

Begründung
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

Nr. V/2 A
"Sickingenstraße"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Nord-Holland

Stand: 16.12.2013/
redaktionell ergänzt 04.06.2014

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE.....	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB.....	5
4.1	<i>Verfahrenswahl</i>	5
4.2	<i>Verfahrensdurchführung</i>	5
5	DAS PLANGEBIET.....	6
5.1	<i>Lage und Größe des Plangebietes</i>	6
5.2	<i>Realnutzung</i>	7
6	DAS VORHABEN.....	8
6.1	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>	10
6.2	<i>Gebäudeansichten, Perspektiven</i>	11
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	12
7.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	12
7.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	12
7.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i>	12
7.4	<i>Immissionsschutz</i>	13
7.5	<i>Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme ZP 13094 vom 26.11.2013</i>	13
7.6	<i>Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012</i>	15
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	16
8.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	16
8.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	16
8.3	<i>Artenschutz</i>	16
8.4	<i>Eingriffsregelung</i>	17
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
9.1	<i>Bauliche Nutzung, Baugrenze, Grenzbebauung</i>	18
9.2	<i>Lärmfestsetzungen</i>	18
9.3	<i>Erschließung / Stellplätze</i>	19
9.4	<i>Anpflanzung von Laubbäumen</i>	19
9.5	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	19
9.6	<i>Hinweise</i>	20
10	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV).....	20
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	20
12	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Bauherren-Gemeinschaft "Studieren am Schillertor" GbR (nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt), vertreten durch das Bauunternehmen Krieger + Schramm GmbH & Co.KG, Neue Straße 12, in 37351 Dingelstädt beabsichtigt auf dem Grundstück 35-37 Sickingenstraße im Stadtteil Nord-Holland, in Abstimmung mit der Stadt Kassel die vorhandenen Gebäude zu Studentenwohnungen umzubauen und mit zwei Neubauten, ebenfalls mit Studentenwohnungen, zu erweitern.

Das Grundstück (Flurstücke 68/6 und 68/8, Flur 11, Gemarkung Kassel) befindet sich in der Sickingenstraße bzw. Ecke Wolfhager Straße im durch Gemengelage geprägten "Schillerquartier".

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches entlang der Sickingenstraße und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Umbau und Neuerrichtung von Wohngebäuden zur Herstellung von in der Stadt Kassel dringend erforderlichen Studentenwohnungen in unmittelbarer Nähe zum Universitätsstandort.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/2A "Sickingenstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Studentenwohnungen und zur Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung (hier StudentInnen) mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung als Baugebiet mit Wohngebäuden stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 8.2)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 2.226 m²; davon entfallen 1.698 m² auf das private Grundstück. Mit der festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 (entspricht einer Grundfläche von 1.358,40 m²) wird der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht, zumal es sich größtenteils auch um bereits bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

4.1 Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/2A im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

4.2 Verfahrensdurchführung

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 27.05.2013 für das Quartier "Wolfhager Straße / Sickingenstraße / Schillerstraße / Erzbergerstraße" die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/2 "Sickingenstraße/Wolfhager Straße" sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen. Anlass zur formalen Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens ist, für das Quartier eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, und in gewerblich nicht mehr genutzten Bereichen die verstärkt nachgefragten Wohnnutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Mit Bekanntmachung vom 03.06.13 wurde der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens öffentlich bekanntgegeben sowie gem. § 13a Abs. 3 BauGB, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke etc. unterrichten kann.

Aufgrund der steigenden Studentenzahlen werden in der Stadt Kassel immer mehr Studentenwohnungen, insbesondere auch in Uni-Nähe, nachgefragt. Mit dem Einleitungsantrag vom 15.10.2013 teilte der Vorhabenträger seine Absicht mit, am unihohen Standort Sickingenstraße Studentenwohnungen anbieten zu wollen. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wurde von der Stadt Kassel für einen Teilbereich in der Sickingenstraße ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V/2A "Sickingenstraße" aufgestellt. Der hierfür erforderliche Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde am 31.03.2014 durch die Stadtverordneten gefasst und am 05.04.2014 bekannt gemacht.

Ortsbeirat Nord-Holland

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Ortsbeirates Nord-Holland am 23.01.2013 vorgestellt und beschlossen.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

