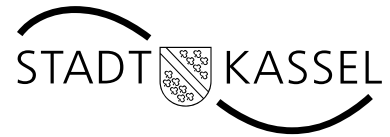


Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr



documenta-Stadt

An die
Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

Geschäftsstelle:
Büro der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel
Auskunft erteilt: Frau Spangenberg
Tel. 05 61/7 87-12 25
Fax 05 61/7 87-21 82
E-Mail: Elisabeth.Spangenberg@stadt-kassel.de

Kassel, 17.01.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **51.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 27.01.2011, 17.00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Bebauungspläne als städtebauliches Steuerungsinstrument nutzen
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2010
Bericht des Magistrats
101.16.1812**
- 2. Reaktivierung der Waldkappeler Bahn
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2010
Bericht des Magistrats
101.16.1857**
- 3. Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. VI 15 - 10/15 - 12 Schiebelwiesen, Nr. VIII 21 -
8/20 - 11/12 Felchenstraße
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1950 -**
- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“
Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung
(Satzungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1956 -**
- 5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/3 "Hohefeldstraße 7 -
15"
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1957 -**

6. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 "Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz"**
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1958 -
7. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/58 "An der Söhrebahn"**
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1959 -
8. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C "Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße/Angersbachstraße"**
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1960 -
9. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen"**
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1961 -
10. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung "Frankfurter Straße/Raiffeisenstraße/Heckerswiesenstraße"**
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1962 -
11. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 "Ahrensbergstraße 21 - 23"**
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1963 -
12. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung**
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1981 -
13. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“**
(Aufstellungsbeschluss) sowie Satzung über eine Veränderungssperre
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1982 -

- 14. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1993 -
- 15. Entwicklungskonzept Nordshausen**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1994 -
- 16. Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.2001 -
- 17. Finanzierung Herkulesbahn**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.16.1955 -
- 18. Zukünftige Nutzung des Renthofs**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1964 -
- 19. Geh-/Radwegparken**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.16.1984 -
- 20. Stadtbad Mitte**
Anfrage der FDP-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Margret Müller
- 101.16.1992 -
- 21. Schülerlotsen/Verkehrshelfer**
Antrag der SPD-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Manuel Eichler
- 101.16.1995 -
- 22. Ehemaliges Polizeipräsidium Königstor**
Anfrage der FDP-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Margret Müller
- 101.16.2002 -

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Niederschrift

über die **52. öffentliche Sitzung**
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am Donnerstag, 27.01.2011, 17.00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

1. Bebauungspläne als städtebauliches Steuerungsinstrument nutzen
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2010
Bericht des Magistrats
101.16.1812
2. Reaktivierung der Waldkappeler Bahn
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2010
Bericht des Magistrats
101.16.1857
3. Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. VI 15 - 10/15 - 12 Schiebelwiesen, 101.16.1950
Nr. VIII 21 - 8/20 - 11/12 Felchenstraße
4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“ 101.16.1956
Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung
(Satzungsbeschluss)
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/3 101.16.1957
"Hohefeldstraße 7 -15"
(Offenlegungsbeschluss)
6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 "Justizzentrum 2 am Brüder- 101.16.1958
Grimm-Platz"
(Offenlegungsbeschluss)
7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/58 "An der Söhrebahn" 101.16.1959
(Offenlegungsbeschluss)
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C 101.16.1960
"Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße/Angersbachstraße"
(Aufstellungsbeschluss)
9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung 101.16.1961
Fuldaufer/Bleichwiesen"
(Offenlegungsbeschluss)

10.	Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung "Frankfurter Straße/Raiffeisenstraße/Heckerswiesenstraße" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)	101.16.1962
11.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 "Ahrensbergstraße 21 - 23" (Offenlegungsbeschluss)	101.16.1963
12.	Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)	101.16.1981
13.	Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Satzung über eine Veränderungssperre	101.16.1982
14.	Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen	101.16.1993
15.	Entwicklungskonzept Nordshausen	101.16.1994
16.	Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)	101.16.2001
17.	Finanzierung Herkulesbahn	101.16.1955
18.	Zukünftige Nutzung des Renthofs	101.16.1964
19.	Geh-/Radwegparken	101.16.1984
20.	Stadtbad Mitte	101.16.1992
21.	Schülerlotsen/Verkehrshelfer	101.16.1995
22.	Ehemaliges Polizeipräsidium Königstor	101.16.2002

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 17.01.2011 ordnungsgemäß einberufene 52. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Weiter setzt er das heutige Sitzungsende auf 19.00 Uhr fest.

Zur Tagesordnung

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass auf Wunsch des Magistrats die Tagesordnungspunkte 3 und 10

Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. VI 15 – 10/15 -12 Schiebelwiesen, Nr. VIII 21 – 8/20 – 11/12 Felchenstraße, Vorlage des Magistrats, 101.16.1950

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung „Frankfurter Straße/Raiffeisenstraße/Heckerswiesenstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), Vorlage des Magistrats, 101.16.1962

von der Tagesordnung abgesetzt werden.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen. Vorsitzender Spitzenberg stellt die Tagesordnung in der geänderten Form fest.

Wegen der umfangreichen Tagesordnung der heutigen und zugleich letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in dieser Wahlzeit schlägt Stadtverordneter Rudolph, SPD-Fraktion, bezüglich der Erledigung der Anfragen (TOP 18, 19, 20 und 22) vor, dass der Magistrat die Anfragen schriftlich als Anlage zur Niederschrift beantwortet. Gegen diesen Vorschlag erhebt sich kein Widerspruch, so dass Vorsitzender Spitzenberg das Verfahren so feststellt.

- 1. Bebauungspläne als städtebauliches Steuerungsinstrument nutzen
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2010
Bericht des Magistrats
101.16.1812**

Beschluss

Der Magistrat wird aufgefordert, in enger Abstimmung mit allen Ortsbeiräten zukünftig rechtzeitig Bebauungspläne als städtebauliches Steuerungsmittel zur Verhinderung nicht erwünschter bzw. der Entwicklung von städtischen Quartieren abträglicher Nutzungen einzusetzen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ist über alle die Gebiete zu informieren, in denen möglicher Handlungsbedarf wegen veralteter bzw. fehlender Bebauungspläne besteht.

Die Mitglieder nehmen den Sachstandsbericht von Amtsleiter Spangenberg, Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zur Kenntnis.

- 2. Reaktivierung der Waldkappeler Bahn
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2010
Bericht des Magistrats
101.16.1857**

Beschluss

Der Magistrat der Stadt Kassel wird gebeten, im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Ergebnisse der Studie zur Reaktivierung der Waldkappeler Bahn vorzustellen.

Die Mitglieder nehmen das Gutachten und den Bericht von Herrn Ebert - KVG Vorstand - zur Kenntnis.

- 3. Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. VI 15 - 10/15 - 12 Schiebelwiesen, Nr. VIII 21 - 8/20 - 11/12 Felchenstraße
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1950 -**

abgesetzt

**4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“
Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung
(Satzungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1956 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“ und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer 1 bis 17 wird zugestimmt.

Folgenden Anregungen soll entsprochen werden:

Städtische Werke AG Königstor 3 -13 34117 Kassel Schreiben vom 15.03.2005	Ziffer 3
Untere Naturschutzbehörde Im Hause Schreiben vom 16.03.2005 17.01.2007	Ziffer 5.1 Ziffer 5.2 Ziffer 5.3 Ziffer 5.4 Ziffer 5.5 Ziffer 7.2 Ziffer 7.3
Untere Wasserbehörde Im Hause Schreiben vom 01.03.2005	Ziffer 6
Der Kreisausschuss des Landkreises Kassel -Amt für den ländlichen Raum- Manteuffel-Anlage 5 34369 Hofgeismar Mail vom 19.01.2007	Ziffer 9
Privater Einwender Nr. 6	Ziffer 8.3
Private Einwender Nr. 10 und Mitunterzeichner	Ziffer 11.3
Privater Einwender Nr. 11	Ziffer 17.3 Ziffer 17.4
Privater Einwender Nr. 12	Ziffer 15

Folgenden Anregungen soll teilweise gefolgt werden:

Zweckverband Raum Kassel
Mauerstr. 11
34117 Kassel
Schreiben vom
09.01.2007

Ziffer 10.2

Private Einwender Nr. 1

Ziffer 2.1

Privater Einwender Nr. 2

Ziffer 4.2

Privater Einwender Nr. 5

Ziffer 7

Private Einwender Nr. 9

Ziffer 10.2

Private Einwender Nr. 10
und Mitunterzeichner

Ziffer 11.1
Ziffer 11.2

Folgenden Anregungen soll nicht gefolgt werden:

Regierungspräsidium Kassel
Obere Wasserbehörde
Steinweg 6
34112 Kassel
Schreiben vom
09.03.2005

Ziffer 1.2

Zweckverband Raum Kassel
Mauerstr. 11
34117 Kassel
Schreiben vom
09.01.2007

Ziffer 10.1

Private Einwender Nr. 1

Ziffer 1.2

Private Einwenderin Nr. 3

Ziffer 5.3
Ziffer 5.4
Ziffer 5.5

Private Einwender Nr. 4

Ziffer 6.2

Privater Einwender Nr. 6

Ziffer 8.7

Privater Einwender Nr. 11
und Mitunterzeichner

Ziffer 13.8

Der Bebauungsplan Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“ wird nach §10 Baugesetzbuch (BauGB) als
Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“, Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung (Satzungsbeschluss), 101.16.1956, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rudolph

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/3 "Hohefeldstraße 7 - 15"

(Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1957 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/3 „Hohefeldstraße 7 - 15“ wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/3 "Hohefeldstraße 7 -15" (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1957, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Schmidt

- 6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 "Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz" (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1958 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz“ wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP

Ablehnung: Kasseler Linke

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 "Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz" (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1958, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

- 7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/58 "An der Söhrebahn" (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1959 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. VII / 58 „An der Söhrebahn“ wird zugestimmt. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/58 "An der Söhrebahn" (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1959, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

- 8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C "Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße/Angersbachstraße" (Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1960 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich der Grundstücke zwischen den Einmündungen Naumburger Straße und Angersbachstraße in die Wolfhager Straße im Stadtteil Rothenditmold soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ändert die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 12 A „Angersbachstraße“ und Nr. 12 B „Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199“. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des vorhandenen Edeka Marktes um einen Getränkemarkt, die Erweiterung des vorhandenen Lidl Marktes und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach erfolgter Aussprache bei
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP
Ablehnung: Kasseler Linke
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C "Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße/Angersbachstraße" (Aufstellungsbeschluss), 101.16.1960, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Müller

- 9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1961 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47
"Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen" (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1961, wird
zugestimmt.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Meil

**10. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung "Frankfurter
Straße/Raiffeisenstraße/Heckerswiesenstraße"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1962 -

abgesetzt

**11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 "Ahrensbergstraße 21
- 23"**

(Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1963 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel III/2
„Ahrensbergstraße 21-23“ wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 "Ahrensbergstraße 21 - 23" (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1963, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kalb

- 12. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1981 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der seit dem 27.04.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 7 soll für den Bereich zwischen Speeler Weg, Heiligenröder Straße, Niestetalweg, Osterholzstraße und Göttinger Straße geändert werden.

