

Begründung

zum
Bebauungsplan

Nr. 76 "Alte Ziegelei"



Stadt Vellmar

Stadtteil Niedervellmar

Entwurf

Stand: 20. September 2018

Ergänzte Textpassagen sind in roter Schrift kenntlich gemacht.

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB	4
3	DAS PLANGEBIET	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
4.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009.....	6
4.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	7
4.3	Siedlungsrahmenkonzept 2015 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	7
4.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	7
4.5	Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel.....	7
4.6	Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 8301 vom 19.05.2017 (TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)	8
4.7	Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. T 325 vom 10.01.2018 (TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)	10
4.8	Bauverbotszone.....	12
4.9	Verkehrsgutachten - Gutachterliche Stellungnahme im Januar 2018 (Oppermann GmbH, Ingenieurbüro, Beratende Ingenieure, Adalbert-Stifter-Straße 17-19, 34246 Vellmar)	12
4.10	Orientierendes Baugrundgutachten sowie abfall- und umwelttechnischer Prüfbericht Nr. 16-257/1 vom 05.09.2016 (bgm baugrundberatung, Taunusstaße 11-13, 35410 Hungen).....	14
4.11	Altlasten.....	15
4.12	Bombenabwurfgebiet.....	15
4.13	Amtlicher Katasterplan	15
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
5.1	Verkehrliche Erschließung	18
5.2	Bebauung.....	18
5.3	Grünstrukturen	19
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	20
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	20
6.2	Bauweise.....	21
6.3	Erschließung	21
6.4	Grünflächen, Naturschutzmaßnahmen und Naturschutzflächen.....	22
6.5	Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation	22
6.6	Private Grundstücksfreiflächen	23
6.7	Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser.....	23
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	23
6.9	Örtliche Bauvorschriften	24
6.10	Hinweise	24
7	VER- UND ENTSORGUNG	24
8	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	25
9	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	25
10	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	25

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ vom 11.06.2018

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Vellmar verfolgt mit einer nachhaltigen Siedlungspolitik die Stärkung ihrer innerstädtischen Flächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung, um jenen Prozessen zu begegnen, welche durch den Demografischen Wandel zu einem Umbruch der gesellschaftlichen Grundverhältnisse führen werden. Bund, Länder sowie Städte und Gemeinden stehen erstmals vor der Herausforderung, mit einer alternden und rückläufigen Bevölkerung umzugehen. Auf Ebene der Stadtplanung ist ein strategisches Handeln erforderlich.

Die JH Immobilien Alte Ziegelei GmbH & Co. KG aus Künzell beabsichtigt auf der Industriebrache der Alten Ziegelei an der Warburger Straße bzw. B7/B83 im Stadtteil Niedervellmar die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers.

Hierbei soll das Grundstück mit dem ehemaligen Fabrikgebäude unter Einbezug diverser baulicher Nebenanlagen einschließlich zahlreicher Abstell- und Lagerungsflächen nach einem über 20-jährigen Leerstand zu Gunsten der Schaffung von Wohnräumen einer Konversion unterzogen werden. Neben dem Rückbau des Altbestandes der Ziegelei, sind teils umfangreiche Eingriffe nötig, um eine adäquate Bebauung des ca. 3,08 ha großen Areals zu ermöglichen. Durch einen Bebauungsmix (Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhäuser sowie Geschossbauten) sollen vielfältige Wohnraumangebote im Stadtteil Niedervellmar geschaffen und das kommunale Wohnraumangebot gestärkt werden.

Da die Entwicklungsabsichten auf dem Areal derzeit planungsrechtlich nicht gesichert sind (unbeplanter Innenbereich), beabsichtigt die Stadt Vellmar die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 76 "Alte Ziegelei" gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich Umweltbericht und Artenschutzbeitrag.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Konversion des Standortes, sodass für die Stadt Vellmar diese Flächen für Wohnbebauungen gewonnen und gleichzeitig einer innerörtlichen Entwicklung von teilweise unbebauten Flächen im Innenbereich herangezogen werden können.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

• Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar hat in ihrer Sitzung am 27.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei" gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.08.2017 im Wochenspiegel der Stadt Vellmar.

• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 25.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung erschien am 25.08.2017 im Wochenspiegel der Stadt Vellmar. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.08.2017, bis einschl. 15.09.2017 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden allgemeine Hinweise und Anregungen vorgebracht, die in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt wurden. Weiterhin wurden von Seiten der Fachbereiche des Landkreises Kassel, des Zweckverbandes Kassel sowie der Fachdezernate des Regierungspräsidiums Kassel Kritik gegenüber der städtebaulichen Konzeption im Hinblick von

immissionsschutzrechtlichen Belangen vorgetragen. In Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden wurden die Belange im Rahmen der Abwägung eingestellt und führten zu einer Neukonzeption des städtebaulichen Entwurfs.

- **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich vom 19.02.2018 bis 20.03.2018 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde von einem benachbarten Grundstückseigentümer Widerspruch gegen die ausgelegten Planunterlagen vorgebracht. Die inhaltlichen Bedenken konnten in die Abwägung eingestellt und entkräftet werden.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurden zudem Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche in den Bebauungsplan ergänzt bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

- **1. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der Grundstücksvermarktung wurde die JH Immobilien Alte Ziegelei GmbH & Co. KG angefragt, auf den im Nordwesten liegenden Teilflächen spezifische Angebote für betreutes Wohnen sowie einer Tagespflege unterzubringen. Die hierzu erforderlichen Gebäudekuben sowie notwendigen Grundstücksauslastungen entsprachen jedoch nicht den festgelegten Kennwerten, sodass eine planerische Anpassung erforderlich wurde. In städtebaulicher Abwägung sowie im Hinblick der aufgearbeiteten Planungsgrundsätze wurde ein eigenständiges Teilgebiet – hier WA 4 – definiert, welches hinsichtlich seiner zulässigen Nutzungen den übrigen Quartier entspricht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde moderat erhöht und nimmt hierbei Bezug auf die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehene Riegelbebauung. In diesem Kontext konnte auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg verzichtet werden; das betreffende Leitungsrecht wurde gleichsam angepasst. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der erforderlichen Stützmauern entlang des Hangbereiches wurden zudem die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen angepasst. Weiterhin wurde zur Wahrung der Zugänglichkeit sowie zur Unterhaltung und Pflege des Hangbereiches entlang der Warburger Straße, ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Vellmar festgelegt.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen/Ergänzungen war eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich vom 23.04.2018 bis 14.05.2018 beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit trugen zwei Eigentümer von Anrainergrundstücken Bedenken bzgl. der Gebäudehöhen sowie die Bitte um Beweissicherungsmaßnahmen im Zuge des Hangabtrags vor. Die Bedenken konnten in die Abwägung eingestellt bzw. entkräftet werden; der Bitte wird gefolgt. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurden keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

- **2. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der Ausführungsplanungen zur vorgesehenen Riegelbebauung wurde ersichtlich, dass unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Baukörpergestaltung (i. B. Gliederung durch Vor- und Rücksprünge) die festgesetzten Baugrenzen im WA2 überschritten werden. Zur Absicherung der Realisierbarkeit wurden diese daher auf bis zu 3 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen erweitert. Dies entspricht auch den städtebaulich definierten Abständen der übrigen Teilgebiete; die Bauverbotszone bleibt vollständig unberührt. Mit der Änderung der Baugrenze geht eine geringfügige Erweiterung des überbaubaren Bereiches im WA2 einher, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung verändert wird. In Abstimmung mit dem RP Kassel, Dez. 21/2 L wurde die Untere Bauaufsicht mit den geänderten Planunterlagen mit Schreiben vom 13.09.2018 erneut beteiligt. Mit Stellungnahme vom 17.09.2019 (per e-mail) teilte die Untere Bauaufsicht mit, dass keine Vorbehalte gegen die Plananpassung bestehen.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 3,08 ha große Plangebiet (zzgl. ca. 3.033 m² im Planteil B) liegt im Süden von Vellmar und grenzt im Norden und Osten vorwiegend an die hinterliegenden Gärten von Wohnhäusern an. An der nordöstlichen Grenze existiert eine größere Gewerbehalle (z.Zt. ungenutzt). Vereinzelt finden sich weitere gewerbliche Nutzungen, insbesondere östlich des Plangebiets, wieder. Entlang des westlichen Geltungsbereichs befinden sich die Warburger Straße, die Straßenbahnschienen der Linie 1 sowie die Bundesstraße 7 bzw. 83.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niedervellmar, Flur 2, die Flurstücke Nr. 125/41, 138/17, 138/15 sowie die Wegeparzelle Flurstück Nr. 234.

Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Kennzeichnend für das Areal ist eine entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Hangkante, mit einem Höhenunterschied von ca. 8 - 12 m zwischen der unteren und oberen Ebene. Derzeit befinden sich die alten Produktionsanlagen noch auf dem Grundstück, die aber nicht denkmalgeschützt sind und sich zudem in einem sehr schlechten und teils baufälligen Zustand befinden. Eine Umnutzung der Gebäude wäre nur sehr schwer realisierbar und mit einem erheblichen Aufwand verbunden, da die Fabrikgebäude auch aus energetischer Sicht und im Hinblick der brandschutztechnischen Anforderungen heutigen Standards nicht mehr gerecht würden.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand* sowie kleinere Bereiche entlang der nördlichen und östlichen Grenze als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt.

Mit Stellungnahme vom 11.09.2017 hat das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen mitgeteilt, dass die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und deshalb nur durch eine Abweichungszulassung in Einklang mit den zu beachtenden Vorgaben des RPN gebracht werden kann. Am 18.12.2017 hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung die erforderliche Abweichungszulassung beschlossen.

4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als *Gewerbliche Bauflächen* aus; lediglich Bereiche entlang der nördlichen und östlichen Grenze sind als *Gemischte Bauflächen* dargestellt. Die damit erforderliche Beantragung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar am 12.06.2017 beschlossen, der Antrag wurde mit Schreiben vom 29.06.17 beim ZRK gestellt.

Mit Stellungnahme vom 14.09.2017 teilte der Zweckverband Raum Kassel mit, dass der Einleitungsbeschluss für das FNP-Änderungsverfahren ZRK 44 "Quartier Alte Ziegelei", Niedervellmar gefasst wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB zu diesem Verfahren wurde im Zeitraum vom 11.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017 durchgeführt. Gleichzeitig wurde beim Regierungspräsidium Kassel ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Nordhessen (RPN) 2009 gestellt. Mit Stellungnahme vom 13.03.2018 teilte der Zweckverband Raum Kassel mit, dass inzwischen auch die Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zum FNP-Änderungsverfahren ZRK-44 "Quartier Alte Ziegelei", Niedervellmar, durchgeführt wurden. Am 21.03.2018 wurde die o.g. FNP-Änderung ZRK-44 in der Verbandsversammlung des ZRK endgültig beschlossen. Die Verfahrensunterlagen wurden dem Regierungspräsidium Kassel zur Genehmigung vorgelegt.

4.3 Siedlungsrahmenkonzept 2015 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Das Siedlungsrahmenkonzept (SRK) formuliert die Ziele und Grundsätze der künftigen Siedlungsentwicklung für das Verbandsgebiet des ZRK. Seit seiner Aufstellung 1994 ist das Siedlungsrahmenkonzept zwischenzeitlich fortgeschrieben und als SRK 2015 im Jahr 2006 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen worden.

Aufgrund des vormals nicht als Wohnbaufläche deklarierten Plangebietes müssten, um den im SRK gesetzten Entwicklungsspielraum zur Siedlungserweiterung für Wohnbauflächen einzuhalten, in anderen Teilen der Stadt bereits als Wohnbaufläche gewidmete Areale in eine nichtbauliche Nutzung zurück gewidmet werden. Laut Vorabstimmung mit dem ZRK sollte es im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch keine Anrechnung der neuen Wohnbauflächen geben, da im Bestand ein beachtlicher städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch die vorgelegte Planung behoben werden kann. Die Beschlussfassung hierüber obliegt der Verbandsversammlung des ZRK.

4.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Siehe Kap. 5 im Umweltbericht

4.5 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 liegt im Untersuchungsgebiet des im Juli 2006 in Kraft getretenen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel. Das Planwerk sieht u.a. vor, dass durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umgesetzt werden müssen, die Emissionen von Feinstaub (PM 10) zu verringern sind. Für das Kommunalgebiet von Vellmar weist der Luftreinhalte- und Aktionsplan eine anteilige Belastung bei Feinstaub (PM 10) von 82 % durch Kfz-Verkehr und 18 % durch Gebäudeheizungen (Bezugsjahr 2000) aus.¹ In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen bei den Emittentengruppen des Kfz-Verkehrs voranzutreiben sind.² Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Reaktivierung einer, optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebundene, innerstädtische

¹ Quelle: Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, S. 35ff.

² Quelle: Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, Kap. 7.1, S. 78ff.

Brachfläche als Beitrag zur Minderung der Feinstaubbelastungen durch Kfz-Verkehr bzw. zur Förderung von ÖPNV anzusehen. Es kann somit zusätzlicher Kfz-Verkehr durch das Stadtgebiet, wie er bspw. durch Bebauungen entlang des Siedlungsrandes entstehen würde, vermieden werden.

4.6 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 8301 vom 19.05.2017 (TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die JH Immobilien Alte Ziegelei GmbH & Co. KG, Forststraße 24, 36093 Künzell, beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Das Ziel war hierbei, die Geräuschbelastung auf die zukünftigen Wohnbebauungen zu ermitteln; zum einen durch die an das Plangebiet grenzende Bundesstraße 7 bzw. 83, zum anderen durch das im Nordosten angrenzende Gewerbe. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 19. Mai 2017 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

10 Zusammenfassung und Diskussion

10.1 Geräuschbelastung durch Verkehr

*Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschbelastung in dem geplanten Wohngebiet „Alte Ziegelei“ in Vellmar durch den Straßen- und durch den Schienenverkehr untersucht. [...] Dabei liegt der Geräuschanteil durch den Straßenverkehr tagsüber um bis zu 15 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) oberhalb des Anteils für den Bahnverkehr. Somit wird an den Immissionsorten der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehr in allgemeinen Wohngebieten (WA) von tagsüber 55 dB(A) um bis zu **10 dB(A)** und in der Nachtzeit von 45 dB(A) um bis zu **13 dB(A)** überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für reine und allgemeine Wohngebiete in Höhe tagsüber von 59 dB(A) und nachts von 49 dB(A) werden dagegen tagsüber um bis zu **6 dB(A)** und nachts um bis zu **9 dB(A)** überschritten. Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der vorliegenden Untersuchung beläuft sich im Hinblick auf das Fahrzeugaufkommen auf der Straße und den Schienen abschätzungsweise auf + 3 dB(A).*

10.2 Geräuschbelastung durch Gewerbe

Ein Messversuch am 21. März 2017 vor Ort hat ergeben, dass das geplante Wohngebiet „Alte Ziegelei“ sowohl tagsüber als auch nachts überwiegend durch den Straßen- und durch den Schienenverkehr belastet ist. Eine Messung des Gewerbelärms war wegen der starken Fremdgeräusche durch Verkehr immissionsseitig nicht möglich. Die vorhandenen Firmen entlang der Triftstraße und südwestlich der B 7 tragen nach unserer Einschätzung nicht relevant zu Geräuschbelastung in dem geplanten Baugebiet „Alte Ziegelei“ bei.

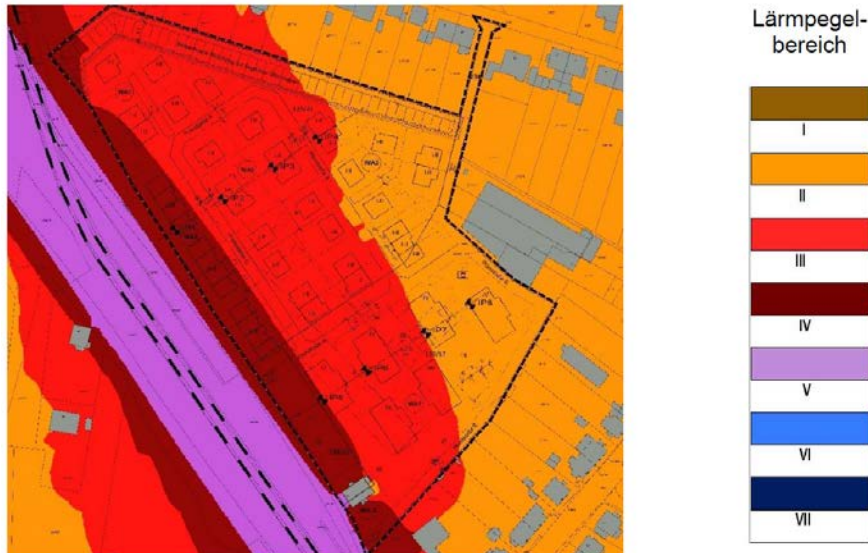
Daher kann davon ausgegangen werden, dass im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Richtwerte nach TA Lärm bzw. die zulässigen Orientierungswerte für Gewerbe nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für allgemeines Wohngebiet (WA) sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit durch die umliegenden Gewerbebetriebe derzeit eingehalten bzw. unterschritten werden.