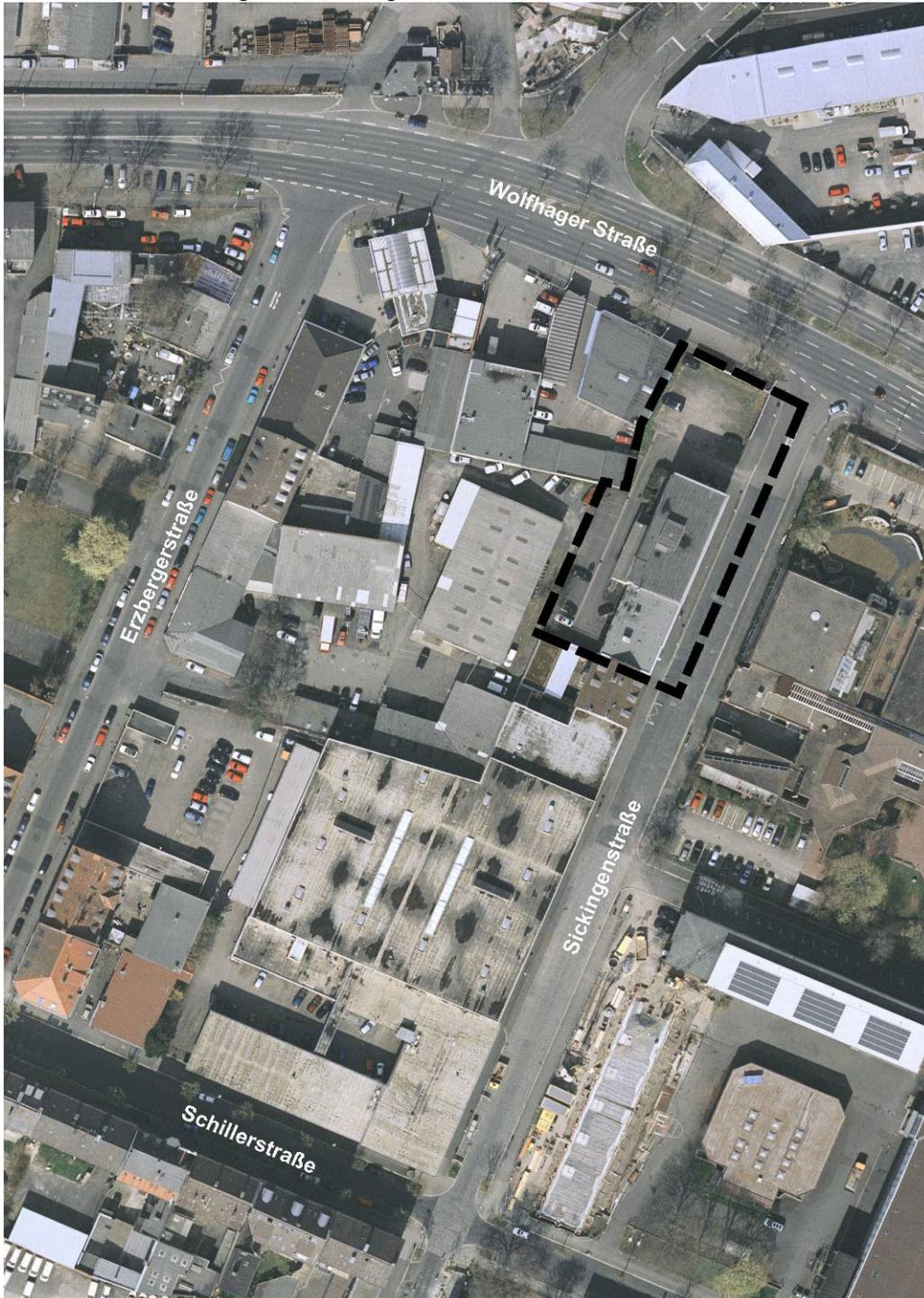
Die von der Planung berührten Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.04.2014 bis einschl. 16.05.2014 beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.04.2014 bis einschl. 16.05.2014. Aufgrund von Anregungen/Hinweisen wurden die Begründung und der Bebauungsplan ergänzt. Eine erneute Auslegung war infolge dessen nicht erforderlich, da es sich um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen in der Begründung handelte sowie der Bebauungsplan durch eine bedingte Festsetzung (s. hier Kap. 9), der vom Vorhabenträger schriftlich zugestimmt wurde, und um den Hinweis auf die EnEV und EEWärmeG ergänzt wurde.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Sickingenstraße / Ecke Wolfhager Straße im Kasseler Stadtteil Nord - Holland. Der ca. 2.226 m² große Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke (Flurstück 68/6 und 68/8) sowie einen Teilbereich der Straßenparzelle Sickingenstraße (Flurstück Nr. 68/28), alle Flur 11, Gemarkung Kassel. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wolfhager Straße und im Süden und Westen an bebaute Grundstücke.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2012



5.2 Realnutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit einem Wohngebäude, einem gewerblich genutzten Gebäude (Sport-Center), mit Hofflächen sowie den öffentlichen Straßenflächen der Sickingenstraße zu fast 100 % überbaut bzw. versiegelt. An Gehölzen ist nur im nördlichen Hofbereich eine Thujahecke vorhanden.

Die beiden grenztändigen Bestandsgebäude sind dreigeschossig und weisen ein Satteldach bzw. Flachdach auf. Die rückwärtige vollversiegelte Hoffläche wird vorwiegend als Parkplatz genutzt. Die Stellplätze grenzen direkt an die Grundstücksgrenze an.

Das nördliche unbebaute Eckgrundstück (Sickingenstraße/Wolfhager Straße) ist asphaltiert bzw. geschottert und wird als Parkplatz (Sport-Center) genutzt.

Die Sickingenstraße hat einen breiten Straßenquerschnitt mit beidseitigen Gehwegen und Längsparken und ist in diesem Abschnitt als 30er Zone ausgewiesen. Entlang der westlichen Straßenseite ist die überwiegend dreigeschossige Bebauung mit Flachdach in geschlossener Bauweise angeordnet, während sich die zwei- bis viergeschossige flächenintensive Bebauung entlang der östliche Straßenseite als freistehende Gebäude (Berufsbildungszentrum, Walter-Hecker-Schule, Feuerwehr) darstellt.