Zielsetzung der Änderung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für ein Gewerbegebiet auf Grundlage der am 12.07.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen ‚Potenzialanalyse Dresdener Straße‘.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1981, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Weber

- 13. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Satzung über eine Veränderungssperre**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1982 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „Für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs und unmittelbar angrenzende Grundstücke wird ein Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Geltungsbereich ist begrenzt durch die Mombachstraße, die Holländische Straße, den Westring und die Wolfhager Straße.
Ziel und Zweck der Planung ist es, nach der eisenbahnrechtlichen Entwidmung des nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Güterbahnhofs sowie für die unmittelbar angrenzende Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit gemischten Nutzungen zu schaffen.“
2. „Für den Planbereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. V/15 ‚Unterstadtbahnhof‘ zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße wird der Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119), zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Satzung über eine Veränderungssperre, 101.16.1982, wird **zugestimmt**.

Im Rahmen der Aussprache bringt Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke, folgenden Änderungsantrag ein:

➤ **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Satzung über eine Veränderungssperre, 101.16.1982, erhält im Beschlusstext nach Punkt 1 folgenden Zusatz:

„und die klimatische Funktion des Gebietes zu sichern und zu verbessern.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: Kasseler Linke
Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Aufstellungsbeschluss) sowie Satzung über eine Veränderungssperre, 101.16.1982, wird **abgelehnt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Domes

14. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen

Vorlage des Magistrats
- 101.16.1993 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der ‚Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen‘ wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen soll nur die Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ umfassen.

Über die genaue Lage des Grünzuges im Erweiterungsgebiet soll im Rahmen der Bebauungsplanverfahren entschieden werden.

Ob der rechtsverbindliche Bebauungsplan VIII/25 „Wegelänge“ aufgehoben werden soll oder kann, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entschieden werden.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP
Ablehnung: Kasseler Linke
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen, 101.16.1993, wird **zugestimmt**.

Im Rahmen der Aussprache bringt Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke, den nachfolgenden Änderungsantrag ein:

➤ **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

Der Beschlusstext des Antrages des Magistrats betr. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen, 101.16.1993, erhält folgende Ergänzung:

**„Die Flächen nördlich der Straße Auf der Dönche werden dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.
Der Magistrat wird beauftragt beim Zweckverband Raum Kassel die Änderung der Darstellung Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft zu beantragen.
Der Magistrat wird beauftragt, bei der Oberen Naturschutzbehörde die Wiederaufnahme in den Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes als Pufferzone für das angrenzende Natura 2000 Gebiet zu beantragen.“**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats betr. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen, 101.16.1993, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Margret Müller

15. Entwicklungskonzept Nordshausen

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1994 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Das Entwicklungskonzept Nordshausen wird als Arbeitsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Nordshausen beschlossen.

Die städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen soll nur die Flächen bis zur Straße „Auf der Dönche“ umfassen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Entwicklungskonzept Nordshausen, 101.16.1994, wird **zugestimmt**.

Im Rahmen der Aussprache bringt Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke, nachfolgenden Änderungsantrag ein:

➤ **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Beschlusstext des Antrages des Magistrats betr. Entwicklungskonzept Nordshausen, 101.16.1994, erhält folgende Ergänzung:

**„Nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung werden zu erst die Maßnahmen zur Sanierung und Verbesserung der Situation im Siedlungsbestand Nordshausen entwickelt und umgesetzt.
Erst im Anschluss an die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen im Bestand können bei nachgewiesenem, zusätzlichem lokalen Bedarf Flächen für den Wohnungsbau in dem Bereich südlich der Straße Auf der Dönche planungsrechtlich gesichert werden.“**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: Kasseler Linke
Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke zum Antrag des Magistrats betr. Entwicklungskonzept Nordshausen, 101.16.1994, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Lappöhn

16. **Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)**

Vorlage des Magistrats

- 101.16.2001 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem beigefügten Konzept eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagements wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird gebeten, einmal jährlich über den Stand der Umsetzung des Projektes, insbesondere über die aktuellen Kostenberechnungen und über die Zuwendungsmöglichkeiten zu berichten.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach erfolgter Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS), 101.16.2001, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Alster

17. **Finanzierung Herkulesbahn**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne

- 101.16.1955 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel begrüßt das Konzept zur neuen Herkulesbahn. Wir fordern den Magistrat auf, Verhandlungen mit dem Land Hessen zu führen, um eine Finanzierung für den Bau der Herkulesbahn zu erreichen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach ausführlicher Aussprache bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne

Ablehnung: CDU, Kasseler Linke, FDP

Enthaltung:

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Finanzierung Herkulesbahn, 101.16.1955, wird **zugestimmt**.

Im Rahmen der Aussprache bringt Stadtverordneter Kalb, CDU-Fraktion, den nachfolgenden Änderungsantrag ein:

➤ **Änderungsantrag der CDU-Fraktion**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der letzte Satz des gemeinsamen Antrages der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Finanzierung Herkulesbahn, 101.16.1955, wird wie folgt verändert:

„Wir fordern den Magistrat auf, Verhandlungen mit dem Land Hessen zu führen, um eine Finanzierung für den Bau der Herkulesbahn **ohne finanzielle Belastung des städtischen Haushalts durch die Folgekosten** zu erreichen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: CDU
Ablehnung: SPD, B90/Grüne
Enthaltung: Kasseler Linke, FDP
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der CDU-Fraktion zum gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Finanzierung Herkulesbahn, 101.16.1955, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Völlner

18. Zukünftige Nutzung des Renthofs

Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.16.1964 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Liegen Planungen vor, wie der Renthof zukünftig genutzt werden soll?
2. Gibt es konkrete Vorstellungen, wie ein „Haus der Musik“ im Renthof installiert werden könnte?
3. Liegt das bei der GWG in Auftrag gegebene Nutzungskonzept für den Renthof vor?
4. Wenn ja, wann wird dieses öffentlich vorgestellt bzw. den Stadtverordneten zugänglich gemacht?
5. Welche weiteren Institutionen außer der Musikschule und der Musikakademie kommen für eine Nutzung in einem möglichen zukünftigen Haus der Musik in Frage?

Vorsitzender Spitzenberg erklärt die Anfrage nach Vorlage der schriftlichen Antwort von Stadtrat Dr. Lohse für erledigt.

19. Geh-/Radwegparken
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.16.1984 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Erkenntnis hat die Stadt Kassel, ob das illegale Parken auf Geh- und Radwegen in der Stadt Kassel zugenommen hat?
2. Welche Erkenntnisse liegen der Stadt über die Anzahl der Bußgeldbescheide und Verwarnungen wegen „Unzulässig vor und in geparkt auf Geh- bzw. auf Radflächen“ vor und in wie vielen Fällen hat die Polizei Fahrzeuge von den jeweiligen Verkehrsflächen, z. B. aus dringenden Verkehrssicherheitsgründen, in den letzten drei Jahren entfernen lassen?
3. Gibt es seitens der zuständigen Behörden Anweisungen oder seitens der Polizei Hinweise an die Diensthabenden, bei ordnungswidrig auf Geh- oder Radwegen abgestellten Fahrzeugen nur eingeschränkt einzuschreiten?

Vorsitzender Spitzenberg erklärt die Anfrage nach Vorlage der schriftlichen Antwort von Stadtrat Dr. Lohse für erledigt.

20. Stadtbad Mitte
Anfrage der FDP-Fraktion
- 101.16.1992 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welches Konzept verfolgt der Magistrat für das Stadtbad Mitte?
 - a) Wird die Stadt Kassel das Gebäude selbst abreißen lassen?
oder
 - b) Sollen potentielle Erwerber den Abriss vornehmen?
 - c) Wie hoch werden die Kosten für den Abriss veranschlagt?
2. Wann soll mit dem Abriss begonnen werden?
3. Befindet sich die Verwertung des Grundstücks bereits in der Planungsphase?
4. Auf welche Höhe belaufen sich die Planungskosten?
5. Soll das Grundstück verkauft oder im Erbbaurecht verpachtet werden?
6. In welchem Zeitrahmen soll das freiwerdende Grundstück veräußert/verpachtet werden?
7. Auf welche Höhe wird der Wert des Grundstücks taxiert?
8. Wie sollen bei einer Veräußerung die Einnahmen verwendet werden?
9. Wird der Erwerb des Grundstücks an bestimmte Auflagen gebunden sein?
10. Welche Art von Gebäuden und gewerbliche Nutzungen sind darauf vorgesehen und welche nicht?
11. Haben bereits potentielle Investoren Interesse an dem Grundstück bekundet?
Wenn, ja welche?

Vorsitzender Spitzenberg erklärt die Anfrage nach Vorlage der schriftlichen Antwort von Stadtrat Dr. Lohse für erledigt.

21. Schülerlotsen/Verkehrshelfer

Antrag der SPD-Fraktion
- 101.16.1995 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung bittet die Schulen in Kassel sowie die Ortsbeiräte die Straßenabschnitte/Kreuzungen/Einmündungen/Bereiche zu benennen, bei denen aus ihrer Sicht die Schulwegsicherheit durch den Einsatz von Schülerlotsen/Verkehrshelfer erhöht werden kann.

Der Magistrat soll darauf hinwirken, dass im Anschluss die entsprechenden Vorschläge durch die Schulgemeinden zeitnah umgesetzt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der SPD-Fraktion betr. Schülerlotsen/Verkehrshelfer, 101.16.1995, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Schmidt

22. Ehemaliges Polizeipräsidium Königstor

Anfrage der FDP-Fraktion
- 101.16.2002 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Vorstellungen verfolgt die Stadt Kassel bezüglich der Nutzung des ehem. Polizeipräsidiums im Königstor?
2. Ist dem Magistrat bekannt, ob ein Investor Interesse an dem Erwerb der Immobilie und des Grundstücks hat?
 - a) Wenn ja, wann ist der Investor an die Stadt bzw. das Land Hessen herangetreten, um über die weitere Nutzung eine Entscheidung herbeizuführen?

3. Kann die Stadt Kassel Anregungen an das Land Hessen geben, mit einem potentiellen Käufer in Verbindung zu treten?
4. Ist die Stadt Kassel mit dem Land Hessen in Verbindung getreten, um eine Entscheidung über die weitere Nutzung herbeizuführen?
 - a) Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
 - b) Wenn nein, sind darüber Gespräche beabsichtigt?
5. Wie und von wem wird das Gebäude z. Z. genutzt?
6. Wer hat Kenntnis über den baulichen Zustand des Gebäudes und wie ist dieser Zustand?
7. Gibt es nähere Informationen über den derzeitigen Verkehrswert der Immobilie?
8. Geht der Magistrat davon aus, dass der weitere Verfall des Gebäudes in absehbarer Zeit beendet werden kann?
 - a) Wenn nein, wie wird der Magistrat dagegen vorgehen?

Vorsitzender Spitzenberg erklärt die Anfrage nach Vorlage der schriftlichen Antwort von Stadtrat Dr. Lohse für erledigt.

