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und unter Beachtung der Umgebungsbebauung.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB dient der Eingriffsminimierung auf das Stadtklima (Verbesserung des Kleinklimas durch reduzierte Aufheizung). Die mit der Dachbegrünung verbundene Regenrückhaltung dient einer Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems bei Starkregenereignissen und damit auch der Vorbeugung von Hochwasserereignissen.

Verwendung offenporiger Beläge

Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesbelag). Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB als Minimierungsmaßnahme der Eingriffe auf die Schutzgüter Wasser und Boden.

Grünordnung im Bereich der Grundstücksfreiflächen

Die grünordnenden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB (Anlage von Grünflächen mit Festsetzungen zum Anteil von Baum- und Strauchflächen, Begrenzung versiegelter Flächen sowie Ausschluss sogenannter „Schottergärten“) dienen der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Bepflanzungen erreicht werden.

6.6 Einsatz fossiler Brennstoffe

Der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23a, 24 BauGB festgesetzte Ausschluss fester, flüssiger oder gasförmiger fossiler Brennstoffe sowie der Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Wärme und Warmwasserversorgung (ausgenommen Holzbriketts oder –pellets als Brennstoffe nach § 3, Nr. 5a der 1. BImSchV) erfolgt zur Erreichung des im Luftreinhalte- und Aktionsplan formulierten Zieles, auch Feinstaubemissionen durch Gebäudeheizungen zu reduzieren sowie aus Klimaschutzgründen (vgl. Klimaschutzvorgaben der Stadtverordnetenversammlung, siehe hierzu Kapitel 4.8).

6.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB erfolgt die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 30 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Solarenergetische Minderungen durch Verschattungen oder Dachaufbauten sollen von vornherein möglichst gering ausfallen. Da eine Wärmeversorgung in Kopplung von Wärmepumpe und PV-Anlage geplant ist, ist dies für die Wirtschaftlichkeit des operativen Betriebs von entscheidender Bedeutung. Es gelten folgende Grundsätze:

Solare Bauweise

Bei Flachdächern müssen verschattende permanente Dachaufbauten möglichst am Nordrand des Daches platziert werden. Insgesamt darf durch diese Aufbauten oder höher liegende angrenzende Gebäudeteile der mögliche solarenergetische Jahresertrag um maximal zehn Prozent reduziert werden.

Verschattungsfreiheit

Neubauten sollen die passiv oder aktiv solarenergetisch nutzbaren Gebäudeflächen bereits bestehender Gebäude im Plangebiet oder im angrenzenden Gebiet nicht erheblich verschatten. Im Umkehrschluss müssen Neubauten so positioniert werden, dass es zu keiner erheblichen Verschattung der eigenen passiv oder aktiv solar-energetisch nutzbaren Gebäudeflächen durch umliegende Objekte (Bauwerke, Bäume) kommt. Ist dies wegen bereits bestehender Objekte nicht uneingeschränkt möglich, muss die Positionierung die Verschattungsfreiheit bestmöglich gewährleisten.

Photovoltaikmodule an Fassaden oder anderen Außenflächen des Gebäudes werden auf die Solarmindestfläche angerechnet.

Die verbindlich festgesetzte Solarmindestfläche kann zudem ersatzweise ganz oder in Teilen durch Solarwärmekollektoren erbracht werden.

Hierdurch entsteht ein entsprechender Gestaltungsspielraum für den Bauherren bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass gegebenenfalls nicht die gesamte Dachfläche wirtschaftlich oder in Teilen auch technisch für eine Photovoltaikanlage genutzt werden kann und ist, vor allem auch durch die Beschränkung auf eine Mindestfläche, grundrechtsschonend. Eine größere Auslegung über die Mindestfläche hinaus ist erwünscht und wird daher für den Fall, dass dies wirtschaftlich vertretbar ist, ausdrücklich empfohlen.

Nach aktuellem Stand der Technik sind Dachbegrünung und PV- und Solaranlagen gut miteinander kombinierbar.

Die Art des Betriebs der Solaranlagen wird nicht vorgegeben. Möglich ist daher sowohl der Selbstgebrauch (ganz oder teilweise), Netzeinspeisung oder die Abgabe des Betriebes an Dritte.