Das Quartier "Erzberger Straße, Schillerstraße, Sickingenstraße, Wolfhager Straße" wird durch eine gemischte Nutzung geprägt (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Bildungseinrichtungen).

In einer im August 2011 durchgeführten Bestandskartierung und -analyse des Schillerquartiers¹ wird die Gebäudesubstanz im Quartier als *teilweise bis stark sanierungsbedürftig* bewertet.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Wolfhager Straße die Bushaltestelle "Unterstadtbahnhof" der Buslinie 12.

Blick von der Wolfhager Straße in die Sickingenstraße (21.08.2013)



¹ Bestandskartierung und -analyse "Schillerquartier" der Stadt Kassel, August 2011, erstellt durch Büro Blankert, Linker, Hupfeld aus Kassel)

6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.1 "Vorhaben- und Erschließungsplan" und 6.2 "Ansichten, Perspektiven" verwiesen.

Auf dem Grundstück Sickingenstraße 35-37 in 34117 Kassel befinden sich in zwei Gebäudeteilen ein Sportstudio sowie der dazugehörige Eingangsbereich mit drei darüber liegenden Wohnungen. Der Gebäudekomplex soll zu Studentenwohnungen umgebaut und durch zwei neue Wohngebäude, ebenfalls mit Studentenwohnungen, erweitert werden.

Im Quartier Wolfhager- / Erzberger- / Schiller- und Sickingenstraße befinden sich neben Gewerbebauten bereits einige Wohnhäuser, bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.

So ist auch das an das Baugrundstück Sickingenstr. 35-37 angrenzende Gebäude 33 ein Wohn- und Geschäftshaus; der Gebäudeteil Sickingenstraße 35 als Teil des Antragsprojektes wurde stets zu Wohnzwecken genutzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Berufsbildungszentrum; daran schließt die Walter-Hecker Schule an.

Mit der Nähe zur Universität Kassel und der derzeitigen hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für studentisches Wohnen, ist die Umnutzung der Gewerbeimmobilie zu Wohnzwecken aus städtebaulichen und sozialen Zwecken sinnvoll.

In dem Quartier zwischen Reuterstraße, Grünem Weg, Mauerstraße und Wolfhager Straße ist eine Tendenz zu einer verstärkten Wohnungsnutzung und somit eine deutliche Aufwertung des Quartiers zu erkennen, zu der das Projekt „Studieren am Schillertor“ beitragen kann. Auch würde so ein möglicher Leerstand der Bestands-Immobilie vermieden werden.

Der bauliche Bestand wird energetisch saniert und umgebaut. Im linken Gebäudeteil (Haus 1) wird der jetzige Eingangsbereich zu zwei Wohnungen umgebaut, und die bisherigen beiden Wohnungen in den Obergeschossen werden in 4 Wohnungen aufgeteilt, so dass im **Haus 1** insgesamt 6 Wohnungen entstehen.

Der rechte Gebäudeteil Sickingenstr. 37 (**Haus 2**) des bisher in allen Geschossen als Sportstudio genutzten Altgebäudes war ehemals ein Reifenlager. Somit können auf Grund der Skelettbauweise die Einbauten des Sportstudios ohne große Eingriffe rückgebaut werden; nur das Stützen-, Unterzugs- und Deckensystem und die Außenwände bleiben erhalten. In den drei Geschossen werden durch Umbau insgesamt 9 Wohnungen geschaffen. Zur Hofseite hin werden an die jeweiligen Wohnungen Balkone angebracht. Aus brandschutztechnischen Gründen ist eine Stahlfluchttreppe an Haus 2 zur Entfluchtung der rückwärtigen Wohnung erforderlich. Die 358,57 m² große Grünfläche im Hof steht zur gemeinschaftlichen Nutzung offen.

Zur Arrondierung der Grundstücksfläche wird das Eckgrundstück Sickingenstraße/ Wolfhager Straße, Flurstück 68/6 hinzuerworben. Es entstehen zwei unabhängige Erweiterungsbauten.

Der als **Haus 3** bezeichnete viergeschossige Erweiterungsbau liegt zum Teil auf dem Grundstück Sickingenstraße 35-37 mit der Flurnummer 68/8. Der zweite Erweiterungsbau als **Haus 4** bezeichnet, liegt auf dem Eckgrundstück Flurnummer 68/6 und wird fünfgeschossig geplant. Im ersten Erweiterungsbau entstehen acht Wohneinheiten und im zweiten entstehen zehn Wohnungen.

Die Studentenwohnungen sind größtenteils für zwei bis drei, im Ausnahmefall für vier BewohnerInnen konzipiert. Die Wohnungen sind mit einer Gemeinschaftsküche sowie einem Bad ausgestattet, ab drei Personen steht außerdem ein Gäste-WC zur Verfügung. Einige Wohnungen erhalten zudem einen Abstellraum in der Wohnung, ferner werden zu den Wohnungen ausreichend Kellerräume angeboten.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Kellerräumen pro Haus ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradraum sowie eine Unterverteilung für Warmwasser. Durch einen Fernwärmeanschluss werden die Gebäude mit Energie versorgt.

Ein Hausmeisterservice ist als Ansprechpartner vor Ort zentral im Gebäudekomplex angesiedelt.