10.3 Schallschutzmaßnahmen

In DIN 4109:1989-11 (zurückgezogen) werden Anforderungen an den Schallschutz von Gebäuden mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung aus dem Freien zu schützen. Dabei wird in Tabelle 8 in DIN 4109:1989-11 (zurückgezogen) die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von der Raumart und vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an der Fassade des betrachteten Bauwerkes festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche und des Gewerbelärms nach TA Lärm ergeben sich nach DIN 4109:1989-11 in dem Baugebiet „Alte Ziegelei“ die Lärmpegelbereiche II bis IV. Im Rahmen des B-Planes kann das erforderliche Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile der Gebäude mit Wohnungen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aus dem Lärmpegelbereichen wie folgt festgelegt werden:

Abb. 2: Lärmpegelbereiche im Plangebiet nach DIN 4109:1989-11



10.4 Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im B-Plan

„Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die verschiedenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 in dem Plangebiet werden in der farbigen Pegelkarte in Abb. 4 des Lärmgutachtens Nr. L 8301 der TÜV Hessen GmbH vom 19. Mai 2017 dargestellt.
- Für Schlafräume und für Kinderzimmer wird der Lärmpegelbereich im Vergleich zur farbigen Pegelkarte in Abb. 3 um 1 Stufe angehoben.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile der einzelnen Fassadenseiten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errechnet sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 in DIN 4109 vom November 1989 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin).“
- Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung im Einzelfall eine geringere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem Lärmgutachtens Nr. L 8301 vom 19. Mai 2017 dargestellt. Für den Schallschutznachweis ist dann die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Seiten des geplanten Gebäudes heranzuziehen.“

Es wird empfohlen, die Tabelle 8 und Tabelle 9 in DIN 4109:1989-11 auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubilden und diese Norm bei der Offenlage zur Verfügung zu stellen. Im Zusammenhang mit der Offenlage von Bebauungsplänen wird auf den Beschluss des BVerwG vom 29. Juli 2010 (Az. 4 BN 21.10) hingewiesen:

„Bestimmt erst eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen genügt, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.“

4.7 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. T 325 vom 10.01.2018 (TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Nachdem im schalltechnischen Gutachten Nr. L 8301 vom 19. Mai 2017 u.a. festgestellt wurde, dass im gesamten Plangebiet die maßgebenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil für Verkehr und die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete durch den Straßen- und durch den Schienenverkehr sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten werden, beauftragte die JH Immobilien Alte Ziegelei GmbH & Co. KG, Forststraße 24, 36093 Künzell, im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines weiteren schalltechnischen Gutachtens.

Darin sollte zusätzlich die abschirmende Wirkung einer etwa 16 m hohen Riegelbebauung entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze in Kombination mit einer Lärmschutzwand entlang der B 7 als aktive Schallschutzmaßnahme flächendeckend für das Plangebiet untersucht werden. Dabei wurde bei der Berechnung der Geräuschbelastung zwischen drei verschiedenen Bauhöhen der Lärmschutzwand unterschieden:

- Höhe von 0 m,
- Höhe von 3 m über Straßenniveau der B 7 sowie
- Höhe von 5 m über Straßenniveau der B 7.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 10. Januar 2018 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

7 Zusammenfassung und Diskussion

Die maßgebenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil für Verkehr und die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete durch den Straßen- und durch den Schienenverkehr werden sowohl tagsüber als auch nachts auf der der B 7 zugewandten südwestlichen Seite der Riegelbebauung (IP 1 und IP 5) selbst mit einer Lärmschutzwand entlang der B 7 deutlich überschritten. Lediglich im EG und im 1. OG der Riegelbebauung können die zulässigen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehr von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) bei dem Bau einer Lärmschutzwand tagsüber etwa erreicht werden.

Abb.3:Lärmpegelbereiche(LPB) ohne Lärmschutzwand

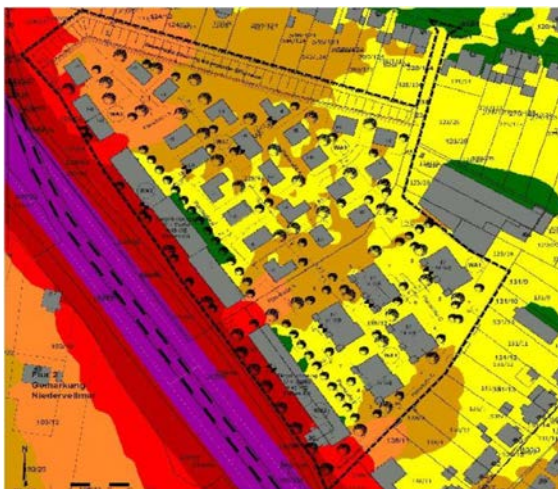


Abb. 4: LPB mit 3,0 m hoher Lärmschutzwand an B 7

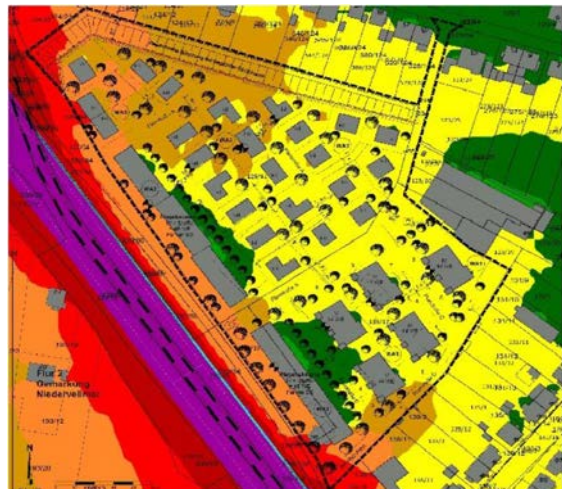
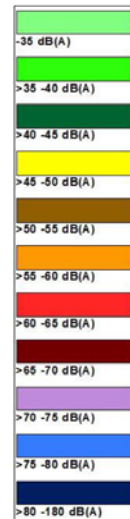
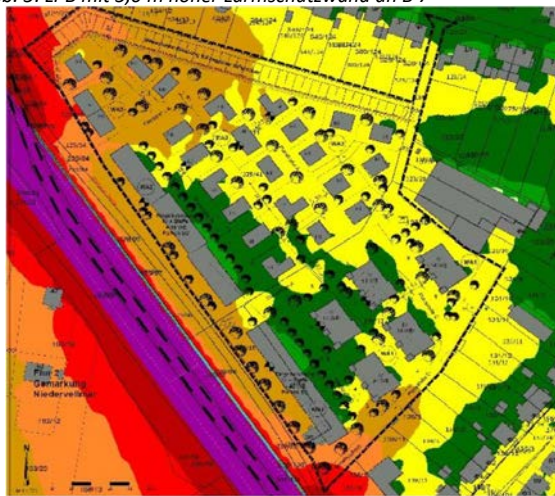