Ende der Sitzung: 18.52 Uhr

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Anwesenheitsliste

zur 51. öffentlichen Sitzung des
Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am Donnerstag, 27.01.2011, 17.00 Uhr
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Mitglieder

Alfons Spitzenberg, CDU
Vorsitzender

Volker Zeidler, SPD
1. stellvertretender Vorsitzender

Dieter Beig, B90 / Grüne
2. stellvertretender Vorsitzender

Dr. Monika Junker-John, SPD
Mitglied

Ellen Lappöhn, SPD
Mitglied

Wolfgang Rudolph, SPD
Mitglied

Harry Völler, SPD
Mitglied

Dominique Kalb, CDU
Mitglied

Wolfram Kieselbach, CDU
Mitglied

Lutz Schmidt, CDU
Mitglied

Gernot Rönz, B90 / Grüne
Mitglied

Norbert Domes, Kasseler Linke
Mitglied

Margret Müller, FDP
Mitglied

Spitzenberg
*stellv. v. Naunel
Eichler*
Beig
stellv. Ernst M.B.
Papprol
Rudolph
H. Völler
D. Kalb ab 17⁵⁰
stellv. Kieselbach
Lutz Schmidt
i.v. Rönz
N. Domes
Margret Müller

Teilnehmer mit beratender Stimme

Bernd Wolfgang Häfner, Freie Wähler
Stadtverordneter

Nuray Yildirim, AUF Kassel
Stadtverordnete

Pasquale Malva,
Vertreter des Ausländerbeirates

Magistrat

Dr. Joachim Lohse, parteilos
Stadtrat

Schriftführung

Elisabeth Spangenberg,
Schriftführerin

Verwaltung/Gäste

-63-

-67-

-1688-

HNA, Claus Michaels

Behlert

Waber

Heidi Handled

Monster Ekt

Gunnar Peter

Malva

J. Loh

Spangenberg

Spangenberg

Beck

Wolter

Michaels

Beck

KVG

KLG

KVG

-66-

- VI -

Kassel, 11. Februar 2011

☎ 12 80

- 16 -



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27. Januar 2011
TOP 1 - „Bebauungspläne als städtisches Steuerungselement nutzen“
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 04.10.2010, Vorlage-Nr. 101.16.1812

Beigefügt übersende ich den Bericht zu vorgenanntem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr.

Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

Anlage

Antrag der CDU-Fraktion vom 10.08.2010 - Vorlage Nr. 101.16.1812

„Bebauungspläne als städtebauliches Steuerungsinstrument nutzen.“

Bericht:

Der Antrag wird als Aufforderung an die Bauverwaltung verstanden, künftig noch mehr darauf zu achten, dass Fehlentwicklungen in städtischen Bereichen, wie z. B. durch Ansiedlung von Einzelhandel oder Spielhallen etc., die durch Bauleitplanung zu vermeiden gewesen wären, auszuschließen.

Es existiert derzeit in Kassel ein Bebauungsplan (für den Bereich ehemaliger Massa-Möbelmarkt), bei dem Fehlentwicklungen in Richtung großflächiger Einzelhandel möglich sind. Dieser Bebauungsplan kann jedoch nicht aufgehoben werden, weil die rechtliche Prüfung bestätigt, dass dadurch in Eigentumsrechte eingegriffen wird und damit ein Planungsschaden im Sinne des § 44 BauGB eintritt. In den Bereichen, in denen kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB existiert und Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandel in bestimmten Größenordnungen (unterhalb der Großflächigkeitsgrenze), aber auch Spielhallen in bestimmten Größenordnungen im Mischgebiet, Kerngebiet und Gewerbegebiet zulassen. Ein grundsätzlicher Ausschluss dieser Einrichtungen, insbesondere flächendeckend, ist rechtlich nicht möglich. Insofern ist es immer notwendig, auf Anfragen oder Anträge für derartige Einrichtungen schnell und aktuell mit Bauleitplanung zu reagieren.

Das Baudezernat berichtet in jedem einzelnen Fall davon dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr und legt eine entsprechende Vorlage vor.



Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

U n t e r s u c h u n g

zur Wirtschaftlichkeit

einer Reaktivierung von Abschnitten der

Waldkappeler Bahntrasse

*Präsentation im Ausschuss für Stadtentwicklung
und Verkehr am 27. Januar 2011*

Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG

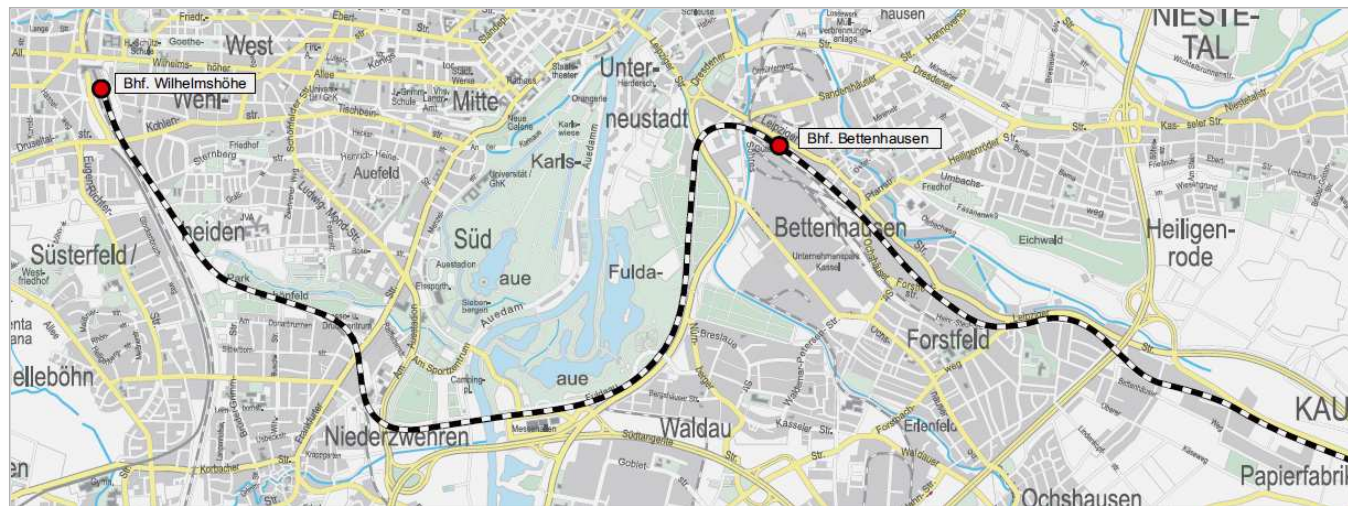


Anlass der Untersuchung

- ▶ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2007:

„Der Magistrat wird aufgefordert, Möglichkeiten zur Reaktivierung der „Waldkappeler Bahntrasse“ vom ICE-Bahnhof über Niederzwehren bis nach Bettenhausen zu untersuchen. Dabei soll vor allem die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung von Fördermitteln geprüft werden. Kostspielige Gutachten sollen nicht eingeholt werden – die Fachleute der KVG/KVC sollen die Prüfung hausintern durchführen. Dabei ist nicht nur eine Verlängerung der RegioTramstrecke zu untersuchen; vielmehr sind auch private Finanzierungs- und Betreibermodelle zu prüfen.“

Verlauf der Waldkappeler Bahn in Kassel



Ziele der Streckenreaktivierung

- ▶ Verbesserung der Anbindung Messehallen und DEZ.
- ▶ Verbesserung der Verbindung zwischen dem Kasseler Osten, Waldau und Niederzwehren/der Südstadt zum Bahnhof Wilhelmshöhe.
- ▶ Reduzierung der Durchfahrten Königsstraße.

Ausgangssituation Verkehrserschließung

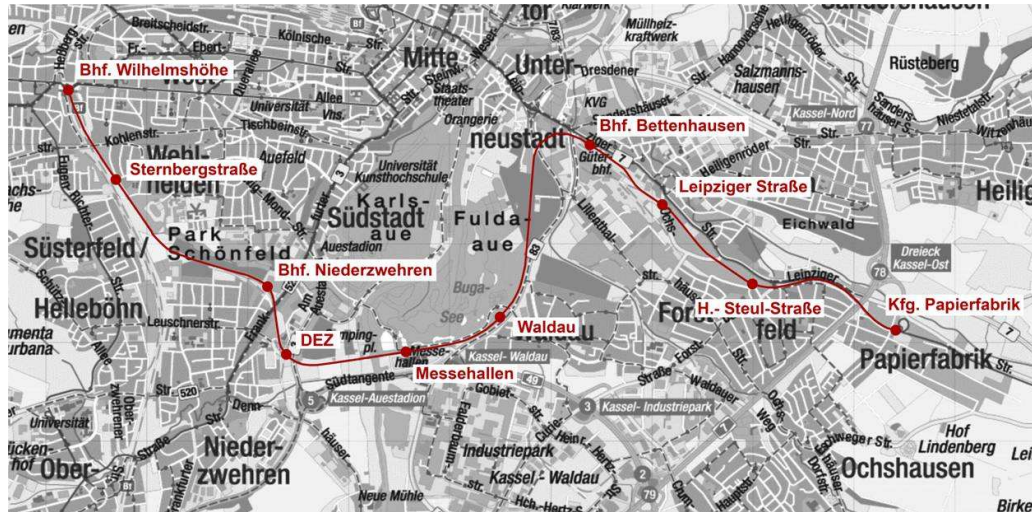
- ▶ Messehallen und BuGa-Gelände sind über Busverkehre angebunden.
- ▶ Das DEZ ist über eine Buslinie und die Tram-Haltestelle Leuschnerstraße gut angebunden.
- ▶ Der Stadtteil Waldau wird von mehreren Buslinien bedient. Die Anbindung ist relativ komplex.
- ▶ Es besteht eine Tangentialverbindung mit Bussen zwischen dem Vorderen Westen, der Südstadt und Waldau.
- ▶ Die Lossetalbahn läuft parallel zu Teilabschnitten der Waldkappeler Bahn.