Photovoltaische Anlagen zur Stromerzeugung können praktisch ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden.

Die Festsetzung einer Solarmindestfläche erfolgt aus Gründen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Klimaschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und in Einklang mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel von 2012 sowie dem Beschluss der Stadt Kassel von 2019 zur Klimaneutralität bis 2030 (siehe hierzu Kapitel 4.8).

Durch die verpflichtende Nutzung solarer Strahlungsenergie wird der Ausbau regenerativer Energien gefördert und damit zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes beigetragen.

Die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden hierdurch planungsrechtlich gesichert. Photovoltaik bietet ein einfach nutzbares Potential zur Schaffung lokaler, schadstofffreier Stromproduktion (vorrangig zur Eigenversorgung sowohl direkt mit Strom als auch mit Wärme über Wärmepumpen) und kann den Umstieg auf Elektromobilität erleichtern, was ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität und für den Klimaschutz darstellt.

Wirtschaftlichkeit

Gemäß aktuell verfügbarer Daten und Modellrechnungen beträgt die Zeit für die Amortisation einer durchschnittlichen Photovoltaikanlage, die mit Eigenmitteln finanziert wurde, bei einem Einfamilienhaus zwischen 11 und 13 Jahre. Wird die Photovoltaikanlage über ein Darlehen finanziert, so sind durchschnittlich 13 bis 15 Jahre anzusetzen.

Die typische Lebensdauer von PV-Anlagen liegt bei etwa 25 Jahren.

Angesichts weiter steigender Energiepreise in Folge steigenden Bedarfs bei gleichzeitiger Verknappung fossiler Rohstoffe, der prognostizierten Lebensdauer von PV-Anlagen im Verhältnis zur prognostizierten Amortisationszeit kann für das geplante Baugebiet von einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Installation von Solaranlagen ausgegangen werden.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Gestaltung der Dächer

Die Festsetzung von Flachdächern erfolgt, um zum einen, wie unter 6.2 beschrieben, eine gute Ausnutzung der Fläche im Verhältnis von in Anspruch genommener Grundfläche zu Wohnfläche zu erreichen und zum anderen durch die Festsetzung von Dachbegrünung eine Eingriffsminimierung (Schutzgüter Klima und Wasser) zu erreichen, siehe hierzu auch unter 6.5.

8. HINWEISE

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

9. FLÄCHENBILANZIERUNG / STÄDTEBAULICHE WERTE

Vegetationsflächen, bebaute und versiegelte Flächen	Bestand	Planung
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2.350 m²	
Grünfläche (Gartenfläche)	ca. 2.090 m ²	
Versiegelte Fläche (bestehender Weg und Gartenhütten)	ca. 260 m ²	
Reines Wohngebiet		ca. 1.934 m ²
- überbaubare Fläche bei ausschließlicher Bebauung mit je 1 WE (GR 150)		ca. 450 m
- in diesem Fall maximal überbaubare Fläche einschließlich nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Überschreitung um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten		ca. 675 m ²
- maximal überbaubare Fläche bei Bebauung mit je 2 WE (GR 175)		ca. 525 m ²
- dann maximal überbaubare Fläche einschließlich nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Überschreitung um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten		ca. 788 m ²
Private Verkehrsfläche		ca. 416 m ²

10. BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. UMWELTBEOGENE BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND DES PLANUNGSVORHABENS

11.1 Methodik

Wesentliche Grundlage ist eine flächendeckende Bestandsaufnahme (Biotop-/ Nutzungstypenkartierung) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes. Dazu werden fachspezi-

fische Informationen (z.B. Bodenkarten, naturschutz-/wasserrechtliche Vorgaben und Informationen) berücksichtigt.

In der umweltbezogenen Beschreibung und Bewertung des Planungsvorhabens werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Dabei werden neben den sogenannten naturschutzfachlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna, Landschaftsbild) auch sozio-kulturelle Schutzgüter, d.h. Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter einbezogen.