Abb. 5: LPB mit 5,0 m hoher Lärmschutzwand an B 7



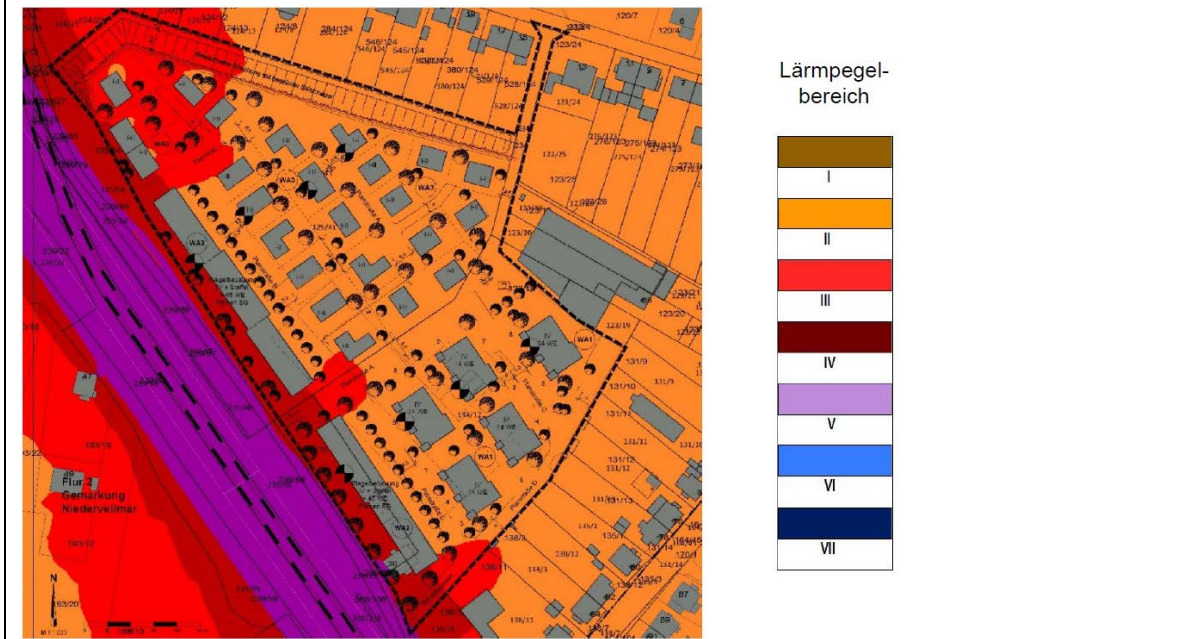
(Geräuschbelastung tagsüber durch Verkehr im Jahre 2025 im 1. Obergeschoss)

An allen anderen Immissionsorten nordöstlich der Riegelbebauung (IP 2 bis IP 4 und IP 6 bis IP 8) werden die zulässigen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil für Verkehr und die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete durch die Verkehrsgeräusche auch ohne Lärmschutzwand entlang der B 7 etwa eingehalten.

Aufgrund der gutachterlichen Aussagen zu den Auswirkungen der Lärmschutzwand auf das Plangebiet und des daraus resultierenden nicht gerechtfertigten Kosten-Nutzen-Verhältnisses wurde entschieden keine Lärmschutzwand an der B 7 zu errichten. Die Verringerung der Lärmbelastung auf die hinterliegende Bebauung wird als zu gering eingeschätzt. Daher wurden vom Gutachter folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 und WA3 ist der Bezug von Gebäuden mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetrieben so lange unzulässig, bis die vorgesehene Riegelbebauung innerhalb des Wohngebietes WA2 immissionsschutzrechtlich wirksam hergestellt ist.
- Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Riegelbebauung innerhalb des Wohngebietes WA2 können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 und WA3 nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Erdgeschosszonen von Gebäuden im WA2 sind schutzbedürftige Räumlichkeiten, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nur zulässig, wenn sie in der der Bundesstraße B83 / B7 zugewandten Fassadenseiten über keine zu öffnenden Fenster verfügen.
- In DIN 4109:1989-11 (zurückgezogen) werden Anforderungen an den Schallschutz von Gebäuden mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung aus dem Freien zu schützen. Dabei wird in Tabelle 8 in DIN 4109:1989-11 (zurückgezogen) die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit von der Raumart und vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ an der Fassade des betrachteten Bauwerkes festgelegt.
- Die verschiedenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 in dem Plangebiet werden in der farbigen Pegelkarte in Abb. 3 dargestellt.
- Für Schlafräume und für Kinderzimmer wird der Lärmpegelbereich im Vergleich zur farbigen Pegelkarte in Abb. 3 um 1 Stufe angehoben.

Abb. 6: Lärmpegelbereiche im Plangebiet nach DIN 4109:1989-11 mit Riegelbebauung und ohne Lärmschutzwand entlang der B 7



4.8 Bauverbotszone

Mit Stellungnahme vom 14.09.2017 teilte Hessen Mobil mit, dass die westlich des Geltungsbereichs gelegene Abfahrtsrampe als Bundesstraße gewidmet ist, straßenrechtlich als "freie Strecke" zu beurteilen ist und lediglich als Einbahnstraße in Richtung Kreisverkehrsplatz Niedervellmar befahren werden kann. Wegen der Lage des Geltungsbereiches an der freien Strecke der als Bundesstraße gewidmeten Abfahrtsrampe gelten die Anbau- und Zufahrtsverbote des Bundesfernstraßen-Gesetzes (FStrG).

Entlang der Abfahrtsrampe der B 7/ B 83 ist daher gem. § 9 (1) FStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der befestigten Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt.

In Abstimmung mit Hessen Mobil am 28.09.2017 wurde festgelegt, dass von den Festsetzungen des § 9 (1) FStrG eine Ausnahme gem. Abs. 8 zugelassen wird, wenn zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der befestigten Fahrbahn der Rampe ein Abstand von mindestens 12,50 m freigehalten wird.

4.9 Verkehrsgutachten - Gutachterliche Stellungnahme im Januar 2018 (Oppermann GmbH, Ingenieurbüro, Beratende Ingenieure, Adalbert-Stifter-Straße 17-19, 34246 Vellmar)

Die JH Immobilien Alte Ziegelei GmbH & Co. KG, Forststraße 24, 36093 Künzell, beauftragte zur verkehrlichen Abschätzung über das durch das Wohnquartier induzierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund neuer Wohneinheiten, die Oppermann GmbH, Adalbert-Stifter-Straße 17-19, 34246 Vellmar.

Unter Zugrundelegung realistischer Angaben sollte überprüft werden, ob die Verkehrserschließung allein über den geplanten Ein- Ausfahrtsbereich zur Abfahrtsrampe der B 7/83 möglich und ausreichend ist. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des Verkehrsgutachtens vom Januar 2018 auszugswise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

3.0 ERGEBNISSE

Durch die vorgenannten Zählungen an den beiden Tagen ergaben sich Werte, die auf den nachfolgenden Seiten detailliert beschrieben sind. Dabei wurde zunächst die gegenwärtige Situation berechnet und in einem weiteren Schritt, die zu erwartenden neuen Fahrzeuge aus dem Baugebiet mit auf die Kreisverkehrsanlage aufgeschlagen. Im aktuellen Zustand weisen alle Zufahrten der Kreisverkehrsanlage die Qualitätsstufe A aus. Die Bedeutung der einzelnen Qualitätsstufen kann der Tabelle entnommen werden. Durch den Aufschlag von 100 bzw. 200 Fahrzeugen in der Spitzenstunde ergibt sich lediglich für die Zufahrt von der B7/B83 eine Verringerung auf die Stufe B. Durch die Besonderheit, mit der über den Kreisel laufenden Straßenbahnlinie ergaben sich Verzögerungen für die restlichen Verkehrsteilnehmer, da die Lichtsignalanlage für nur ca. 30 Sekunden auf Rot steht. Der resultierende Rückstau löste sich in kürzester Zeit auf, was für eine gute Qualitätsstufe der Kreisverkehrsanlage spricht.

Abb. 7: Knotenpunkte ohne LSA - Grenzwerte der mittleren Wartezeit für die Qualitätsstufen

QSV	mittlere Wartezeit w [s]	
	Fahrzeugverkehr auf der Fahrbahn	Radverkehr auf Radverkehrsanlagen und Fußgänger
A	≤ 10	≤ 5
B	≤ 20	≤ 10
C	≤ 30	≤ 15
D	≤ 45	≤ 25
E	> 45	≤ 35
F	> 1)	> 35

Abb. 8: Berechnung der prognostizierten Qualitätsstufe nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

Matrix der Ströme/Verkehrsstärken [Fz/h] (16 - 17 Uhr) prognostiziert mit 200 Fz in Spitzenstunde durch neues BGB zusätzlich													
von Zufahrt	nach Zufahrt					Summe der Verkehrsstärken in Zufahrt (qz.FZ/h)	Summe der Verkehrsstärken im Kreis [qk.Fz/h]	Summe im Kreis * 1,1 [Pkw-E/h]	Grundkapazität G = C	Kapazitätsreserve R _i	Mittlere Wartezeit w _i [Bild 7-19]	Qualitätsstufe	
	1	2	3	4	5								
1	0	130	12	24	425	698	336	370	919,948	222	16	B	
2	-	0	2	17	215	240	639	703	750,91	511	< 10,0	A	
3	-	6	0	8	15	29	863	949	580,515	552	< 10,0	A	
4	-	-	-	0	-	0	0	0	0	0	0	-	
5	-	185	10	83	0	278	6	7	1168,363	890	< 10,0	A	

Die einzelnen Qualitätsstufen bedeuten:

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeit ist sehr gering.

Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

4.10 Orientierendes Baugrundgutachten sowie abfall- und umwelttechnischer Prüfbericht Nr. 16-257/1 vom 05.09.2016 (bgm baugrundberatung, Taunusstraße 11-13, 35410 Hungen)

Die JH Immobilien Alte Ziegelei GmbH & Co. KG, Forststraße 24, 36093 Künzell, beauftragte zur Untersuchung und Bewertung des Bodens die bgm baugrundberatung mit der Erarbeitung eines orientierenden Baugrundgutachtens. Dies diente insbesondere der Erfassung des Status Quo des Baugrunds sowie dadurch entstehender Erkenntnisse und Empfehlungen für die spätere Bauausführung.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des orientierenden Baugrundgutachtens vom 05. September 2016 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten kann bei Bedarf eingesehen werden.

Baugrundbeurteilung

Die Baugrundsituation am Projektstandort ist als sehr heterogen einzustufen. Zusammenfassend lässt sich das untersuchte Grundstück aus gründungstechnischer Sicht in 3 verschiedene Flächen unterteilen. Diese sind für eine bessere Übersicht im Lageplan [...] farblich markiert.

1. Im größten Flächenbereich wird für die geplante Wohnbebauung voraussichtlich eine tiefgründige Bodenverbesserung oder alternativ die Ausführung einer Tiefgründung erforderlich sein. Hier sind im Gründungsbereich der geplanten Wohnbebauung rd. 5-6 m mächtige künstliche Auffüllungen in Form von aufgeweichten Lehmböden vorhanden, die als Lastboden gänzlich ungeeignet sind. Aufgrund der ungünstigen Bodensituation führt eine herkömmliche Flachgründung zu unverträglich hohen Setzungen in einer Größenordnung von mehreren Zentimetern. Wir empfehlen, die Bauwerkslasten in den gut tragfähigen Tonsteinersatz abzutragen.

2. Im Bereich von westlichen und östlichen Teilflächen sind noch weitgehend ungestörte Bodenverhältnisse vorhanden bzw. die Mächtigkeiten der Auffüllungen vergleichsweise geringmächtig (bis zu rd. 1,5 m). Hier kann, in Abhängigkeit der Bauwerkslasten ggf. unter Zwischenschaltung von Fundamentpolstern, eine herkömmliche Flachgründung mittels Fundamentplatte erfolgen.

3. Im Bereich des Altbestands war es, vermutlich aufgrund der vorhandenen unterirdischen Einbauten, nicht möglich, die Auffüllungen zu durchteufen. Aus diesem Grund liegen hier keine Erkenntnisse über die vorherrschenden Baugrundverhältnisse vor. Für gründungstechnische Aussagen sind hier ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Wir weisen an dieser Stelle auf den orientierenden Charakter dieses Gutachtens hin. Trotz der nachfolgenden Ausführungen sollte, insbesondere aufgrund des heterogenen Charakters der Baugrundverhältnisse, für jedes geplante Bauwerk ein projektbezogenes Boden- und Gründungsgutachten erstellt werden.

Gefährdungsabschätzung/Zusammenfassung

Für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser wurden keine umweltrelevant erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Eine Gefährdung der o.g. Wirkungspfade kann nach dem derzeitigen Untersuchungsstand ausgeschlossen werden. Es liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenverunreinigung vor.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch die Lagerung von diversen Haufwerken aus Bauschutt, Müll und Unrat auf dem Grundstück Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgehen können.

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde organoleptisch auffälliger Asphalt und Schotter vorgefunden. Bei Rückbauarbeiten der Verkehrsflächen sind die auffälligen Materialien zu separieren und getrennt zu entsorgen. Der Beton aus den Verkehrsflächen war weitgehend unauffällig. Anhand der Nutzung muss jedoch mit kleinräumigen MKW-Verunreinigungen (z.B. Öl, Diesel etc.) gerechnet werden.

Für die Auffüllungen außerhalb der alten Ziegelei sind bei einer Verwertung / Entsorgung nur die spezifischen Einschränkungen für die Zuordnungswerte Z 1 / Z 1.1 und Z 1.2 zu beachten. Für die entnommene Probe aus der Halle sind besondere Arbeitsschutzbedienungen zu beachten, da es sich um gefährlichen Abfall handelt. Zudem muss mit erhöhten Entsorgungskosten kalkuliert werden. Bei detaillierten Untersuchungen sollte der Bereich genauer untersucht und eingegrenzt werden.

Für die natürlich, anstehenden Böden sind aus abfalltechnischer Sicht bei einer Entsorgung/Verwertung von anfallendem Bodenaushub nur die LAGA-Einstufungen und Deponieklassen zu beachten. Bei einer Wiederverwertung sind keine Einschränkungen gegeben. Im Falle einer Deponierung ist die Deponieklasse DK 0 zu berücksichtigen.

4.11 Altlasten

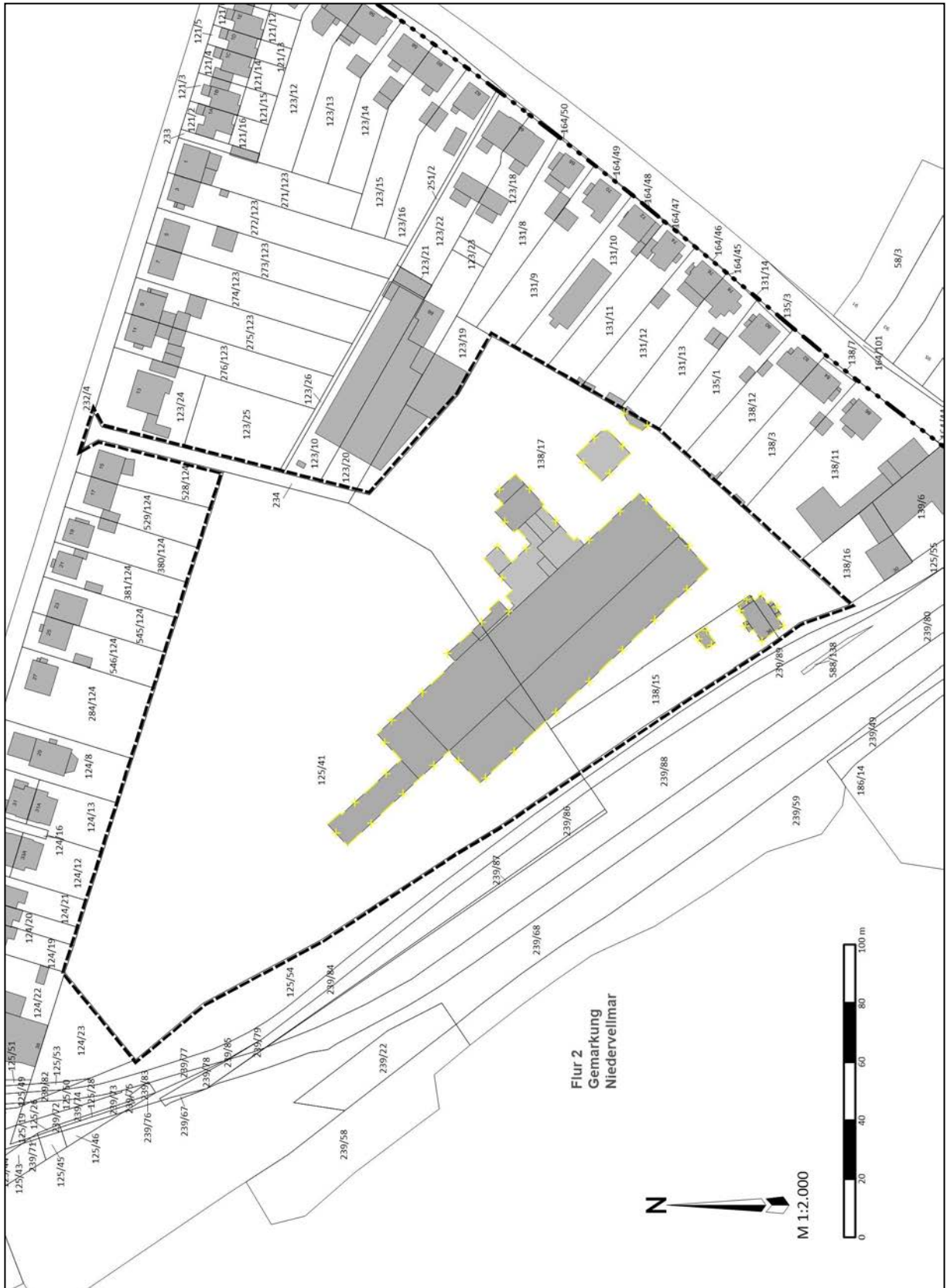
Mit Stellungnahme vom 05.09.2017 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz mit, dass das Grundstück „Alte Ziegelei“ Flur 2, Flurstück 125/41, unter der Schlüsselnummer 633.026.020-001.001 als Altstandort in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragen ist. Darüber hinaus besteht ein Altlastenverdacht im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück 138/17. Hierbei handelt es sich um einen alten Schuppen, an dem der Verdacht bestand, dass sich dort eine Ölverunreinigung befinde. Aufgrund des vermuteten Schadensalters und der nur geringfügigen festgestellten organoleptischen Auffälligkeiten wurde auf weitere Untersuchungen wegen Unverhältnismäßigkeit verzichtet. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist mit Verunreinigungen zu rechnen, die einen erhöhten Kostenaufwand hinsichtlich eines möglichen Verwertungs- bzw. Entsorgungsaufwandes, ggf. auch Sanierungsmaßnahmen auslösen können.