Variantenübersicht



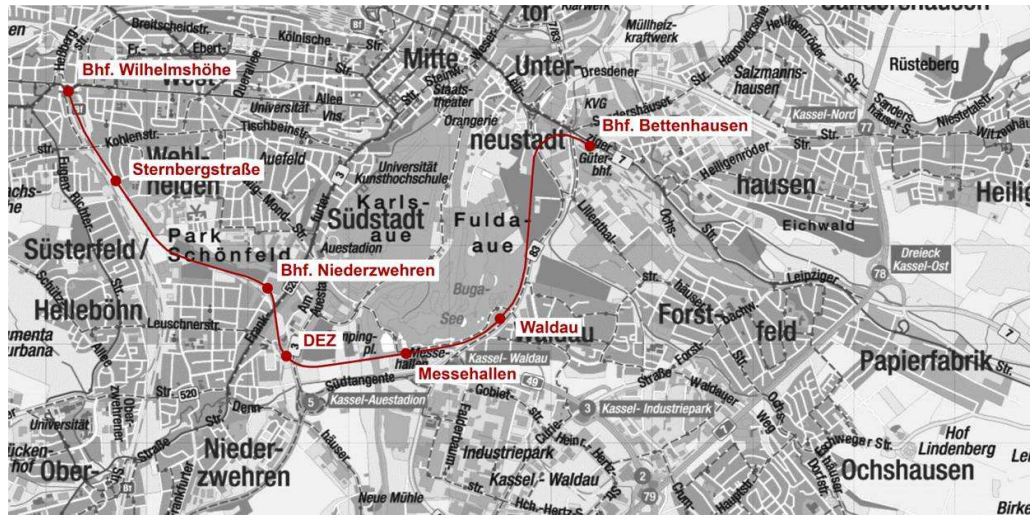
- Variante 1: Bahnhof Wilhelmshöhe - Papierfabrik
- Variante 2: Bahnhof Wilhelmshöhe - Bahnhof Bettenhausen
- Variante 3: Bahnhof Wilhelmshöhe - Waitzstraße
- Variante 4: Auestadion - Waldau Zentrum
- Variante 5 und 6: Auestadion - Messehallen
- Variante 7: Hallenbad Ost - Kasseler Straße

Variante 1



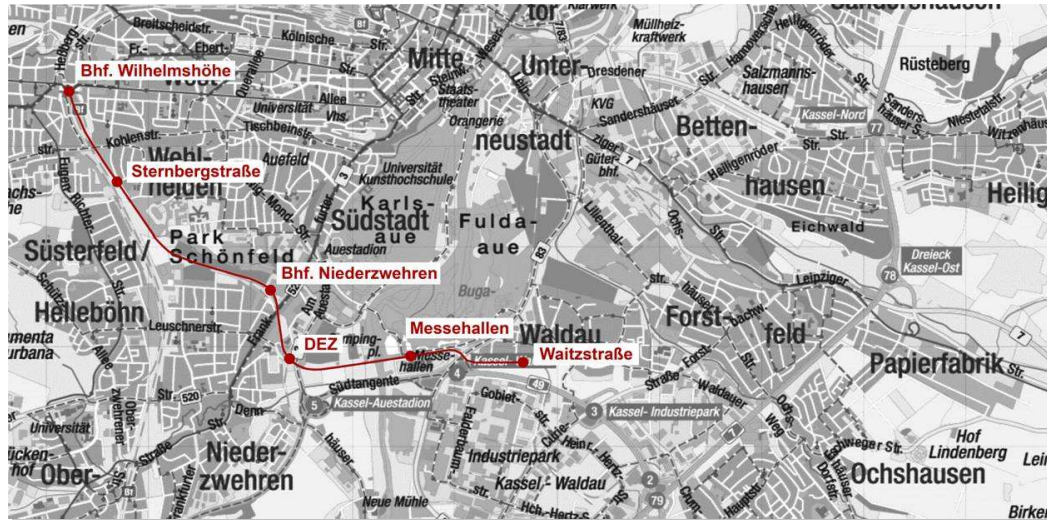
- ▶ Umstieg Kaufungen-Papierfabrik auf Lossetalbahn
- ▶ Taktfolge: 30 Minuten mit Dieseltriebwagen
- ▶ Jährlicher Zuschussbedarf: 2,6 Mio. €
- ▶ Kostendeckungsgrad: 18%

Variante 2



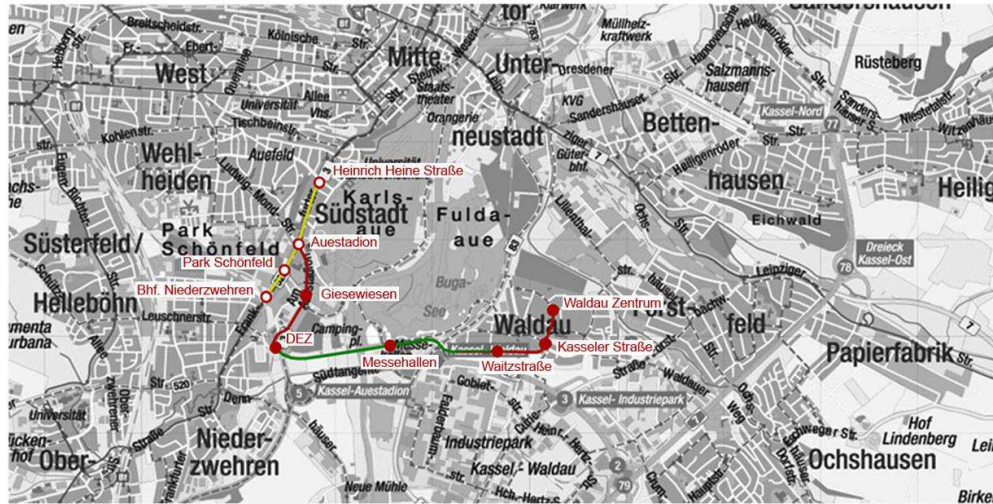
- ▶ Umstieg am Bf. Bettenhausen auf Lossetalbahn
- ▶ Taktfolge: 30 Minuten mit Diesel- oder Elektrotriebwagen
- ▶ Jährlicher Zuschussbedarf: 2,2 Mio. €
- ▶ Kostendeckungsgrad: 16%

Variante 3



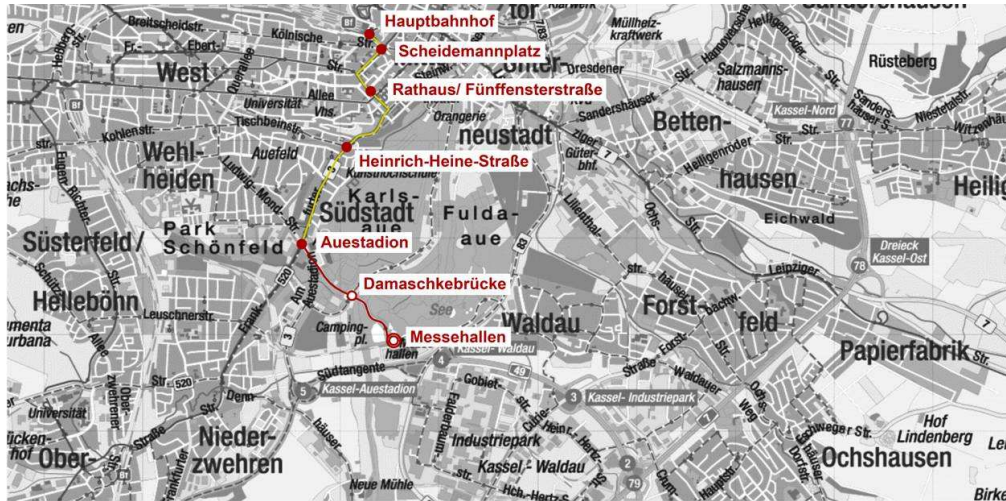
- ▶ Nutzung des Industriegleises Waldau
- ▶ Taktfolge: 30 Minuten mit Diesel- oder Elektrotriebwagen
- ▶ Jährlicher Zuschussbedarf: 1,6 Mio. €
- ▶ Kostendeckungsgrad: 11%

Variante 4



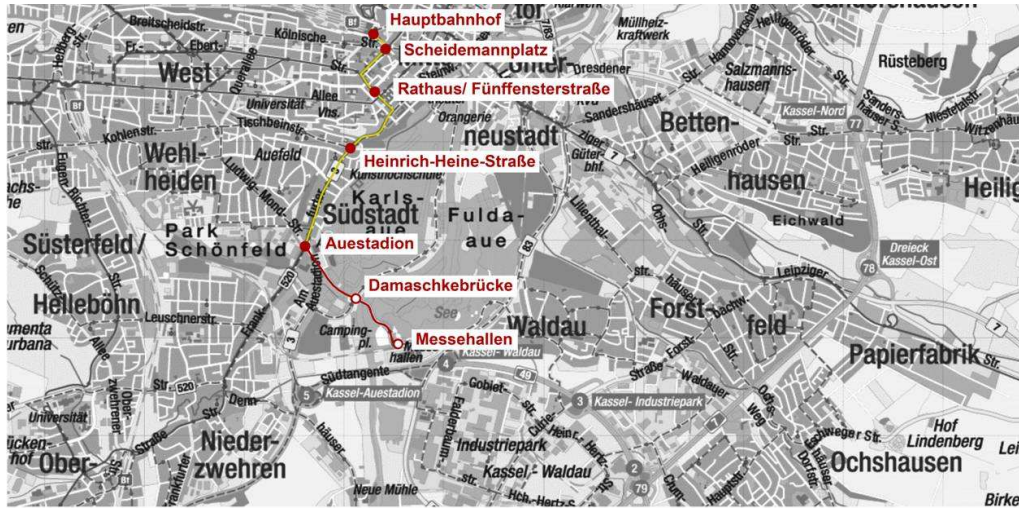
- ▶ Zwei RT-Neubauabschnitte —
- ▶ Taktfolge: 15 Minuten mit RegioTram
- ▶ Jährlicher Zuschussbedarf: 0,6 Mio. €
- ▶ Kostendeckungsgrad: 59%

Variante 5



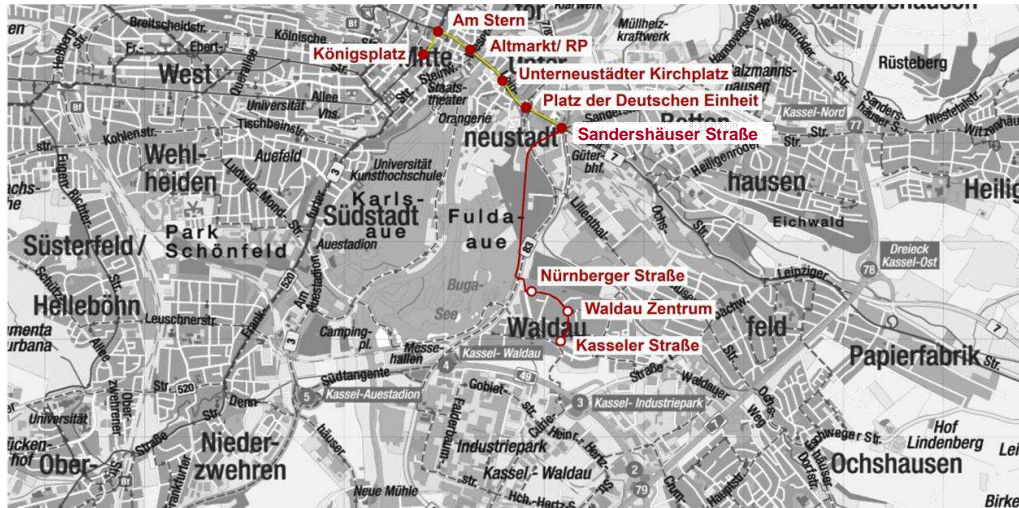
- ▶ Neubaustrecke RT-Wendegleis Auestadion - Messehallen —
- ▶ Taktfolge: 15 Minuten mit Tram oder RegioTram
- ▶ Jährlicher Zuschussbedarf: 0,3 Mio. €
- ▶ Kostendeckungsgrad: 10%

Variante 6



- ▶ Wie Variante 5, jedoch mit infrastruktureller Vereinfachung
- ▶ Taktfolge: 30 Minuten mit RegioTram
- ▶ Jährlicher Zuschussbedarf: 0,2 Mio. €
- ▶ Kostendeckungsgrad: 12%