Die potentiellen Auswirkungen werden anhand des in Kap. 5 aufgeführten Planungsvorhabens aufgearbeitet und dargestellt.

11.2 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

11.2.1 Schutzgut Boden

Als Böden sind Pseudogley-Braunerden, Pseudogley-Parabraunerden vorzufinden.

Wasserverhältnisse: feucht

In der Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013) sind für den Geltungsbereich keine Informationen enthalten.

Bzgl. der Grundwasserneubildung weisen die Böden eine geringe Durchlässigkeit auf.

Bezüglich der Lebensraumfunktion ist eine geringe Empfindlichkeit gegeben (weit verbreiteter Bodentyp).

Relief: Das nach Süden geneigte Gelände fällt im Bereich der geplanten Wohnbaufläche auf einer Länge von ca. 95 m um ca. 6,5 m ab.

Eingriffsbewertung:

Durch die baulichen Erweiterungen findet eine Beseitigung der gewachsenen Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen statt. Dies führt zum Verlust von Regelungsfunktionen (Lebensraum, Filter-, Puffervermögen).

Besonders seltene Böden und Sonderstandorte sind nicht betroffen.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Festsetzung strukturreicher Hausgärten im Bereich der privaten Grünflächen sowie eine Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt nötige Maß vorgesehen.

Der Eingriff auf den Boden wird als **hoch** und auf das Relief als **gering** gewertet.

Hinweise:

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei Stell-, Hof- und Lagerflächen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Pflaster mit breiter Fuge bzw. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

11.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Schutzfunktion der Gewässerüberdeckung wird vom HLNUG (<https://gruschu.hessen.de/>) als gering angegeben, die Durchlässigkeit als gering bis äußerst gering.

Eingriffsbewertung:

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch Reduzierung des Grundwasserdargebot- und Wasserrückhaltepotenzials durch Überbauung und Oberflächenversiegelung gegeben. Eingriffe in oberflächennahe Grundwasserstöcke sind nicht zu erwarten.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Festsetzung strukturreicher Hausgärten im Bereich der privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von Dachbegrünung und die Verwendung offener Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie der Wohnweg vorgesehen.

Der Eingriff auf Wasser/Wasserhaushalt wird als **gering-mittel** gewertet.

11.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotop

Der Geltungsbereich wird überwiegend als intensiv genutzte Garten- / Freizeitfläche mit Scherrasen, Ostgehölzen, Ziergehölzen und Koniferen sowie mehreren Gartenhütten genutzt.

Die Fläche weist insgesamt eine geringe Artenvielfalt auf.

Eingriffsbewertung:

Durch die Planung Gartenflächen und mehrere Gehölze / Ziergehölze verloren.

Biotopverbund- bzw. -vernetzungsstrukturen sind nicht betroffen.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Festsetzung strukturreicher Hausgärten im Bereich der privaten Grünflächen vorgesehen.

Der Eingriff auf Vegetation/Biotop wird als **gering** gewertet.

Tiere

Avifauna: Die Baufeldräumung / die Fällung von Bäumen und die Entnahme von anderen Gehölzbeständen müssen im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.

Die Apfelbäume wurden auf Höhlen und Spalten abgesucht (Fledermäuse, keine Hinweise).

Auch in den Gartenhütten finden sich keine Hinweise auf Fledermäuse.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten nach FFH-Anhang IV-Arten existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden.

Es gibt keine Hinweise auf Beeinträchtigung von nach der Eingriffsregelung abzuarbeitenden Arten/Artengruppen.

Zusammenfassende Eingriffsbewertung/Einschätzung für den Artenschutz

Auf Basis der vorliegenden Daten und der Biotopausstattung sind bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. **Die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann somit mit nein beantwortet werden.**

Der Eingriff auf die Fauna wird als **gering** eingestuft.

11.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Klimafunktionskarte: Überwärmungspotential.

Planungshinweiskarte: Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion

→ Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung.

Bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten (Schraffur und Pfeilsymbolik beachten) und sicherstellen, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/ Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein Vegetationsanteil beachten und Siedlungsränder offenhalten; Vernetzungspotentiale der Ausgleichsräume durch vertiefende Stadtklimabetrachtung prüfen.