4.12 Bombenabwurfgebiet

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 15.08.2017 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

4.13 Amtlicher Katasterplan

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



5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT



5.1 Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Straßenanbindung vorgesehen. Diese schließt etwa mittig der westlichen Geltungsbereichsgrenze an die Warburger Straße an. Im Südwesten soll die hier bereits bestehende Zufahrt als Behelfszufahrt erhalten werden, sodass bei Notfällen eine weitere Ein- und Ausfahrt besteht. Dadurch können bspw. Rettungskräfte zeitgleich und direkt nacheinander in das Quartier gelangen. Zudem ist vorgesehen die Planstraße D als Erschließungsstraße für eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der südlich angrenzenden Grundstücke der Triftstraße beizubehalten und zukünftig ggf. mit Gehwegen auszubauen.

Für das Plangebiet ist eine ringgeführte Haupteerschließung, ergänzt durch eine untergeordnete, weitere Ringerschließung, vorgesehen, durch welche die nach Süden orientierten Plangebietsflächen angebunden werden können. Hierbei wird einerseits die vorhandene Grundstückszufahrt aufgenommen und andererseits die Zuwegung an das im Nordosten vorhandene Gewerbegrundstück erhalten. Innerhalb des Areals bestehen entsprechend der Nutzungsansprüche unterschiedliche Ausbaukonzepte als Regelprofil.

Für die Planstraße A (Gesamtbreite 8,5 m) ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m angedacht, um die Begegnung Pkw/Pkw als maßgeblichen Begegnungsfall zu ermöglichen. Des Weiteren muss die Begegnung Pkw/Lkw gewährleistet werden, da u.a. der Verkehr des nordöstlich gelegenen Gewerbebetriebs durch das Quartier führt. Zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs sind beidseitig 1,50 m bzw. einseitig 1,25 m / 1,75 m breite Gehwege geplant. Die vorgegebene Baumreihe dient der Begrünung des Straßenraumes und unterstützt zugleich dessen Zonierung. Die Planstraße B (Gesamtbreite 7,5 m) verfügt hingegen über einen reduzierten Querschnitt mit einem einseitigen 1,5 m breiten Gehweg. Ein 0,5 m breites Schrammbord grenzt den gegenüberliegenden Fahrbahnrand von privaten Grundstücken ab.

Für die vorgesehenen Planstraßen C ist ein 6,5 m breiter Straßenkörper vorgesehen, auf dem neben den gewerblichen Durchgangsverkehr, ausschließlich anwohnerbezogene Verkehre stattfinden. Analog ist hierzu die Planstraße D im Verlauf der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Gesamtbreite von 6 m vorgesehen, durch die eine direkte Zuwegung der im Norden vorhandenen Gewerbehalle sichergestellt wird. Zudem könnten in Zukunft die hier direkt anschließenden Gärten der Grundstücke Triftstraße 70 – 86 im Zuge einer Nachverdichtung bebaut und erschlossen werden.

Weiterhin können über einen untergeordneten öffentlichen Wohnweg rückwärtige Baugrundstücke in das Erschließungskonzept integriert werden.

Stellplätze sind stets auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Überdies ist eine Fußwegeverbindung angedacht, die von der nördlich an das Areal grenzenden Wohnbebauung, über den geplanten Spielplatz im Quartier zur Zufahrt auf die Warburger Straße führt. Damit wird das Quartier fußläufig in die bestehenden Strukturen integriert und neue, kurze Wege, insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit des ÖPNV, ermöglicht.

5.2 Bebauung

Im nördlichen Bereich des Quartiers sind verschiedene aufgelockerte Bebauungen, wie Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, einschließlich Geschossbauten, möglich.

Die Riegelbebauung entlang der Warburger Straße ist als städtebauliches Element der Abgrenzung zu den Hauptemittenten des Straßen- und Schienenverkehrs zu betrachten. Durch die viergeschossige (mit zusätzlichen Staffelgeschoss), geschlossene Bauweise können Immissionen zu einem gewissen Teil vom Quartier abgeschirmt werden. (vgl. Kap. 4.6 sowie Kap. 6.1) Zugleich werden in denen der Hauptemittenten zugewandten Erdgeschosszonen dieser Gebäude keine schutzbedürftigen Nutzungen, im Hinblick eines dauerhaften Aufenthaltes von Menschen, untergebracht. Es ist vorgesehen, ein unterbautes, teils aufgeständertes Erdgeschoss zur Unterbringung von Stellplätzen, Erschließungsflächen, Lagerräumen u.ä. auszubilden. Gleichsam wird hierdurch die Beanspruchung von stark emissionsbelasteten Grundstücks/ Gartenflächen

vermieden und ein passiver Lärmschutz für die rückwärtigen Plangebietsflächen erschaffen. Ergänzend ist vorgesehen, auf den im Nordwesten liegenden Teilflächen spezifische Wohnangebote für betreutes Wohnen sowie einer Tagespflege unterzubringen. Weiterhin besteht ein planerischer Gedanke, in einem Teilabschnitt der Riegelbebauung ein Seniorenheim zu etablieren, was sich aufgrund der avisierten Gebäudekubatur und Konzentration im Hinblick der städtebaulichen Eigenart eines solchen Betriebes anbietet.

Diese Baukörper sollten allerdings eine besondere gestalterische Aufmerksamkeit erfahren. Zur Vermeidung einer monotonen, abweisenden geschlossenen Bebauung sollte Wert auf eine ansprechende Fassadengliederung durch Gebäudeversätze, oder vergleichbare architektonische Mittel, gelegt werden.

Die sonstigen Gebäude sind in einer offenen, zur Straße hin ausgerichteten Bauweise vorgesehen. Dadurch kann ebenso durch private Grundstücke, in den rückwärtigen Gärten, eine Durchgrünung im Quartier entstehen. Die empfohlenen Grundstücksporzellierungen ermöglichen eine hohe Flexibilität durch Zusammenlegung oder Aufteilung, sodass unterschiedliche Grundstücksgrößen und damit Gebäudekonstellationen, insbesondere bei den Einfamilien- und Doppelhäusern, entsprechend der Wünsche der späteren Bauinteressenten möglich sind.

Im südlichen Bereich des Areals sind Geschossbauten geplant. Dadurch soll vor allem dem Ziel der städtebaulichen Verdichtung im Innenbereich nachgekommen werden.

Insgesamt ist im Plangebiet ein hoher Bebauungsmix möglich, sodass verschiedene (soziale) Bevölkerungsgruppen im Quartier miteinander leben können.