Variante 7



- ▶ Neubau Gleisverbindung Sandershäuser Straße – Waldau
- ▶ Taktfolge: 15 Minuten mit RegioTram
- ▶ Jährliche Ersparnis: 0,2 Mio. €
- ▶ Kostendeckungsgrad: 142%

Variantenübersicht

Strecke	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5 *	Variante 6 *	Variante 7
	Bhf. Wilhelms- höhe – Kfg.- Papierfabrik	Bhf. Wilhelms- höhe – Bhf. Bettenhausen	Bhf. Wilhelms- höhe – Waitz- straße	Auestadion – Waldau Zen- trum	Hauptbahnhof – Messe- hallen	Auestadion – Messe- hallen	Sandershs. Straße – Kasseler Str. Waldau
Länge der Strecke in km	12,43	8,83	6,30	4,60	5,45	1,50	2,85
Fahrtakt in Minuten	30	30	30	15	15	30	15
Fahrzeit in Minuten	25,00	18,00	12,00	10,00	20,00	5,00	5,00
Zusätzliche Fahrgäste in Mio./J.	0,82	0,57	0,28	1,21	0,04	0,03	0,75
Baukosten in Mio. €	12,93	9,19	7,54	19,13	6,67	5,44	11,97
Bezuschussung in Mio. €	10,99	7,81	6,40	16,26	5,67	4,63	10,18
Erwartungen zusätzlicher Ein- nahmen in Mio. €/J.	0,57	0,40	0,20	0,84	0,03	0,02	0,53
Jährliches Ergebnis in Mio. €/J.	-2,55	-2,17	-1,62	-0,58	-0,26	-0,16	0,16
Kostendeckung in %	18	16	11	59	10	12	142

* Trotz temporärer Verkehrsandienung wurde eine 85%ige Förderung angenommen.
Eine Förderung ist bei temporärer Verkehrsbedienung aber eher unwahrscheinlich.

Zusammenfassung

- ▶ Variante 7 ist die wirtschaftlichste Variante, bindet aber nicht die Messehallen an.
- ▶ Die Varianten 4 und 7 bilden die Grundlage zur Tramplanung Waldau.
- ▶ Eine Reduzierung der Durchfahrten durch die Königsstraße ist mit der Waldkappeler Bahn nicht möglich, da die damit angebotene Verbindung aus dem Kasseler Osten einen zu langen Fahrweg bis zur Königsstraße bedeuten würde.

Weitere Vorgehensweise

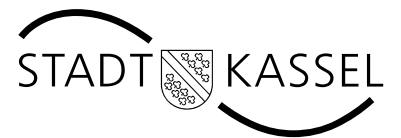
- ▶ Derzeit liegt der Schwerpunkt der Prüfung auf der Entwicklung einer Tramanbindung von Waldau ohne Einbindung der Waldkappeler Trasse.
- ▶ Dabei wird sowohl eine Tramanbindung über den Platz der Deutschen Einheit als auch über Auestadion – Damaschkebrücke - Messehallen geprüft.
- ▶ Ausgehend vom Beschluss des Ortsbeirats soll die Untersuchung im Ortsbeirat Niederzwehren vorgestellt werden.
- ▶ Derzeit sind keine privaten Investoren bekannt, die bereit wären, sich an den Kosten einer der Varianten zu beteiligen.

Magistrat

-VI-/-67-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1950



documenta-Stadt

Kassel, 29.11.2010

Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. VI 15 - 10/15 - 12 Schiebelwiesen, Nr. VIII 21 - 8/20 - 11/12 Felchenstraße

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 15 -10/ 15-12 Schiebelwiesen und 21 -8/ 20-11/12 Felchenstraße werden aufgehoben.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage am 20.05.2010 und der Magistrat am 27.09.2010 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage) ist beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungspläne der Stadt Kassel

Nr VI 15 -10 15-12 Schiebelwiesen

Nr.VIII 21 - 8 20-11/12 Felchenstraße

Erläuterung

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Stadt Kassel der Beschluss gefasst, für alle Gartengebiete im Außenbereich des Stadtgebietes Kassel Bebauungspläne aufzustellen. 30 Bebauungspläne sind bereits rechtskräftig.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die oben genannten Bebauungspläne sollen aufgehoben werden:

Nr VI 15 -10 15-12 Schiebelwiesen

Das Planungsgebiet liegt in der Fuldaaue südlich des Stadtteils Wolfsanger zwischen der Fuldataalstraße, dem Kläranlagenareal und dem Fuldauferweg.

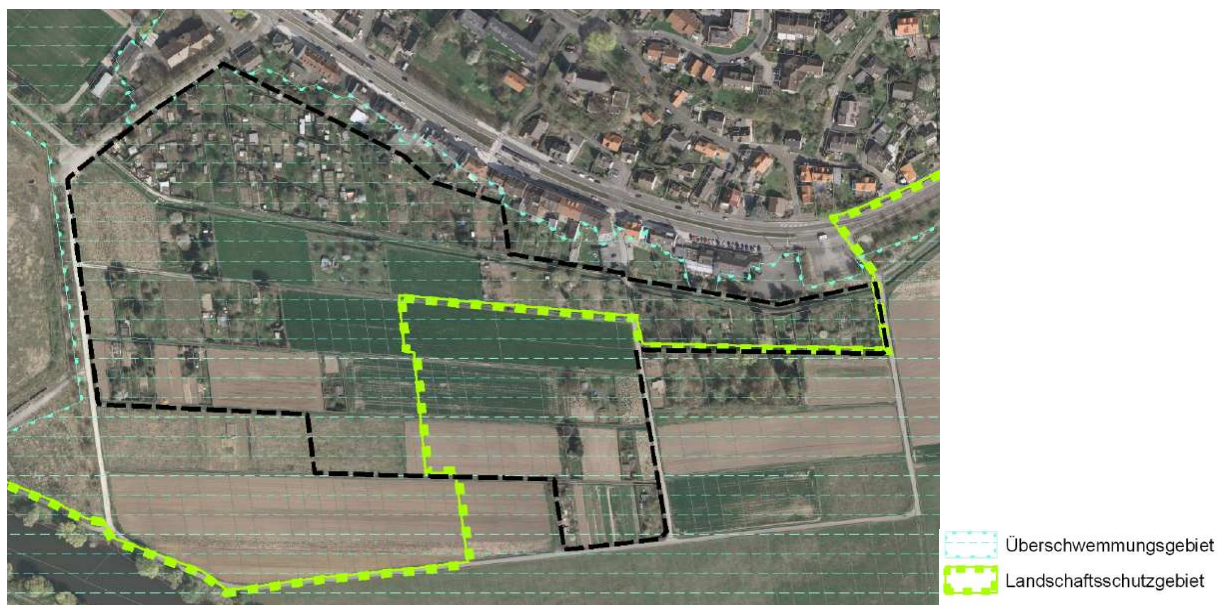


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan Schiebelwiesen

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich der Fulda. In Überschwemmungsgebieten sind keine baulichen Anlagen und den Hochwasserabfluss behindernde Pflanzungen zulässig. Der Landschaftsplan ZRK (Kassel 2007, Seite 486) sieht für das Gebiet unter anderem folgende Entwicklungsmaßnahmen vor:

- Freihaltung und Weiterentwicklung als überwiegend offene, durch lineare Gehölzstrukturen entlang der Gewässer gegliederte stadtnahe Flusslandschaft mit den Funktionen Naherholung, Biotop- und Artenschutz, Landwirtschaft und Frischluftleitbahn,
- Erhaltung/Entwicklung standortangepasster nachhaltiger landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Nutzungsformen,
- Talbegleitende Wege eines überörtlichen den Talraum als „Regionalen Grünzug“ erschließenden Wegenetzes,
- Schutz von Boden und Grundwasser.

Um den Überschwemmungsbereich von baulichen Nutzungen freizuhalten, im Überschwemmungsgebiet eine möglichst dauerhafte Pflanzendecke zu entwickeln, den Bossengraben naturnah zu entwickeln sowie Rückhalte- und Ausbreitungsraum für Hochwasserspitzen zu schaffen und dadurch den Abfluss zu verlangsamen, wird empfohlen der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zuzustimmen.

Nr.VIII 21 - 8 20-11/12 Felchenstraße

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand von Nordshausen.

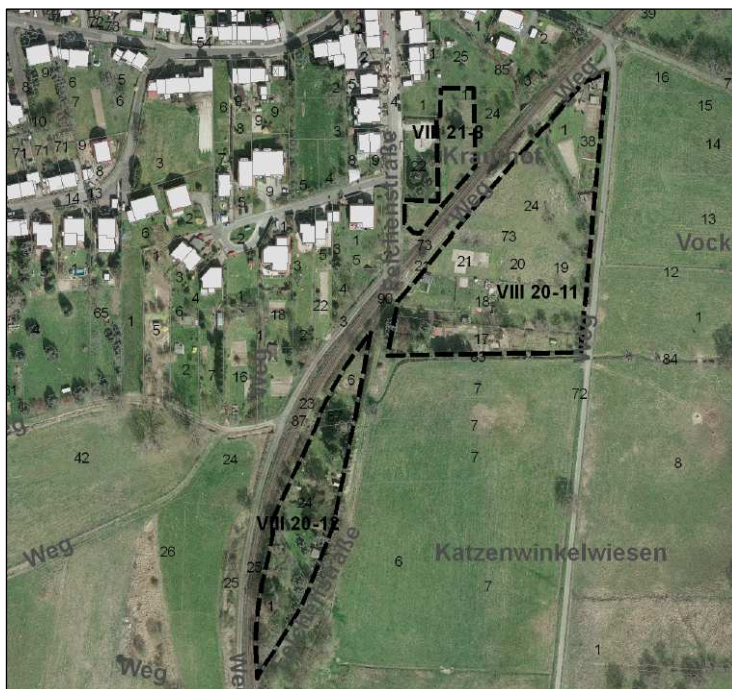


Abb.: Bebauungsplangebiet Felchenstraße

Der Landschaftsplan ZRK (a.a.O. S. 495) trifft für den Bereich, in dem sich das Bebauungsplangebiet befindet unter anderem folgende Festlegungen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung als strukturreiche, vorwiegend durch nachhaltige, standortangepasste landwirtschaftliche Nutzungsformen geprägte Kulturlandschaft mit gleichzeitig bedeutender Naherholungsfunktion, lokalklimatischer Ausgleichsfunktion und hoher Wertigkeit im Sinne des Biotop- und Artenschutzes,

- -Lineare Gehölzstrukturen entlang von naturnahen Gewässern, von Wegen und Bahntrassen sind bedeutende gliedernde Elemente und Verbindungszonen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes,
- Schutz von Boden und Grundwasser.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde deutlich, dass die Weiterführung des Bebauungsplanes nicht sinnvoll ist.

Eine Parzelle (Gebiet **VIII 21-8**) befindet sich nördlich der Bahnlinie (Flur 6 Flurstück 23/2 Eigentümer Stadt Kassel). Auf dieser als Grabeland genutzten Gartenfläche befinden sich keine baulichen Anlagen, so dass kein Legalisierungsbedarf besteht.