Für Haus 1 und 2 steht zur Abfallentsorgung ein Platz im Hinterhof zur Verfügung, wohingegen für die Müllbeseitigung der Neubauten ein ebenerdiger, von außen zugänglicher Raum in Haus 4 geplant ist.

Durch Fassadenteilung und Farbgestaltung wird der Gebäudekomplex so gegliedert, dass „einzelne Adressen“ entstehen, die die Orientierung für Nutzer und Besucher erleichtern. Zur Verstärkung der städtebaulichen Figur, wird das Haus 3 eingerückt und ein gestaffeltes Gesamtbild erzeugt. Das Projekt trägt somit auch zur Schließung des Blockrandes Sickingenstraße / Wolfhager Straße bei. Der Erweiterungsbau fügt sich mit dem Altbestand in die Umgebung ein.

Auf dem privaten Grundstück werden im Hofbereich 5 Kfz-Stellplätze hergestellt; diese werden von der Sickingenstraße aus über die Feuerwehrezufahrt an der Südgrenze erschlossen. Desweiteren sind pro Wohnung zwei Fahrradstellplätze im Untergeschoss vorgesehen. Zusätzliche Fahrradstellflächen befinden sich im Hinterhof. Insgesamt können damit 71 Fahrradstellplätze angeboten werden.

Weiterhin ist geplant, in der überbreiten Sickingenstraße vor den Wohnhäusern einen öffentlichen Parkstreifen mit Parkständen in Schrägaufstellung (70 gon) einzurichten. Die im Straßenraum vorhandenen 9 Stellplätze (Längsparkplätze) werden zu Querparkplätzen umgebaut und durch weitere 9 Stellplätze erweitert. Zum Abtransport der im Haus 4 integrierten Mülltonnen wurde ein 2,50 m breiter Durchlass zwischen den Parkplätzen geplant.

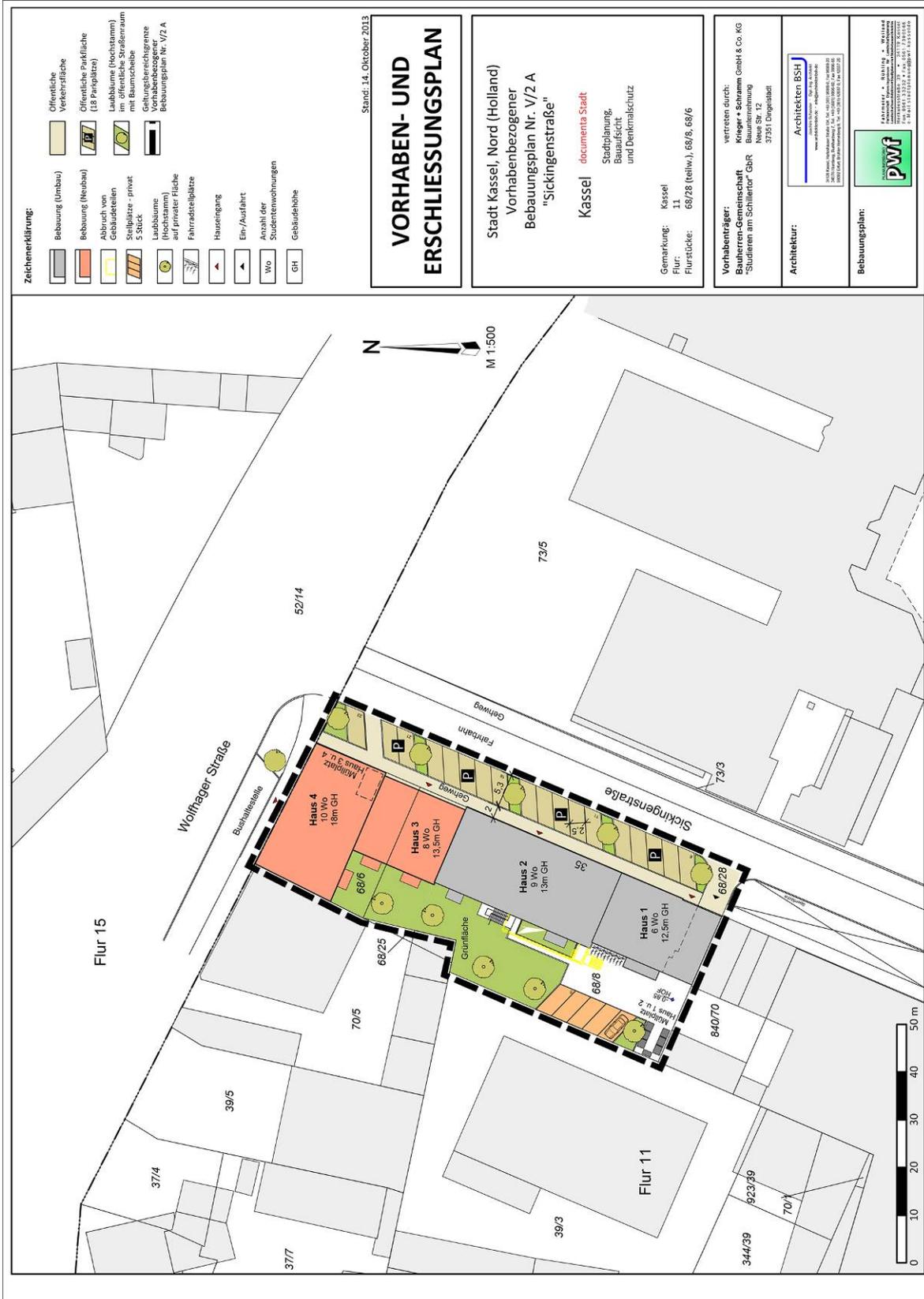
Laut Stellplatzsatzung sind 33 Stellplätze (je Wohnung 1 Stellplatz) nachzuweisen. Insgesamt müssen jedoch wegen der studentischen Nutzung lediglich 23 Stellplätze nachgewiesen werden (vgl. hierzu Kap. 9.3), die Herstellung der Stellplätze wird vertraglich zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger geregelt.