5.3 Grünstrukturen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine bewachsene Böschung. Diese soll weitestgehend abgetragen sowie mit Hilfe einer begrünten Mauer abgestützt werden. Dadurch wird die vorhandene Hangkante verschoben und auf der unteren Ebene mehr Fläche für Wohnbebauungen zur Verfügung gestellt.

Ein Spielplatz mit Eingrünungen etc. ist entlang des vorgesehenen Fußwegs geplant. Dieser sollte gleichsam als Spiel- und Aufenthaltsbereich für alle Altersgruppen entwickelt (Kinder, Familien, Senioren usw.) werden.

Abgesehen von den Begrünungen des Straßenraums sowie der privaten Grundstücke sind Baumpflanzungen im südlichen Bereich entlang der Warburger Straße geplant. Diese sollen als städtebauliches Element das Gebiet zusätzlich vom vorhandenen Straßenraum abgrenzen. Weiterhin ist eine Eingrünung bzw. Abgrenzung der Stellplätze der Riegelbebauung zum rückliegenden Straßenraum angedacht.

6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe sowie der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen. Um entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen zu können, wurden die Bauflächen in vier Teilgebiete untergliedert.

Da das Plangebiet erheblich mit Lärm (Straßenbahn, Bundesstraße) belastet ist, wurde die Festsetzung getroffen, dass primär die vorgesehene Riegelbebauung innerhalb des WA2 vollständig hergestellt werden muss, wodurch die zukünftigen Bewohner des Quartiers vor Immissionen seitens Straße und Schiene weitestgehend abgeschirmt werden können.

Zudem sind in den Erdgeschosszonen der Riegelbauten schutzbedürftige Räumlichkeiten, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nur zulässig, wenn sie in der der Bundesstraße B83 / B7 zugewandten Fassadenseiten über keine zu öffnenden Fenster verfügen. Hierdurch soll i. B. sichergestellt werden, dass die Bewohner in den am stärksten von Lärm belasteten Erdgeschossbereichen keinen schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der empfohlenen Parzellierung der Grundstücke orientiert sich - neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung - ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl in den Teilgebieten WA1 bis WA4 liegen nach BauNVO innerhalb der zulässigen Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) und ermöglichen in den Teilgebieten eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zur Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse, zu einer Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter. Diesbezüglich wurde gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für die Flächen des WA1 eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl bis zu GFZ 1,6 sowie für die Flächen des WA2 eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl bis zu GFZ 1,9 zugelassen, um einerseits eine adäquate bauliche Ausnutzung und Nachverdichtung für das innerstädtische Areal und andererseits im WA2 die Abschirmwirkung der Riegelbebauung auf das restliche Quartier zu ermöglichen.

Bruttowohnbaudichte im Baugebiet

Auf der Grundlage des Bebauungsplans können folgende Prognosewerte für die bauliche Entwicklung abgeleitet werden. Für die Ermittlung der Wohneinheiten (WE) wird für die Flächen des WA1, analog der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung, von der Errichtung von fünf Geschossbauten mit jeweils 14 WE ausgegangen. Für die Flächen des WA2 (unterschiedliche Wohnungsgrößen, differenzierte Aufteilung der Wohneinheiten) sowie des WA4 (überwiegend Wohn-Appartements) wird eine kompakte Bauweise durch Geschossbaukörper mit jeweils 45 WE angenommen. Zusätzlich wird für die Flächen des WA3 ein Mix aus 2/3 freistehenden Einfamilienhäusern (Ansatz Grundstücksgröße 500 m², 1 WE) und 1/3 Häuser in kompakter Bauweise durch Doppel- und Reihenhäuser (Ansatz Grundstücksgröße 250 m², 1,5 WE) zugrunde gelegt.

Bebauung	Wohneinheiten	Grundstücke	WE-Gesamt
WA1	14	5	70
WA2	45	2	90
WA3 (1/3)	1,5	10	15
WA3 (2/3)	1,0	10	10
WA4	45	1	45

Gesamtanzahl der Wohneinheiten: ca. 230 Wohneinheiten (WE)
Gesamtanzahl Bruttowohnbauland: ca. 3,08 ha
Bebauungsdichte: 75 WE / ha Bruttowohnbauland

Im Geltungsbereich kann durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein Dichtewert von 75 WE/ha Bruttowohnbauland erreicht werden. Damit wird der ökologischen Zielsetzung des Regionalplanes Nordhessen 2009 als auch des Siedlungsrahmenprogrammes 2015 des ZRK (Mindestdichtewert von 25 WE/ha Bruttowohnbauland durch flächensparendes Bauen) mehr als entsprochen. Entsprechend der Zielsetzung des Gesetzgebers zur Innenentwicklung und Verdichtung innerstädtischer Bereiche sollte grundsätzlich das Höchstmaß an verträglicher Wohnraumverdichtung angestrebt werden. Hierdurch wird i. B. ein sparsamer, ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden erwirkt. Die Wahrung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ergeben sich hierbei durch die Anforderungen der Hessischen Bauordnung i.V.m. den vorgesehen planungsrechtlichen Festlegungen.

6.2 Bauweise

Für das WA1 und WA4 wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass die umgebende Baustruktur aufgenommen und fortgesetzt werden kann. Im WA2 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, wodurch die bauliche Abschirmwirkung für die rückliegenden Grundstücke erreicht werden soll. Für das WA3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise sind dabei Gebäudelängen bis max. 25 m.

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) geben größtenteils eine straßenseitige Orientierung der Baukörper vor, so dass großflächige, rückwärtige zusammenhängende private Gartenbereiche entstehen, die der Durchgrünung des Gebietes dienlich sind und einen positiven Effekt auf das Mikroklima haben.

6.3 Erschließung

Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Anbindung des Plangebietes wird über neu herzustellende öffentliche Verkehrsflächen mit Anschluss an die Warburger Straße sichergestellt. Zur Verkehrssicherung sind im Einmündungsbereich auf die Warburger Straße die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche einzuhalten. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Ausgestaltung obliegt der späteren Erschließungsplanung. Im Rahmen der geführten Abstimmungsgespräche wurde von Seiten HessenMobil darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden muss, dass ausfahrende Verkehre - im Hinblick der nur in einer Fahrtrichtung nordwärts führenden Abfahrtsrampe – nicht nach links abbiegen dürfen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind, auf Basis der zeichnerisch vorgegebenen Breiten, eine differenzierte Straßenraumgestaltung sowie verschiedene verkehrsrechtliche

Maßnahmen möglich, für die jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden können. Die Ausgestaltung obliegt einer späteren, qualifizierten Straßen- und Erschließungsplanung.

Im Weiteren ist zur Ergänzung der inneren Erschließung eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohnweg" festgesetzt. Diese bietet eine ca. 4,00 m breite Verkehrsfläche zur Anbindung weiterer rückwärtiger Grundstücke.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist darüber hinaus ein "Fußweg" ausgewiesen, durch den die Durchlässigkeit des Wohngebietes erhöht und auch kurze Wege aus den Baugebieten in den angrenzenden Siedlungsraum geschaffen werden.

Ruhender Verkehr

Auf allen Baugrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar nachzuweisen. Besucherstellplätze können im begrenzten Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Radverkehr

Der Radverkehr im Plangebiet wird auf den vorgesehenen Erschließungsstraßen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

6.4 Grünflächen, Naturschutzmaßnahmen und Naturschutzflächen

Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich einerseits um den nach Neumodellierung der vorhandenen Böschung verbleibenden Hangbereiches im Norden des Plangebietes. Darüber hinaus ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche als Spiel- und Aufenthaltsbereich für alle Altersgruppen entwickelt (Kinder, Familien, Senioren usw.) werden sollte.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf dem im Norden des Plangebietes als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Hangbereich soll gemäß Festsetzung ein geschlossener Gehölzsaum durch Anpflanzungen von Heistern und freiwachsenden Sträuchern entwickelt werden. In Verbindung mit den Pflanzvorgaben findet diese grünordnerische Maßnahme besondere Berücksichtigung im Hinblick ihrer positiven Auswirkung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild und dient der Eingriffsminimierung mit zugleich gestalterischen Ansprüchen. Hierbei ist darauf zu achten, dass durch eine geeignete Gehölzpflege Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke vermieden werden.

Anpflanzen von Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen trägt – neben dem gestalterischen Aspekt - zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen im Straßenraum bei.