Das Bebauungsplangebiet **VIII 20-11** ist neben der Sicherung einzelner vorhandener Gärten zur Ausweisung von Gärten auf einer bisher als Obstwiese genutzten Fläche vorgesehen. Hier ist die Erschließung sehr problematisch. Das Gebiet befindet sich deutlich abgesetzt von der Ortslage in der freien Landschaft und ist nur über Feldwege zu erreichen, die intensiv von Erholungssuchenden genutzt werden. Weitere Gärten würden unnötigen Autoverkehr und Probleme mit parkenden Autos verursachen.

Das Gebiet **VIII 20-12** befindet sich unmittelbar an der Bahnlinie. Aufgrund großer Verschattung aufgrund von Gehölzen entlang des Bahndammes hat die Gartennutzung nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Im Sinne einer Vernetzung wird es zudem als sinnvoll angesehen, entlang der Bahnlinie Gehölze und Brachflächen zu entwickeln, die die Lebensraumfunktion auch der angrenzenden Feldflur aufwerten können.

Durch das Bebauungsplangebiet fließt außerdem der Vockenlohbach. Um eine Renaturierung zu ermöglichen, sollten die räumlichen Voraussetzungen nicht verschlechtert werden.

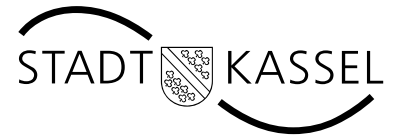
Um die Zersiedelung der Landschaft in diesem Bereich nicht langfristig zu verfestigen, die Erholungsnutzung nicht durch Autoverkehr und parkende Autos zu beeinträchtigen, sowie den Flächenbedarf für die Renaturierung des Vockenlohbaches sicher zu stellen, wird die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

e

Magistrat

-VI-/-67-

Az.



documenta-Stadt

Kassel, 07.12.2010

Vorlage Nr. 101.16.1956

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“
Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung (Satzungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“ und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer 1 bis 17 wird zugestimmt.

Folgenden Anregungen soll entsprochen werden:

Städtische Werke AG Königstor 3 -13 34117 Kassel Schreiben vom 15.03.2005	Ziffer 3
Untere Naturschutzbehörde Im Hause Schreiben vom 16.03.2005 17.01.2007	Ziffer 5.1 Ziffer 5.2 Ziffer 5.3 Ziffer 5.4 Ziffer 5.5 Ziffer 7.2 Ziffer 7.3
Untere Wasserbehörde Im Hause Schreiben vom 01.03.2005	Ziffer 6
Der Kreisausschuss des Landkreises Kassel -Amt für den ländlichen Raum- Manteuffel-Anlage 5 34369 Hofgeismar Mail vom 19.01.2007	Ziffer 9
Privater Einwender Nr. 6	Ziffer 8.3
Private Einwender Nr. 10 und Mitunterzeichner	Ziffer 11.3
Privater Einwender Nr. 11	Ziffer 17.3

	Ziffer 17.4
Privater Einwender Nr. 12	Ziffer 15
Folgenden Anregungen soll teilweise gefolgt werden:	
Zweckverband Raum Kassel Mauerstr. 11 34117 Kassel Schreiben vom 09.01.2007	Ziffer 10.2
Private Einwender Nr. 1	Ziffer 2.1
Privater Einwender Nr. 2	Ziffer 4.2
Privater Einwender Nr. 5	Ziffer 7
Private Einwender Nr. 9	Ziffer 10.2
Private Einwender Nr. 10 und Mitunterzeichner	Ziffer 11.1 Ziffer 11.2
Folgenden Anregungen soll nicht gefolgt werden:	
Regierungspräsidium Kassel Obere Wasserbehörde Steinweg 6 34112 Kassel Schreiben vom 09.03.2005	Ziffer 1.2
Zweckverband Raum Kassel Mauerstr. 11 34117 Kassel Schreiben vom 09.01.2007	Ziffer 10.1
Private Einwender Nr. 1	Ziffer 1.2
Private Einwenderin Nr. 3	Ziffer 5.3 Ziffer 5.4 Ziffer 5.5
Private Einwender Nr. 4	Ziffer 6.2
Privater Einwender Nr. 6	Ziffer 8.7
Privater Einwender Nr. 11 und Mitunterzeichner	Ziffer 13.8

Der Bebauungsplan Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“ wird nach §10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Süsterfeld-Helleböhn wurde die Vorlage am 22.04.2010 zur Anhörung vorgelegt.

Der Ortsbeirat Brasselsberg wurde am 27.05.2010 zu der Vorlage gehört.
Der Ortsbeirat Bad-Wilhelmshöhe wurde am 10.06.2010 zu der Vorlage gehört.
Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 28.10. und 06.12.2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr.III/64 Marbachsgrünzug

Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung

Seit 1995 werden ehemalige Kasernengebiete im Westen des Kasseler Stadtgebietes in ein städtisches Wohn- und Mischgebiet (Marbachshöhe) umgewandelt. Damit erhält das angrenzende Marbachstal eine große Bedeutung als Naherholungsbereich. Auch ist die bisherige planungsrechtliche Widmung des Gebietes im Bebauungsplan III/35, der den nördlichen Teil des Grünzuges als Sonderbaufläche Kaserne festsetzt, überholt.

Am 19.01.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss Nr.III/64 für den Marbachsgrünzug gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen bekannt gegeben.

Ziel des Bebauungsplanes ist „die Sicherung und Entwicklung des Marbachsgrünzuges als wohnungsnahes Erholungsgebiet unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftschutzes „.

Die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange war am 28.04.2000 abgeschlossen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3(1) BauGB fand in der Zeit vom 16.11. bis 27.11.1998 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 13.12.2004 zur öffentlichen Auslegung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.02.- 24.03.2005 statt. Vom 18.12.- 19.01.2007 wurde der Bebauungsplan erneut offen gelegt.

Bebauungsplan Nr. III / 64 "Marbachsgrünzug" - 1. Offenlage

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Behandlung der Anregung
1.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34112 Kassel Schreiben vom 09.03.2005 Obere Wasserbehörde	<p>1.1. Hinweis: Der den Geltungsbereich des Plangebietes durchfließende "Marbachsgraben" (Gewässer III. Ordnung) ist im Sinne der §§ 59 und 68 HWG in einem naturnahen Zustand zu erhalten, bzw. zurückzuführen und der Uferbereich entsprechend zu schützen. Diesbezüglich sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ausreichend.</p> <p>1.2. Darüber hinaus sollten aus gewässerökologischer Sicht auch die im Antrag unter Ziffer 4.5.2. (Wasser / Oberflächengewässer) beschriebenen "kleineren Feuchtbereiche" durch austretendes Hang- und Schichtwasser - als Seitenzuflüsse zum Marbachsgraben - besonders geschützt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um temporäre Austritte, die nicht genau lokalisierbar sind. Die Feuchtbereiche - soweit räumlich abgrenzbar - sind gekennzeichnet.</p>
2.	Regierungspräsidium Kassel s.o. Schreiben vom 14.03.2005 Obere Naturschutzbehörde	<p>2. Grundsätzlich ist das Ziel des Bebauungsplanes - die Sicherung und Weiterentwicklung des Marbachsgrünzugfes als wohnungsnahes Erholungsgebiet unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsschutzes - zu begrüßen. Die Intension der vorgesehenen Erschließung des Grünzuges ist jedoch nicht ganz nachvollziehbar. Sowohl der geplante Panoramaweg im Norden des Gebietes, als auch der geplante Weg Hasenstock enden mitten im, bzw. am Randes des Gebietes. Die Breite des Hasenstock mit 4 m erscheint in Bezug auf seine Funktion als Fußweg doch sehr groß dimensioniert. Für die Anlage des Panoramaweges müssen zudem im westlichen Bereich größere Gehölzbestände beseitigt werden, die zurzeit einem für städtische Verhältnisse naturnahen Zustand entsprechen. Durch die ohnehin schon vorhandene informellen Wegeverbindungen würden dann praktisch zwei Wegesysteme nebeneinander aufgebaut werden und letztendlich zu einer starken Frequentierung des gesamten Gebietes führen. Um die damit verbundenen negativen Auswirkungen zu vermeiden, wäre die Etablierung der jetzt schon bestehenden Wegeverbindungen und der Verzicht auf weitere Wege anzustreben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Wegeführung dient dazu, empfindliche, insbesondere feuchte Bereiche in denen zurzeit informelle Wege bestehen, zu entlasten.</p> <p>(Der RP hat die Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage nicht aufrecht erhalten.)</p>
3.	Städtische Werke AG Königstor 3-13 34117 Kassel Schreiben vom 15.03.2005	<p>3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht Versorgungsleitungen der Städtische Werke AG mit ein. Diese Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Weiterhin müssen Versorgungsleitungen geschützt oder im Bedarfsfall umgelegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Leitungen werden in der Karte dargestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Behandlung der Anregung
4.	Amt für den Ländlichen Raum Manteuffel-Anlage 5 34369 Hofgeismar Schreiben vom 22.05.2005	<p>4. Ein Großteil des überplanten Bereiches wird derzeit und auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt. Zur Sicherstellung der Bewirtschaftung müssen die landwirtschaftlichen Nutzflächen und insbesondere die privaten Eigentumsflächen durch Wege erschlossen sein, was nach der kartenmäßigen Darstellung jedoch nicht in allen Bereichen gewährleistet ist.</p> <p>Abschließend bitte ich zu berücksichtigen, dass bei der Neuanlage von Fußwegen sinnvoll zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Nutzflächen verbleiben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
5.	Untere Naturschutzbehörde Im Hause Schreiben vom 16.03.2005	<p>5.1. Die Streuobstwiese als Kompensation für Eingriffe im Zuge des Bauleitplanverfahrens "Auf dem Hellen Böhn" ist inzwischen angelegt.</p> <p>Die angesprochenen Gehölzstrukturen sind nach Gesetzesänderung gemäß § 15a HENatG "gesetzlich geschützte Biotope". Hecken und Gebüsche zählen allerdings nicht mehr dazu. Für den Bereich des Marbachsgrünzuges fallen unter den Schutz des § 15d HENatG Feldgehölze, Streuobstwiesen, Quellbereiche, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, sowie die "natürlichen und naturnahen Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation".</p> <p>Baumschutzsatzung greift im Plangebiet nicht.</p> <p>Die "nachrichtlichen Übernahmen mit rechtlichen Bindungen" sollten unseres Erachtens mit dem Kapitel 6.6 zusammengefasst werden.</p> <p>5.2. Eingriffs- und Ausgleichsregelung:</p> <p>Mit erheblichen Eingriffen ist nicht zu rechnen. Die Eingriffe für den Wegebau werden durch Umwandlung von Acker in Grünland und der Herausnahme von Wegen aus schützenswerten Bereichen kompensiert. Insofern könnte das Kapitel knapp gehalten werden. Die im Kapitel umfänglich dargestellten Schutz-, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen sind keine Kompensationsmaßnahmen und gehören unseres Erachtens eher in dem Maßnahmenenteil in Kapitel 6.5.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Der Textteil wird überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen textlichen Änderungen werden eingearbeitet.</p>
		<p>5.3. Bodenordnung</p> <p>Den vorangestellten Ausführungen entsprechend beträgt der Flächenumfang 1.400 qm.</p> <p>5.4. Zu 4.2 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Schreibfehler wird korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Behandlung der Anregung
		<p>Entspricht 3.(1) und ist zu streichen</p> <p>5.5. Zu 7.(3) Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen: Die dargestellten besonderen Lebensräume und Landschaftselemente sind nicht alle nach § 15d HENatG geschützt. Im übrigen taucht der Begriff "besondere Lebensräume und Landschaftselemente" weder in den textlichen Festsetzungen noch als Planzeichen auf. Sollten damit die Flächen zum Schutz, zur Pflege...etc. gemeint sein, empfiehlt sich eine Zuordnung der 15d Biotope. Dann würden beispielsweise die Feldhecken unter die Maßnahmenziffer 3 fallen.</p>	<p>Der Abschnitt wird gestrichen.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt. Die betroffenen Lebensräume werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung dargestellt. Der Text wird angepasst.</p>
6.	<p>Untere Wasserbehörde Im Hause Schreiben vom 01.03.2005</p>	<p>6. In den Festsetzungen durch Text muss es in Ziffer 7.(2) korrekt heißen: "Der Uferbereich des Marbachsgrabens...untersteht dem besonderen Schutz des § 68 HWG."</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Text wird entsprechend geändert.</p>