Die im inneren Grundstücksteil verbleibende Grünfläche wird gärtnerisch angelegt und gepflegt. Gemäß des Lage- / Freiflächenplanes werden fünf einheimische Laubbäume angepflanzt.

Zusätzlich werden die öffentlichen Parkplätze an der Sickingenstraße mit 5 Laubbäumen in zwei Meter breiten Grünstreifen überstellt, geplant sind Ahorn oder alternativ Eschen.

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 14.10.2013) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/2A „Sickingenstraße“.



6.2 Gebäudeansichten, Perspektiven

Architekten BSH, Stand 11.10.2013, ohne Maßstab

Sickingenstraße / Ecke Wolfhager Straße



Architekten BSH

Hofansicht



Architekten BSH

Luftbildkollage



Architekten BSH

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

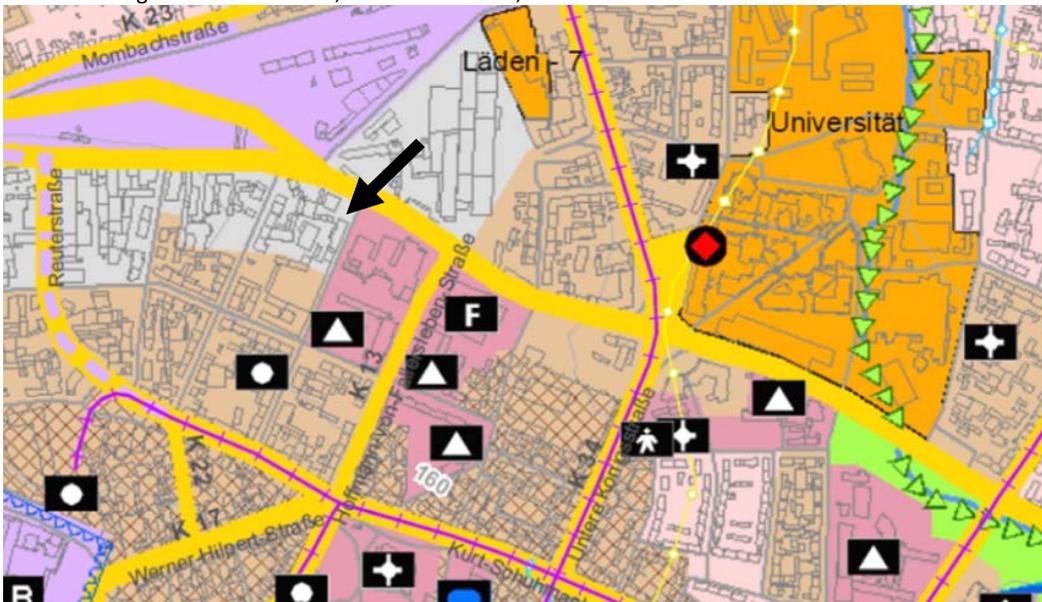
7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/2A "Sickingenstraße" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" und "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Gewerbliche Bauflächen" dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



Der südliche Nahbereich ist als "Gemischte Baufläche" und der östliche angrenzende Bereich als "Fläche für Gemeinbedarf -Schule-" ausgewiesen. Wie aus dem Kartenauszug ersichtlich ist, weist der Flächennutzungsplan den nördlichen Bereich des Quartiers ausschließlich als gewerbliche Bauflächen aus und nicht, entsprechend der aktuellen Bestandssituation, als gemischte Bauflächen. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. V/2 "Wolfhager Straße / Sickingenstraße" (siehe Kap. 4.2 "Aufstellungsbeschluss") wäre der Flächennutzungsplan für den gesamten Bereich bis zur Schillerstraße und Erzbergerstraße ohnehin zu ändern bzw. anzupassen.

7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen" und sind in der Realnutzungskarte als "Gewerbe- und Industrieflächen" dargestellt.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 166 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben:

"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich." Hier wird u.a. auch die Sickingenstraße benannt.

Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen:

"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc...".

Zusätzlich werden in der Maßnahmenkarte entlang der Sickingenstraße Baumanpflanzungen dargestellt.

7.4 Immissionsschutz

Lt. Lärmkartierung des Landes Hessen aus dem Jahr 2012 liegt die nördliche Fläche des Plangebietes Bereich Sickingenstraße / Ecke Wolfhager Straße im Pegelbereich 65-70 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts; der südliche größere Teil des Plangebietes liegt im Pegelbereich 60 - 65 dB(A) tags und 50-55 dB(A) nachts.