6.5 Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit, welches innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen nur bedingt ausgeglichen werden kann, sodass eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich die infrage kommenden Flächen und Maßnahmen im März und Juni 2017 abgestimmt. Als Ergebnis wird eine externe Ausgleichsmaßnahme in einem Teil B "Kompensation" in den Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei" aufgenommen.

Vorgesehen sind Maßnahmen auf einer stadteigenen Fläche in der Talaue der Ahne am Westrand von Obervellmar. Die Fläche befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ahne und wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Zielsetzung der Kompensationsmaßnahme ist das Offenhalten der Talaue durch überwiegend weitere Grünlandnutzung (einschließlich der Anlage des Tümpels). Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht vorgesehen.

Neben der naturschutzrechtlichen Kompensation dient diese Maßnahme auch artenschutzrechtlichen Aspekten. Mit Stellungnahme vom 15.09.2017 teilte der Landkreis Kassel, FB Bauen und Umwelt – Naturschutzbehörde, mit, dass die Beseitigung des vorhandenen Teiches auf dem Gelände der „Alten Ziegelei“, der nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten ist, erst nach Umsiedlung der dort vorkommenden Amphibien (Teichmolch und Bergmolch) vorzunehmen ist. Für diese Beseitigung des vorhandenen Teiches wurde eine Ausnahme gem. § 30 (4) BNatSchG seitens der Stadt Vellmar am 06.11.2017 bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel beantragt und von der UNB am 14.11.2017 genehmigt. Die Ausführung des neuen Teiches erfolgte im November 2017. Die Umsiedlung der Amphibien im Frühjahr (voraussichtlich in den Monaten April/Mai 2018) in das neue Gewässer ist in dieser Ausnahme ebenfalls geregelt. Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung wird dabei durch einen erfahrenen Biologen/Ökologen gesichert. Über die Umsetzung der Maßnahme wird die Naturschutzbehörde rechtzeitig informiert. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser externen Kompensationsmaßnahme wird der Bereich im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und diesbezüglich textliche Festsetzungen vorgegeben.

6.6 Private Grundstücksfreiflächen

Durch die vorgegebenen Baufelder entsteht insbesondere für das WA3 eine straßenorientierte Bebauung mit rückwärtigen Gartenbereichen, die aneinander grenzen und somit eine zusammenhängende große Gartenfläche bilden. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung überbauter Flächen Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben. Des Weiteren dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laub- und Obstgehölzen auf den Baugrundstücken der inneren Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffes durch Überbauung.

6.7 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden zum einen für Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, wobei befestigte Flächen innerhalb des Grundstückes soweit als möglich so anzulegen sind, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert oder für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für das Flurstück 125/41 ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Es umfasst die vorhandene Leitungstrasse und ihre Schutzstreifen, und dient dem Leitungsträger zur Verlegung und Unterhaltung seiner Leitungen im Erdreich. Das Kanalleitungsrecht sollte als beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert werden. (vgl. Kap. 7)

Des Weiteren ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Vellmar für das Flurstück 125/41 festgesetzt. Es dient der Zugänglichkeit zur Unterhaltung und Pflege des Hangbereiches entlang der Warburger Straße.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zu Stellplätzen und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, werden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der privaten Baugrundstücke in den Teilgebieten WA1 und WA4 sowie die extensive Begrünung flachgeneigter Dächer (Dachneigung < 10°) vorgegeben.

6.10 Hinweise

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

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Der Geltungsbereich ist versorgungstechnisch noch zu erschließen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen sind nach dem zukünftigen Leistungsbedarf zu ermitteln.

Mit Stellungnahme vom 30.08.2017 teilte die Deutsche Telekom AG mit, dass zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist. Zudem sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Mit Stellungnahme vom 12.09.2017 teilte die EnergieNetz Mitte GmbH mit, dass sich im Ausbaubereich Niederspannungs- und Gasversorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH befinden. Ein genauer Verlauf dieser Leitungen kann nicht angegeben werden, da keine maßstabsgerechten Planunterlagen geführt werden. Daher wird darum gebeten, rechtzeitig vor der Ausführung von Erdarbeiten, das RegioTeam mit Sitz in Hofgeismar, Telefon 05671-7667-0, anzusprechen, sodass vorher im Einvernehmen mit Baufirmen die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen.

Im Plangebiet erfolgt die Ableitung des anfallenden Abwassers im Trennsystem, mit Anschluss an den Kanal in der *Triftstraße*.

Mit Stellungnahme vom 15.09.2017 teilte der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung mit, dass die beiden geplanten Wohnwege sowie die Stichstraße in der östlichen Ecke nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden können. Dies hat zur Folge, dass von den Anwohnern die Abfallbehälter (bzgl. Restmüll, Bioabfall und Papier) sowie die gelben Säcke am jeweiligen Abholtag an der nächsten für Abfallfahrzeuge befahrbaren Straße (hier: Planstraße) bereitzustellen sind. Nach der Leerung der o. g. Abfallbehälter sind diese von den Anwohnern wieder an den ursprünglichen Stellplatz zurückzubringen. Eine Abholung von Sperrmüll ist auch nur an der nächsten für Abfallfahrzeuge befahrbaren Straße möglich. Weiterhin sind die sicherheitstechnischen Anforderungen, wie in der Information „Sicherheitstechnische Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ ausgeführt, zwingend zu beachten.

8 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebiets besteht eine optimale Anbindung an das örtliche Straßen-, Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV. In unmittelbarer Nähe existieren Tram- und Bushaltestellen (*Triftstraße* und *Dörnbergstraße*), die von verschiedenen Linien angefahren werden. Außerdem befindet sich der Bahnhof Niedervellmar mit regionalen und überregionalen Verbindungen in fußläufiger Erreichbarkeit.

Der im Norden des Areals bestehende Fußweg soll durch das Planungsgebiet weitergeführt werden, sodass eine fußläufige Durchquerung sowie kurze Wege zwischen den Quartieren entstehen. Des Weiteren sind entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze Radwege vorhanden, die in unmittelbarer Nähe auf regionale Radrouten führen.

9 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Mit Stellungnahme vom 15.09.2017 teilte der Landkreis Kassel, FB 38 – Brand- und Katastrophenschutz mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung bei dem Wohngebiet WA 1 als klein/mittel eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3.200 l/min) über einen Löschzeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung bei den Wohngebieten WA 2 und 3 als klein eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) über einen Löschzeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zum Objekt zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe (unter 150 m) sollten für die Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein.

10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich.

Flächenbilanz

Der ca. 33.843 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete – WA1 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - zzgl. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 40%) (15 Laub- oder Obstbäume)	ca. 2.266 m ² ca. 1.132 m ² ca. 2.266 m ²	
Baugebiete, gesamt		5.664 m²
Allgemeine Wohngebiete – WA2 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,7 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%)	ca. 2.270 m ² ca. 1.701 m ² ca. 1.701 m ²	
Baugebiete, gesamt		5.672 m²
Allgemeine Wohngebiete – WA3 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,3) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,5 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 40%) - nicht überbaubar, sonstige Grundstücksflächen (max. 10 %) (20 Laub- oder Obstbäume)	ca. 2.356 m ² ca. 1.571 m ² ca. 3.142 m ² ca. 785 m ²	
Baugebiete, gesamt		7.854 m²
Allgemeine Wohngebiete – WA4 - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - zzgl. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 40%) (7 Laub- oder Obstbäume)	ca. 1.056 m ² ca. 528 m ² ca. 1.056 m ²	
Baugebiete, gesamt		2.640 m²
Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraßen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Fußwege - Wohnweg	ca. 5.029 m ² ca. 539 m ² ca. 127 m ²	
Verkehrsflächen, gesamt		5.695 m²
Öffentliche Grünfläche, inkl. Anpflanzfläche Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	ca. 3.026 m ² ca. 259 m ²	
Grünflächen, gesamt		3.285 m²
Extensive Weidenutzung Grundwassergespeistes Stehgewässer (Tümpel)	ca. 2.633 m ² ca. 400 m ²	
Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teil B), gesamt		3.033 m²
Gesamt		33.843 m²

Bearbeitung:



Fahrmeier · Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur · Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 · 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 · Fax: 0561 - 7 39 66 6E
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 20.09.2018

gez. Eger

Martin Eger

Dipl.-Ing. Stadtplanung

Aufstellung:



Stadt
Vellmar

Vellmar, den

Manfred Ludewig

Bürgermeister