Bebauungsplan Nr. III / 64 "Marbachsgrünzug" - 2. Offenlage

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Behandlung der Anregung
7.	Untere Naturschutzbehörde Im Hause Schreiben vom 17.01.2007	Keine grundsätzlichen Bedenken: 7.1. Nach unserem Kenntnisstand ist die Baumschule aufgegeben worden. 7.2. nach Änderung des HENatG vom 04.12.2006 sind nur noch die Streuobstwiesen, die Quellbereiche, die seggen- und binsenreichen Nasswiesen, sowie die "natürlichen und naturnahen Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation" im Plangebiet als gesetzlich geschützte Biotope nach § 31 HENatG anzusprechen... 7.3. Die Baumschutzsatzung greift im Plangebiet (LSG) nicht. Baumfällungen bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung. Der irreführende Hinweis sollte entfernt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach unseren Informationen wird die Baumschulfläche, wenn auch extensiv, noch genutzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung der Flächen wird geändert. Der Anregung wird gefolgt. Der Passus zur Baumschutzsatzung wird gestrichen.
8.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34112 Kassel Obere Naturschutzbehörde Schreiben vom 10.01.2007	Durch die Planung werden die vom RP in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange nicht berührt. Nach erneuter Prüfung der Sachlage wird die Stellungnahme vom 14.03.2005 nicht in Gänze aufrecht erhalten. "Ich weise jedoch darauf hin, dass unseres Erachtens die Planung des neuen Weges "Hasenstock" im Hinblick auf die beabsichtigte Entlastung der sensiblen Bereiche und Besucherlenkung nur zielführend ist, wenn gleichzeitig die geplante Ost-West-Verbindung realisiert wird und eine Anbindung an diese erfolgt."	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Missverständnis. Der Weg "Am Hasenstock" ist nur in den Abschnitten dargestellt worden, wo noch Grundstücksflächen erworben werden müssen.
9.	Der Kreisausschuss des Landkreises Kassel -Amt für den ländlichen Raum- Manteuffel-Anlage 5 34369 Hofgeismar Mail vom 19.01.2007	9. Es ist sicherzustellen, dass durch die Neuanlage der in den Planunterlagen beschriebenen Fußwege sinnvoll zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Nutzflächen verbleiben.	Der Anregung wird gefolgt. Der vorgesehene Nord-Süd Feldweg erleichtert den Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen. Die Trampelpfade sowie der Panoramaweg beeinträchtigen den Zusammenhang landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht.

i:\671\6713\08-bebauungsplaene\iii-64 marbachsgruenzug\satzungsbeschluss\koe1003018_anregungen_töb.doc

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Behandlung der Anregung
10.	Zweckverband Raum Kassel Mauerstr. 11 34117 Kassel Schreiben vom 09.01.2007	<p>10.1. Die Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche/Landschaftspark“ sollte aus unserer Sicht nicht für Flächen gewählt werden, deren Vegetation weitgehend der Natur überlassen werden soll.</p> <p>10.2. Der Punkt 7.3 der Begründung wurde nicht in den Festsetzungstext der Plankarte übernommen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplanes ist, Erholung und Landschaftsschutz in Einklang zu bringen. Dabei sind differenzierte Pflegemaßnahmen für die Bereiche vorgesehen. Ein weitgehendes „der Natur überlassen“, was eine Verwaldung der Flächen bedeuten würde, ist ausdrücklich nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Der Punkt 7.3 der Begründung behandelt die Auswirkungen des Bebauungsplanes im Verhältnis zum FNP. Der Flächennutzungsplan, ZRK 2007, und die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen überein. Der Punkt 7.3. in der Begründung entfällt.</p>

i:\671\6713\08-bebauungsplaene\iii-64 marbachsgruenzug\satzungsbeschluss\koe1003018_anregungen_töb.doc