Für das Plangebiet sind keine Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen oder Durchlüftungsbahnen dargestellt.

Eingriffsbewertung:

Durch die Planung erfolgt eine Veränderung der mikro- und mesoklimatischen Situation (Überwärmung).

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme ist die Festsetzung strukturreicher Hausgärten im Bereich der privaten Grünflächen sowie die verbindliche Dachbegrünung vorgesehen, des Weiteren der Ausschluss des Einsatzes fossiler Brennstoffe und von Holz zur Gebäudewärmeversorgung.

Als generelle Maßnahme zum Klimaschutz erfolgt in Einklang mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel die Festsetzung einer Solarpflicht für die Dachflächen.

Der Eingriff auf Klima/Klimafunktionen wird als gering eingestuft.

11.2.5 Schutzgut Landschaftsbild – Erholungs-/Freiraumnutzung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der benachbarten Siedlungsflächen und Kleingärten eine anthropogene Überformung auf.

Erholungspotential:

Der Geltungsbereich weist keine Bedeutung für die örtliche Erholungs-/Freiraumnutzung auf.

Eingriffsbewertung:

Durch die Planung wird das bisherige Landschaftsbild im Nahbereich durch die geplante Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen in abgeschwächter Form verändert. Blickbeziehungen gehen nicht verloren. Externe Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Der Eingriff auf das Landschaftsbild und auf die Erholungs-/Freiraumnutzung wird insgesamt als **gering** eingestuft.

11.2.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Die Flächen werden als Gartenflächen genutzt. Entsprechend gehen Freiraumflächen verloren.

Die Erholungs-/Freiraumnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht betroffen.

Eingriffsbewertung:

Durch die Planung wird ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen ausgelöst.

Der Eingriff auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung wird als gering eingestuft.

11.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

11.2.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Die Baufeldräumung / die Fällung von Bäumen und die Entnahme von anderen Gehölzbeständen müssen im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.
- Im Bereich der Garten- bzw. Freiflächen: Anpflanzen von Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern, Anlage strukturreicher Gärten
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.
- Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien

-
- Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
 - Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen.
 - Behandlung des Bodens nach DIN 18915 (u. a. Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen)

12. ARTENSCHUTZ

Zusammenfassende Einschätzung für den Artenschutz

Wie in Kap. 11.2.3 aufgeführt, sind bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtlichen Probleme (§ 44 BNatSchG) zu erwarten.

Bearbeitung:



Planungsbüro Rupp

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Aufstellung:

Kassel documenta Stadt

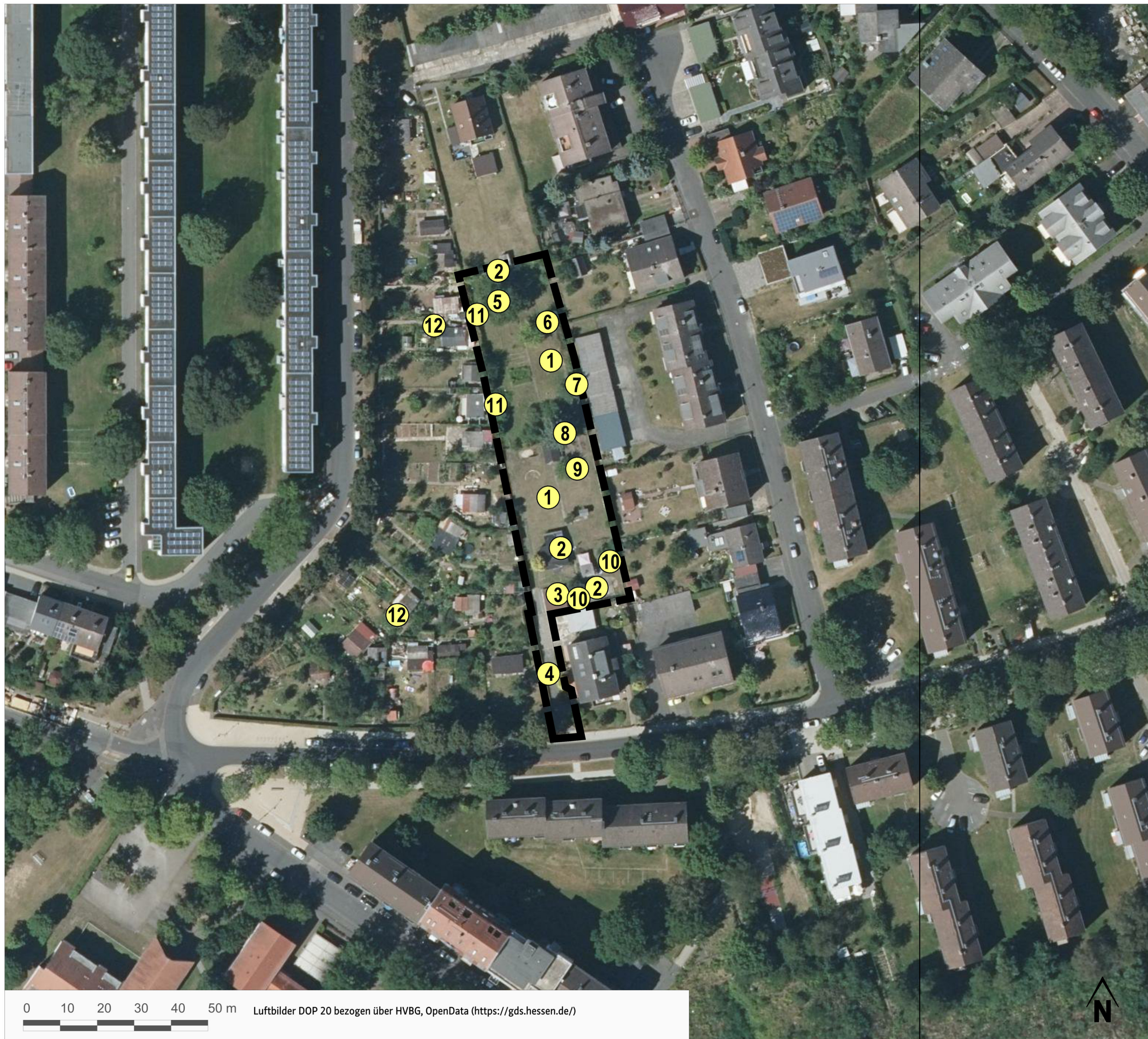
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Büdingen, den 20.08.2023

Kassel, den 05.09.2023

gez. Rupp
Bastian Rupp

gez. Büsscher
Heiko Büsscher



Legende

- ① Gartenfläche mit Scherrasen
 - ② Gartenhütte
 - ③ Garage
 - ④ Weg, asphaltiert
 - ⑤ ältere Kirsche
 - ⑥ 2 Obstbäume, Apfel-Halbstämme
 - ⑦ Obstbaum, Birne
 - ⑧ Fichte
 - ⑨ Obstbaum, Apfel-Halbstamm
 - ⑩ Ziergehölze
 - ⑪ Hecken mit Hasel u.a.
 - ⑫ Kleingärten
- Geltungsbereich Bebauungsplan V/17
"Ziegenhainer Str. 26"

Bebauungsplan Nr. V/17 "Ziegenhainer Straße 26"