Zur Ermittlung der tatsächlich vor Ort gegebenen Lärmpegel wurde im Rahmen der Bebauungsplan-Bearbeitung das nachfolgend dargelegte Lärmgutachten erstellt.

7.5 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme ZP 13094 vom 26.11.2013

(GSA Ziegelmeyer GmbH, Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, technische Akustik, Gutenbergring 60, 65549 Limburg a. d. Lahn)

Der Vorhabenträger beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die GSA Ziegelmeyer GmbH aus Limburg mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens.

Zielführend war hierbei, die bestehende Lärmsituation inner- und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln, das auf Grund seiner Nähe zur Bundesstraße B 251 (Wolfhager Straße) und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Nahbereich durch Lärmeinträge vorbelastet ist. Das Gutachten basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Kap. 6.1) und berücksichtigt die von Seiten des Straßenverkehrs- und Tiefbauamts der Stadt Kassel zur Verfügung gestellten aktuellen Verkehrsdaten. **Desweiteren wurde für die geplante Wohnbebauung der Schutzanspruch eines Mischgebietes angesetzt.**

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 26.11.2013 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

"Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass die Gebäudefassaden parallel der Sickingenstraße dem Lärmpegelbereich IV [LPB IV] mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 66 – 70 dB(A) und die zur Wolfhager Straße hin orientierte Fassade des neu geplanten Gebäudes dem Lärmpegelbereich V [LPB V] mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 71 – 75 dB(A) zuzuordnen sind.

Die [plangegeben] zu berücksichtigenden Geräuschimmissionen benachbarter Gewerbebetriebe für die vom Straßenverkehr abgewandten Gebäudefassaden führen in Verbindung mit den verbleibenden Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs zu einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III [LPB III] mit maßgeblichen Außenlärmpegeln zwischen 61 und 65 dB(A). DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ enthält in Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Diese erreichen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich

LPB III	erf. $R'_{w,res}$	=	35 dB,
LPB IV	erf. $R'_{w,res}$	=	40 dB und
LPB V	erf. $R'_{w,res}$	=	45 dB.

Die Anforderungen sind dabei durch die Gesamtfassade als resultierendes Schall-Dämmmaß zu erbringen. Je nach Flächenanteil der Fensteranlagen in der Gesamtfassade muss die Schalldämmung des eingebauten betriebsfertigen Fensters dann Dämmwerte zwischen

LPB III	≥	30 – 32 dB,
LPB IV	≥	35 – 37 dB und
LPB V	≥	40 – 42 dB

erreichen. Im Zuge der Objektplanung sind die Anforderungen anhand der jeweiligen Raumzuschnitte nach dem Verfahren der DIN 4109 zu errechnen.

Geräuschimmissionen aus den benachbart gelegenen Gewerbebetrieben unterschreiten die Anforderungen für Mischgebiete zur Tages- und Nachtzeit. Ablufteinrichtungen benachbarter Gewerbebetriebe (Tofu-Produktion) führten zu einem Immissionspegel in Höhe der Gebäudefassade von $L_{Aeq} \sim \leq 42$ dB.

Teile der bestehenden Gebäude werden zurzeit als Wohngebäude benutzt, so dass die Weiterentwicklung von Wohnbebauung in diesem Bereich keine „heranrückende Wohnbebauung“ für die Gewerbebetriebe darstellt. Zusätzliche begrenzende Auflagen für die gewerblichen Nutzungen sind aus dem Planungsvorhaben nicht abzuleiten.²

Des Weiteren empfiehlt der Gutachter:

"Für schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich V wird darüber hinaus empfohlen, zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, so dass die Fensteranlagen geschlossen gehalten werden können, ohne dass hierbei eine ungenügende raumlufthygienische Situation auftreten wird.

Die schallgedämmten Lüftungselemente sollten dabei die gleichen Anforderungen an die Schalldämmung wie die Fensteranlagen aufweisen. Werden Gebäude im Passivhausstandard realisiert, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden, wenn durch sonstige Lüftungseinrichtungen die erforderlichen Luftwechselzahlen im Gebäude erreicht werden können.

Die im Einzelfalle erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Berechnungsverfahren/Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen. Als Dimensionierungsgrundlage können die in der kartographischen Darstellung - fassadenabhängig - ausgewiesenen Lärmpegelbereiche herangezogen werden. Die ausgewiesenen Anforderungen stellen dabei den „öffentlich rechtlichen Mindeststandard“ dar. Es ist in das Ermessen des Bauherrn gestellt, die Anforderungen hinsichtlich schallgedämmter Lüftungselemente auch auf den Lärmpegelbereich IV auszudehnen.³

Den Empfehlungen des Gutachtens wurde gefolgt und entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 9.2).

² Quelle: "Gutachtliche Stellungnahme ZP 13094". GSA Ziegelmeyer GmbH, Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, technische Akustik. Limburg a. d. Lahn, 26. November 2013. S. 3.

³ Quelle: "Gutachtliche Stellungnahme ZP 13094". GSA Ziegelmeyer GmbH, Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, technische Akustik. Limburg a. d. Lahn, 26. November 2013. S. 24.

7.6 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

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

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u.a. die Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von Neubauten planungsrechtlich geregelt. Neben der energetischen Ertüchtigung der Bestandsgebäude plant der Vorhabenträger, die Gebäude durch einen Fernwärmeanschluss mit Energie zu versorgen. Planungsrechtliche Vorgaben zur Nutzung zweckbestimmter Energieversorgung werden auf der Ebene der Bauleitplanung nicht festgesetzt, da das Energiekonzept zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Für die geplante Nutzung der Fernwärme wird der Nachweis nach EnEV im Rahmen des Bauantrages geführt. Desweiteren wird im Bebauungsplan auf die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hingewiesen, die auf jeden Fall eingehalten werden müssen.

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

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

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist der Geltungsbereich fast 100 % überbaut bzw. versiegelt, nur eine kleine Teilfläche (Parkplatz) ist als Schotterfläche befestigt. Im nördlichen Hofbereich befindet sich in Gebäudenähe eine kleinere Thujahecke.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen werden im Plangebiet Bestandsgebäude umgebaut und zwei Neubauten als Erweiterungsbau errichtet. Im rückwärtigen Hof werden 5 Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt, ca. 356 m² Grünfläche angelegt und 5 Laubbäume gepflanzt.⁴

Desweiteren werden 18 ebenerdige Stellplätze, ebenfalls in wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, im Bereich der Sickingenstraße gebaut und mit fünf Laubbäumen (je Baum eine mind. 13 m² große Baumscheibe) überstellt. Die anzupflanzende Baumart wird durch das Umwelt- und Gartenamt vorgegeben.

In Anbetracht der fast 100%igen Überbauung/Versiegelung und der bauordnungsrechtlich gesicherten Ist-Situation (genehmigte Bebauung) sowie der beabsichtigten Entsiegelung versiegelter Hofflächen sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau) von voll- und teilversiegelten Flächen (Stellplätze) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden als gering eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes durch den Erweiterungsbau ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Gebäudekubatur ein städtebaulich positiver Abschluss und Übergang zur Wolfhager Straße geschaffen wird.

8.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im August 2013. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

⁴ Hinweis: für nähere Informationen zum Vorhaben siehe Kapitel 6

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungsraumes im Nahbereich der stark befahrenen Wolfhager Straße und der Sickingenstraße. In direkter Nachbarschaft sind nahezu vollständig überbaute Grundstücke mit Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden.

Derzeit sind die Flächen des Geltungsbereiches mit Gebäuden überbaut, die asphaltierten Hofflächen werden als Parkflächen genutzt; nur im Nordbereich ist eine geschotterte Stellplatzfläche, z.T. durchwachsen, vorhanden. Der im Plangebiet verlaufende Straßenraum der Sickingenstraße ist teils asphaltiert, teils ist die Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster angelegt. Gehölze sind mit Ausnahme einer Thujahecke im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Lediglich in der Wolfhager Straße und im Südbereich der Sickingenstraße sind wenige Straßenbäume z.T. in Baumscheiben vorhanden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird die ökologische Bedeutung des Plangebietes gegenüber der Ist-Situation durch die Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen aufgewertet.

Entsprechend des anthropogen stark überformten Geltungsbereiches sowie der direkt angrenzenden Siedlungsbereiche ist vornehmlich von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das nur 1.698 m² große Privatgrundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

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

8.4 Eingriffsregelung

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

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil des Bebauungsplanes ist der zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag. Zur Sicherung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen.

9.1 Bauliche Nutzung, Baugrenze, Grenzbebauung

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/2A "Sickingenstraße" wird der Umbau von zwei Bestandsgebäuden sowie der Neubau von zwei Erweiterungsbauten mit insgesamt 33 Wohnungen für Studierende planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,9 basiert auf der Planung des Vorhabenträgers und wurde an der vorhandenen stark verdichteten Umgebungsbebauung orientiert. Damit wird der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung gefolgt.

Die vorgesehenen gestaffelten Gebäudehöhen entsprechen einerseits der vorhandenen Bebauung entlang der Sickingenstraße und bilden, mit dem höchsten Gebäude, zur Wolfhager Straße hin einen städtebaulich positiven Abschluss. Die hier vorgegebene Gebäudehöhe und Fassadengestaltung hat Initialwirkung auf die Höhenentwicklung zukünftiger Bebauung entlang der Wolfhager Straße.

Durch das vorgegebene gebäudebezogene Baufenster bzw. den Verlauf der Baugrenze wird eine straßenraumbildende Bebauung fortgesetzt und die vorhandene geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung in der Sickingenstraße gesichert. Diese Festsetzung trägt zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes bei.

Erforderliche Abstandsflächen sind aufgrund der festgesetzten Grenzbebauung, i. S. einer geschlossenen Bebauung nicht einzuhalten.

9.2 Lärmfestsetzungen

Der Vorhabenträger verfolgt mit seinem Konzept zur baulichen Entwicklung am Standort neben der städtebaulichen Eingliederung in die umgebende Bausubstanz auch die Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingung "Lärm". Als maßgebende Lärmemittelen sind hierbei die im Norden verlaufende Wolfhager Straße (B251 - Einfallstraße für Pendler, Durchfahrts- und Verbindungsstraße) zu nennen. (Vgl. Kap. 7.5)

Die Ausweisung der Sickingenstraße als verkehrsberuhigter Bereich (30er Zone) hat bereits lärmindernde Wirkung.