BESTANDSKARTE

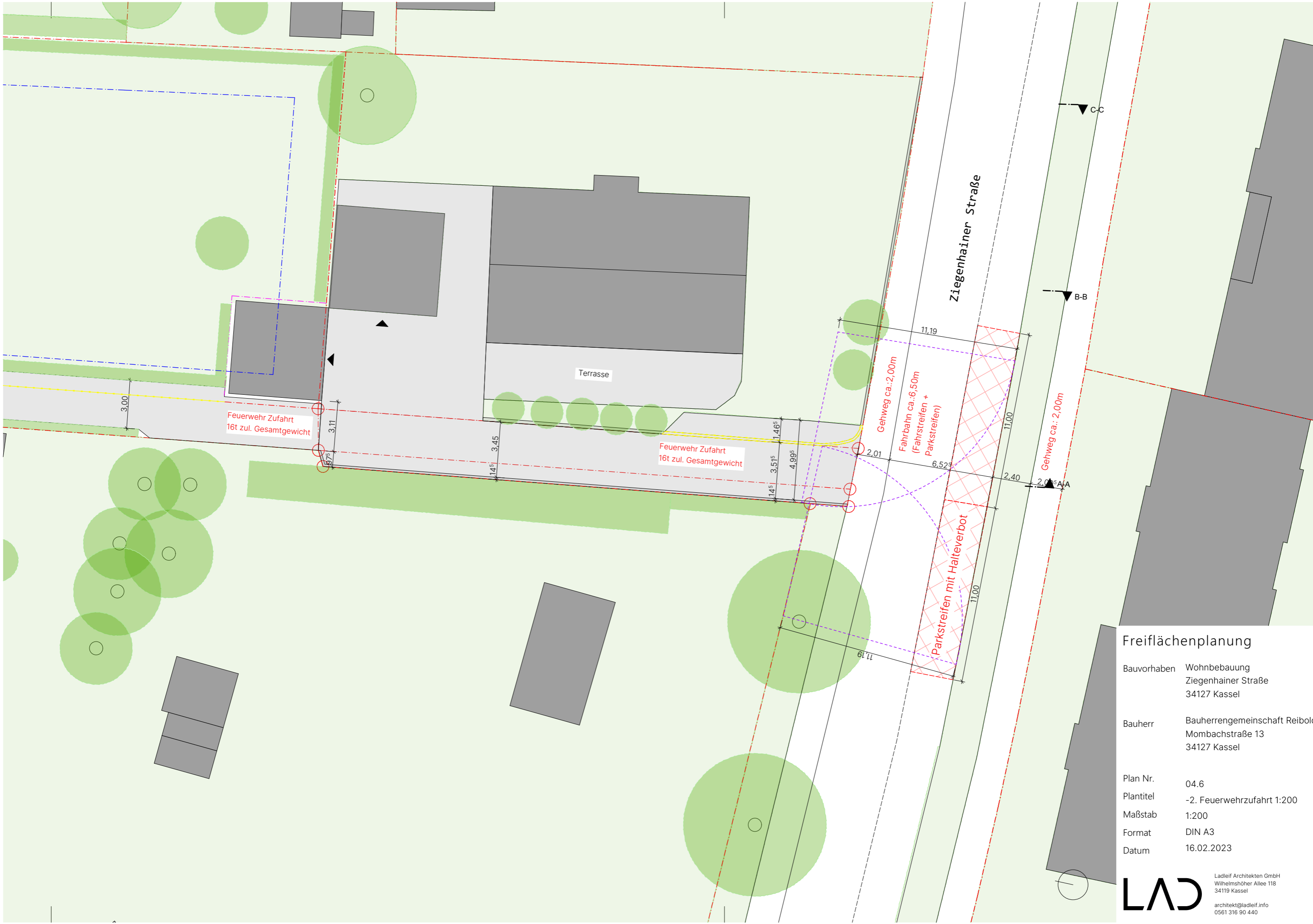
Kassel **documenta Stadt**
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

 **Planungsbüro Rupp**
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schillerstraße 43
63554 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Stand: August 2023

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 m Luftbilder DOP 20 bezogen über HVBG, OpenData (<https://gds.hessen.de/>)