Die zur Wolfhager Straße straßenseitig verlaufende Baugrenze im Norden des Geltungsbereiches nimmt die Flucht des Straßenraumes auf. Der Vorhabenträger beabsichtigt hier die Errichtung eines fünfgeschossigen Eckgebäudes, das mit seiner Länge von ca. 23 m die von Norden auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen abschirmt. Hierdurch können an den nach Süden abgewandten Hausseiten und im Innenhof hohe Pegelminderungen erreicht werden, so dass nach Einschätzung und Berechnung des Lärmgutachtens min. ein Lärmpegelbereich III erreicht werden kann. Um dennoch in allen Räumlichkeiten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in einen lärmvorbelasteten Bereich zu ermöglichen, wurden die Empfehlungen des Gutachters als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird durch einen gesondert aufgeführten textlichen Hinweis auf dem Planblatt auf die bestehende Lärmbelastung hingewiesen, so dass Wohninteressenten diesen Faktor in ihre Standortentscheidung einbeziehen können.

9.3 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sickingenstraße, die im Norden in die Wolfhager Straße und im Süden in die Schillerstraße mündet. Durch seine innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- und Fuß-/Radwegenetz angebunden.

Die vorliegende Planung sieht den Umbau von Bestandsgebäuden und die Errichtung von Neubauten mit insgesamt 33 Wohnungen vor. Hierfür sind nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel je Wohnung ein Stellplatz, d.h. insgesamt 33 Stellplätze nachzuweisen. Steht entsprechend § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zu dem nach der Eigenart des Vorhabens zu erwartenden Bedarfs, so kann die Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die geplanten Wohnungen ausschließlich an Studierende zu vermieten und ist gewillt, diese Absicht vertraglich (Durchführungsvertrag) abzusichern. Aufgrund der mittelbaren Nähe des Geltungsbereiches zum Hochschulstandort an der Holländischen Straße und auch aufgrund der zwischenzeitlich stark angestiegenen Nachfrage nach studentischem Wohnraum bietet sich die geplante Nutzung (Studentisches Wohnen) in der Sickingenstraße an. Auf dieser Grundlage werden vom Vorhabenträger insgesamt 14 Stellplätze neu errichtet (5 Stellplatz auf Privatfläche und 9 Stellplätze in der Sickingenstraße) sowie 9 Stellplätze in der Sickingenstraße umgebaut. Das heißt, die im Straßenraum bereits vorhandenen 9 Stellplätze (Längsparkplätze) werden zu Querparkplätzen umgebaut und durch weitere 9 Stellplätze erweitert. Da die Stellplätze in der Sickingenstraße öffentliche Stellplätze sind, die nicht privat zugeordnet werden können, sind letztlich von den insgesamt 23 nachzuweisenden Stellplätzen noch 18 Stellplätze abzulösen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel wird ein Durchführungsvertrag, inklusive Straßenausbauvertrag, abgeschlossen, in dem u.a. detaillierte Vorgaben zur Anzahl, Größe, Gestaltung und Ausstattung der Stellplätze geregelt und die Realisierung vertraglich gesichert werden.

Zusätzlich werden die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradabstellplätze (zwei je Wohnung) und darüber hinaus weitere auf dem Grundstück hergestellt, so dass insgesamt 71 Fahrradabstellplätze angeboten werden können. Auch diese sind Gegenstand der vertraglichen Regelung.

Anhand der vorgenannten Begründung zur Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze kann in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den vertraglichen Regelungen die Anforderungen der Stellplatzsatzung als erfüllt betrachtet werden.

9.4 Anpflanzung von Laubbäumen

Da grünordnerische Vorgaben innerhalb von Stellplatzsatzungen keine Rechtswirksamkeit erwirken, werden zur Sicherung einer örtlichen Durchgrünung die Herstellung von Grünflächen und Anpflanzung von 5 Laubbäumen innerhalb des privaten Grundstückes sowie die Anpflanzung von 5 weiteren Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Die Baumart wird in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt festgelegt.

9.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen als Gestaltungsfestsetzungen der Einfügung der Neubebauung in den baulichen Bestand, des vertraglich zu regelnden Stellplatznachweises sowie der Durchgrünung des Geltungsbereiches.

9.6 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

An der Wolfhager Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die Bushaltestelle "Unterstadtbahnhof" der Buslinie 12.

11 VER- UND ENTSORGUNG

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

12 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden vom Vorhabenträger vor Baubeginn erworben.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 2.226 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

	Bestand ca.	Planung ca.
Privates Grundstück:	(1.698 m ²)	(1.698 m ²)
Überbaute Flächen	600 m ²	1.080 m ²
versiegelte Flächen	620 m ²	-
Befestigte Flächen	478 m ²	278
Grünflächen	-	340
Laubbäume	-	5
Öffentliche Verkehrsflächen:	(528 m ²)	(528 m ²)
Versiegelte Fläche	528 m ²	188 m ²
Befestigte Fläche (Stellplätze)	-	275 m ²
Baumscheiben	-	65 m ²
Laubbäume	-	5
Gesamtfläche	2.226 m²	2.226 m²

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 16.12.2013/04.06.2014

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 06.01.2014/05.06.2014

gez. Flore

(Flore)