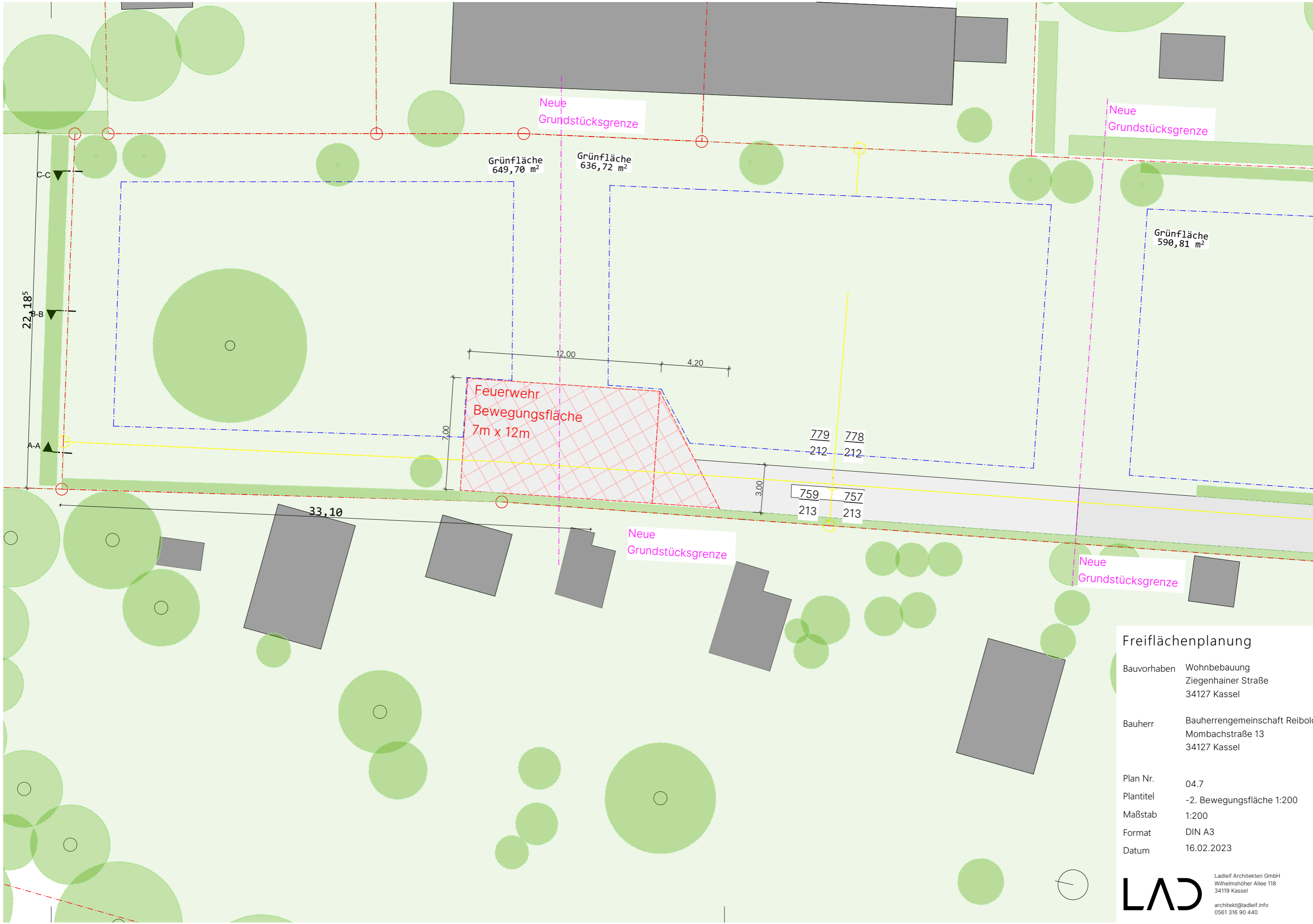


Freiflächenplanung

Bauvorhaben Wohnbebauung
 Ziegenhainer Straße
 34127 Kassel

Bauherr Bauherrngemeinschaft Reibold
 Mombachstraße 13
 34127 Kassel

Plan Nr. 04.6
 Plantitel -2. Feuerwehrzufahrt 1:200
 Maßstab 1:200
 Format DIN A3
 Datum 16.02.2023

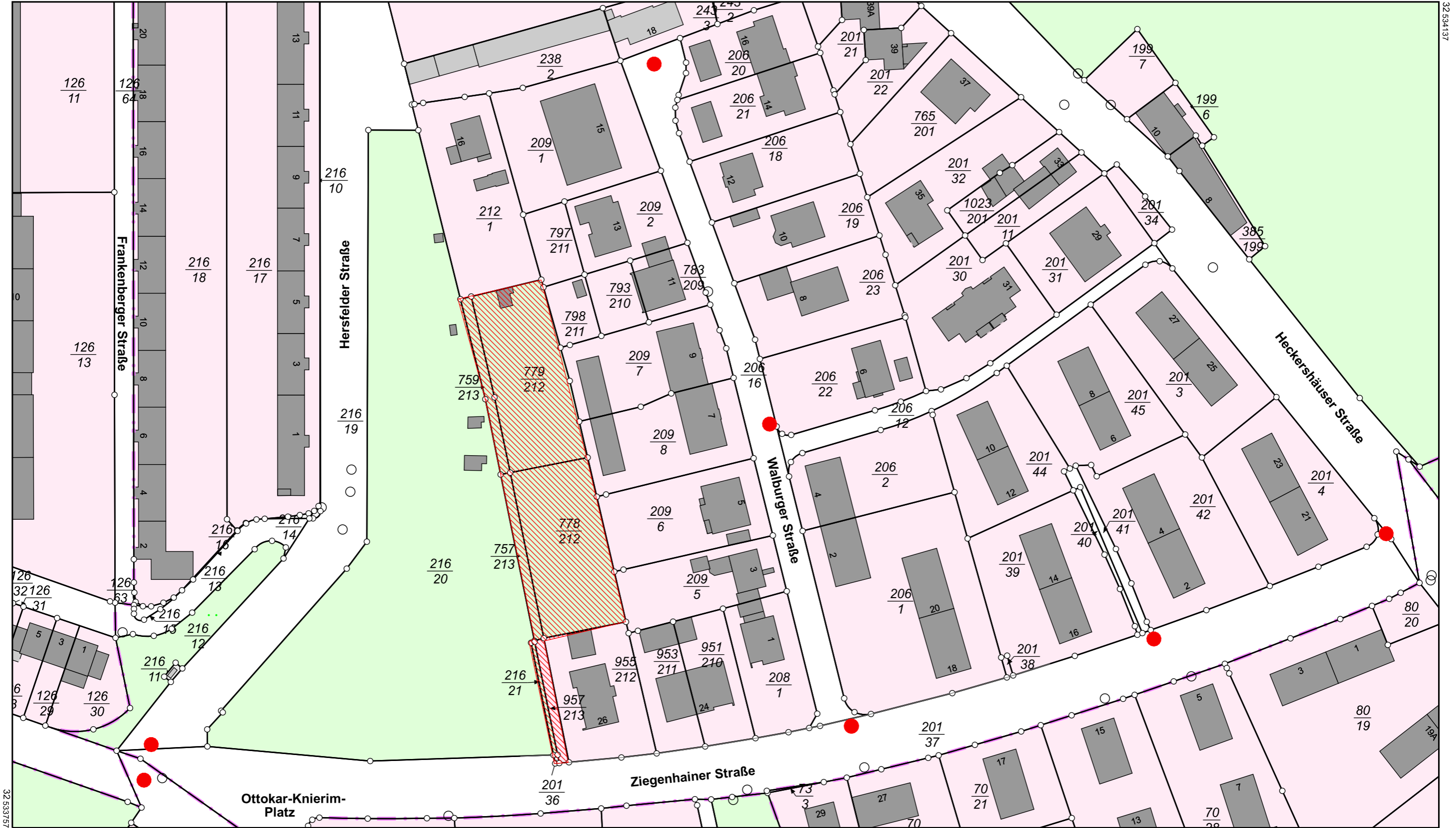


Freiflächenplanung

Bauvorhaben Wohnbebauung
 Ziegenhainer Straße
 34127 Kassel

Bauherr Bauherrngemeinschaft Reibold
 Mombachstraße 13
 34127 Kassel

Plan Nr. 04.7
 Plantitel -2. Bewegungsfläche 1:200
 Maßstab 1:200
 Format DIN A3
 Datum 16.02.2023



5686194

Maßstab 1:1000



● Unterflurhydrant

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Korbach
 Medebacher Landstraße 27
 34497 Korbach

Flurstück: 209/8
 Flur: 47
 Gemarkung: Kassel

Gemeinde: Kassel
 Kreis: Kreisfreie Stadt Kassel
 Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
 Hessen
 Erstellt am 05.08.2022
 Antrag: 201372206-1