Bebauungsplan Nr. III / 64 "Marbachsgrünzug" - 1. Offenlage

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
1.	Privat Nr. 1	<p>1.1. Das Flurstück 80/50 wurde bereits mit dem B-Plan Nr. III / 11 A als Weg festgesetzt. Wegeparzelle an Familie xy verpachtet. B-Plan hat nach Meinung der Familie keine Gültigkeit mehr und Rechtsverbindlichkeit verloren.</p> <p>1.2. Eine Vielzahl von Bürgern habe Einwände gegen Bebauungsplan erhoben. Der Weg wird nicht benötigt, um die Streuobstwiese oder die darunter liegenden Ackerflächen zu erreichen oder nutzen zu können. Die Schaffung einer weiteren Zufahrt oder eines zusätzlichen Gehweges ist völlig überflüssig. Für Fußgänger wäre die Zuwegung völlig bedeutungslos, da die Festsetzung dieses Weges jenseits unseres Grundstückes als Durchgang zur Heinrich-Schütz-Allee oder Dönche nicht existiert und auch nicht möglich gemacht werden kann. Um in die Dönche zu gelangen, müssten die Fußgänger einen großen Umweg in Kauf nehmen. Sie können dann jederzeit auch von der Marbachshöhe kommend über den Helleböhnweg gehen und zwar auf direktem Wege. Die Schaffung eines weiteren Zuganges ist also weder geboten, noch gewollt oder notwendig.</p> <p>1.3. Von maßgeblicher Bedeutung ist der Umstand, dass uns das Bauaufsichtsamt seinerzeit die Baugenehmigung für die Einfahrt und die Errichtung der Garage unter Inanspruchnahme des gepachteten Wegegrundstückes erteilt hat. Dieser Weg ist der einzige Zugang und die einzige mögliche Zufahrt in und auf unser Grundstück. Dieser Zustand hält nun seit 1979/80 an und genießt Bestandsschutz. Die Einfahrt nebst Befestigungen und elektrischem Tor wurde unter Einbeziehung dieser Pachtfläche / des Weges angelegt. Hierfür wurden erhebliche Investitionen getätigt und die Fläche seit mehr als 25 Jahren gepflegt und instand gehalten. Würde die Pachtfläche entzogen, wäre unser Grundstück nicht mehr ordnungsgemäß erschlossen. Es existiert dann vom Hasenstock aus keine Zufahrtsmöglichkeit mehr zu unserem Grundstück und zur Garage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Nord-Süd Verbindung ist ein wichtiger Bestandteil des Wegenetzes. Der Weg ist notwendig weil er die Stadtteile Süsterfeld- Helleböhn und Bad Wilhelmshöhe verbindet. Darüber hinaus ist der Weg als Zuweg für Pflegefahrzeuge oder die Feuerwehr im Marbachsgrünzug erforderlich, da sonst lediglich eine Möglichkeit des Zugangs über die nicht befestigte Streuobstwiese existiert. Diese soll jedoch unbefestigt bleiben, und ist daher für diese Zwecke nicht geeignet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese Fragestellung berühren jedoch nicht den Bebauungsplan. Im übrigen werden Baugenehmigungen unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. In diesem Fall besteht ein Pachtverhältnis, dass ausdrücklich bauliche Anlagen auf der Pachtfläche untersagt. Die Erschließung des Grundstückes ist jederzeit über die Straße „Am Hasenstock“ gesichert. Zum anderen schließt der Bebauungsplan nicht aus, dass die vorhandene Zufahrt weiter genutzt wird.</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
2.	Privat Nr. 1	<p>2.1. Uns ist der Text zum B-Plan Nr. III / 64 zugänglich gemacht worden. Darin ist eindeutig festgelegt, dass das Wegenetz genau so festgelegt wurde, wie von Anfang an geplant. Dagegen richtet sich der Protest der Bürger vom Holzgarten, Am Hasenstock und Marbachshöhe.</p> <p>Ebenfalls mehr als 125 Unterschriften von Anliegern gegen diese Planung wurden dem Oberbürgermeister der Stadt Kassel und dem Stadtbaurat Streitberger mit Schreiben vom 27.10.2002 und 12.02.2003 übergeben. Weiter wurde der Beschluss der Ortsbeiräte Süsterfeld-Helleböhn und Bad Wilhelmshöhe aus ihrer gemeinsamen Sitzung vom 29.08.2002 ignoriert, die einen völligen Verzicht der Wegeplanung beschlossen und vom Magistrat gefordert haben.</p> <p>2.2. Vom Oberbürgermeister Lewandowski und Stadtbaurat Streitberger haben wir die Zusage, dass gegen den Willen der Bürger nichts unternommen würde. Es wird Bezug genommen auf ein gemeinsames Gespräch im Rathaus vom 10.02.2003. Die seinerzeitigen Baumaßnahmen wurden in Ausnutzung der uns vom Bauaufsichtsamt der Stadt erteilten Baugenehmigung vollzogen. Die Stadt würde sich schadenersatzpflichtig machen, wenn sie uns eine Baugenehmigung unter Einbeziehung des Weges, der Pachtfläche erteilt und zu kostenintensiven Baumaßnahmen veranlasst, und andererseits nicht die dauerhafte Nutzung der gepachteten städtischen Teilfläche gestattet oder gar verhindert. In diesem Zusammenhang wäre es völlig unerheblich, ob verschiedene Ämter beteiligt wurden. Rechtlich ist die Stadtverwaltung eine einheitliche Behörde, die insgesamt für fehlerhafte Entscheidungen ihrer Mitarbeiter verantwortlich und haftbar ist.</p> <p>Die Einbeziehung des Weges nordwestlich unseres Grundstückes ist rechtswidrig und wird mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln bekämpft. Auch vor einer Normenkontrollklage werden wir und andere betroffenen Anwohner nicht zurückschrecken. Wir erwarten eine Überarbeitung des B-Planes.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Wege sind größtenteils unbefestigt geplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen liegen hier nicht vor. Der Bebauungsplan regelt nicht die weitere Nutzung der Zufahrt zu dem angesprochenen Grundstück.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einziehung des Weges ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
3.	Privat Nr. 1	<p>3.1. Siehe vorheriges Schreiben: zusätzliche Anregungen: Auch die Zusage von Herrn Streitberger und Herrn Lewandowski wird ignoriert und nicht eingehalten. Die Wegeplanung wird einfach im Anlagetext des B-Planes verklausuliert und versteckt, während sie in den Zeichnungen nur unklar und schemenhaft angedeutet wird: eine Verdummung und gezielte Desinformation der Bürger, wie wir meinen.</p> <p>Auch den zahlreichen Gesprächen im Umwelt- und Gartenamt sind wir auf taube Ohren gestoßen. Die Amtsleiterin verweist darauf, dass sie im Auftrag des Magistrates arbeite.</p> <p>In dem Amt wird keine Rücksicht auf Bürgerbegehren und -wünsche ge-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>nommen, das Votum des Ortsbeirates wird ignoriert und die eigenen Parteifreunde abgekanzelt.</p> <p>3.2. Wir hoffen, dass der Magistrat sich den Wünschen der betroffenen Bürger stellt und Rücksicht auf berechnete Bürgerinteressen nimmt, auch unter dem Gesichtspunkt der beabsichtigten Verschwendung von Steuermitteln für ein völlig überflüssiges, ungewolltes Vorhaben gegen den erklärten Willen aller Anwohner und Anlieger.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Behandlung der Anregungen muss zwischen verschiedenen privaten und öffentlichen Interessen entschieden und abgewogen werden</p>
4.	Privat Nr. 2	<p>4.1. Grundsätzlich ist die Erhaltung des Marbachsgrünzuges mit seinem bedeutenden Feuchtbiotop und der für die Innenstadt wichtigen Kaltluftschneise zu begrüßen.</p> <p>4.2. Wegenetz stößt auf Unverständnis. Ein Verbindungsweg "Süsterfeld / Helleböhn / Marbachshöhe" wird nicht gewünscht, Votum des Ortsbeirates sei nicht gehört worden. Panoramaweg überflüssig, unnötige Verschwendung von Geldern. Das Marbachstal bewahrt man nicht, indem man Spaziergänger hineinzieht, sondern indem man sie um es herumführt (Helleböhnweg). Gegen das geplante Wegenetz im Marbachsgrünzug lege ich mit der größten Entschiedenheit Widerspruch ein und bitte um Änderung des Bebauungsplanes. Sollte das nicht geschehen und der Bebauungsplan in der vorliegenden Version gegen den Willen zahlreicher Anlieger beschlossen werden, behalte ich mir vor, die Verschwendung von Steuergeldern für die geplanten unnötigen Baumaßnahmen der Öffentlichkeit bekannt zu geben und Institutionen wie den Bundesfinanzhof, das Hessische Finanzministerium und den Bund der Steuerzahler zu informieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Weg am Hasenstock ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan III/ 11 A festgesetzt. Aufgrund der damaligen Nutzung des Marbachsgrünzuges bestand noch nicht das Wegebedürfnis bzw. das Erfordernis einer Regelung des Besucherverkehrs. Diese Situation hat sich durch den Bau eines neuen Wohngebietes verändert. Der Ausbau der Nord-Süd Verbindung soll als Feldweg erfolgen.</p>
5.	Privat Nr. 3	<p>5.1. Wohnt direkt an der Hangkante, Passanten stören nicht, beobachtet die Vögel.</p> <p>5.2. Das Gelände ist teilweise durch einen Zaun geschützt, so dass weder Hunde noch Katzen ohne weiteres die Tierwelt stören können. Der geplante Weg bringt nichts, schon gar keinen Panoramablick. Ein Panoramablick ist oben, wo die Marie-Calm-Straße in die Frankenstraße übergeht .</p> <p>5.3. Ob die Rollstuhlfahrer nun die Straße durch die Marbachshöhe nutzen oder sich 20 - 30 Meter auf einen neu bauenden Panoramaweg begeben,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich sollen auch Menschen mit Behinde-</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>macht keinen Unterschied. Mit dem Weg müssten erst einmal Bäume und Büsche entfernt werden.</p> <p>5.4. Furcht vor Verlust der Bäume.</p> <p>5.5. Bitte um erneute Prüfung der Maßnahme.</p>	<p>rungen, Ältere oder Personen mit Kinderwagen den Grünzug aufsuchen können.</p> <p>Die Beseitigung von Gehölzvegetation ist angesichts des Entwicklungsziels für den Hang (offene Wiesenlandschaft mit vereinzelt Gehölzgruppen) unproblematisch.</p> <p>Möglicherweise erforderliche Eingriffe in die Vegetation müssen durch die Untere Naturschutzbehörde genehmigt werden.</p>
6.	Privat Nr. 4	<p>6.1. Der Ortsbeirat Helleböhn-Süsterfeld hat sich unmissverständlich gegen das geplante neue Wegenetz in dem Landschaftsschutzgebiet ausgesprochen. Es handelt sich um einen sensiblen Bereich, der eben gerade nicht für die Nutzung als Naherholungsgebiet dienen sollte.</p> <p>6.2. Die vorhandenen Wege im östlichen Bereich und im westlichen Bereich über die Heinrich-Schütz-Allee / Holzgarten / Helleböhnweg reichen als Rundweg aus. Für Schüler und Besucher des Westfriedhofes sind keine neuen Wege erforderlich.</p> <p>Auch aus finanziellen Gründen sind neue Wege abzulehnen.</p>	<p>Der Ortsbeirat Süsterfeld-Helleböhn hat dem Bebauungsplan unter der Bedingung zugestimmt, dass auf die geplanten Wegeführungen vollständig verzichtet wird und keine Bebauung der Flächen erfolgt. Das Freischneiden der vorhandenen Trampelpfade ist ausreichend und sinnvoll.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Marbachsgrünzuges als wohnungsnahes Erholungsgebiet unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes. Dazu gehört auch die Verbindung zwischen den beiden Stadtteilen und die Möglichkeit den Grünzug an vielen Stellen zu betreten und auf verschiedenen Wege unterschiedliche Erlebnis- und Nutzungsmöglichkeiten zu bieten. Außerdem soll allen Bevölkerungsgruppen der Zugang ermöglicht werden: Alten, Behinderten, Personen mit Kinderwagen.</p>
7.	Privat Nr. 5	<p>7. Seit 1999 Bewohner der Marbachshöhe, unter anderem in das Viertel gezogen wegen dessen naturverbundener Lage, die unmittelbare Nachbarschaft zum Marbachsgraben. Bereits vor meinem Herziehen wurde mir auf meine Anfrage vom Umwelt- und Gartenamt mitgeteilt, dass die Anlage von befestigten Spazierwegen durch den Marbachsgraben fest geplant sei. Dem gegenüber wurde in einem am 21.03.2003 erschienenen Artikel der Eindruck vermittelt, als sei über die Anlage befestigter Wege aufgrund von "erheblichem Widerstand" von Anwohnern bereits in negativer Weise entschieden worden. Selbst Anwohner der Marbachshöhe, kann das so nicht stehen lassen.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Nord-Süd Verbindung soll gebaut werden, jedoch in einem relativ niedrigem Ausbaustand. Sie soll als geschotterter Feldweg entstehen.</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>Viele der bestehenden Trampelpfade sind sehr schmal und immer wieder gibt es Pfützen. Die Wege sind nur nach langen niederschlagsfreien Perioden trockenen Fußes zu begehen. Und nach jedem Regen für viele Tage so feucht, dass man sich bei jedem Spaziergang nasse Füße holt. Nicht alle Menschen verfügen über Pfadfindereigenschaften und wollen im Marbachsgrünzug einfach nur spazieren gehen. Die Dönche liegt geographisch direkt vor unserer Haustür, da es aber keinen direkten Weg gibt, müssen Umwege in Kauf genommen werden. Empfohlen wird eine Nord-Süd Verbindung und einen Weg über die Streuobstwiese. Dieser Weg sollte als befestigter Weg angelegt werden.</p>	
8.	Privat Nr. 6	<p>8.1. Die Begriffe "wohnnahes Erholungsgebiet", bzw. "öffentliche Grünfläche", "Naherholungsbereich" tauchen erstmals im Entwurf des Bebauungsplanes 1998 auf. In dem Masterplan von 1995, dem "Grundgesetz" für das Konversionsgebiet Marbachshöhe ist an keiner Stelle von einem Erholungsgebiet die Rede, stets nur von "Öffentlicher Grünfläche".</p> <p>8.2. Ob die Beschlussvorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ergebnisse eines umfangreichen Masterplanes aushebeln und eine neue Zielvorgabe für einen Naherholungsbereich installieren kann, muss verwaltungsrechtlich geklärt werden.</p> <p>8.3. Die Formulierung "...einige Bewohner der südlichen Randbebauung..." ist falsch: Zur Zeit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (16. bis 21.11.1998) gab es noch keine Bewohner der südlichen Randbebauung der Marbachshöhe. Die Bezugsfertigkeit dieser Häuser begann im April 1999. Insoweit konnten <u>Bewohner</u> der südlichen Randbebauung nicht teilnehmen.</p> <p>8.4. Die Auffassung des Ortsbeirates Wilhelmshöhe-Wahlershausen wird völlig unzureichend wiedergegeben.</p> <p>8.5. Der im Masterplan dargestellte Fuß- und Radweg verläuft nur teilweise entlang der Hangkante. Er verläuft (von Ost nach West) vom Helleböhnweg diagonal über den Nordhang des Marbachsgrabens zur Frankenstraße und vor dort bis zur Monteverdistraße entlang der (nur noch wenig erkennbaren) Hangkante.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Öffentliche Grünflächen dienen im Allgemeinen der Erholung der Bevölkerung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Text wird geändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat dem Plan zugestimmt, mit dem Hinweis, dass der Panoramaweg nur 2,50 m ausgebaut werden soll. Diesem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>8.6. S. 26 Anhang, TZ 1, Ziffer 2 und TZ 2, Ziffer 2 Diese Texte sind irreführend. Sie müssen richtig lauten: "…sollen Fußwege mit 2,50 m Breite (davon 1,50 m mit wassergebundener Decke) unterhalten werden."</p> <p>8.7. S. 27, Anhang, TZ 4.4 Hier fehlt eine Aussage, die mit dem sogenannten Panoramaweg auf Seite 16, TZ 5.2, formuliert ist. Dementsprechend muss TZ 4.4 erweitert werden: "(2) Der Panoramaweg wird in einem Mindestabstand von 13,00 m von den privaten Grundstücken Marie-Calm-Straße 25-47 geführt."</p> <p>8.8. Die oben genannten Textziffern (TZ) weichen im Textteil von denen ab, die in der Kombination zeichnerische Darstellung / Text formuliert sind, insbesondere in TZ 4.4.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Panoramaweg soll eine Ausbaubreite von 2,50 m erhalten, damit er auch von älteren und behinderten Mitbürgern (in der Nähe befindet sich ein Altenheim) und Personen mit Kinderwagen genutzt werden kann. Die Nord-Süd Verbindung soll in einer Ausbaubreite von 2,50 m als Feldweg hergestellt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. der Flächen für Landwirtschaft werden Bereiche markiert, in denen unbefestigte Fußwege durch geeignete Pflegemaßnahmen unterhalten werden sollen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Abstand ergibt sich aus der in der Karte festgesetzten Lage, die dieser Forderung entspricht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Karte ist der „Korridor“ dargestellt, in dem die Wege gebaut werden sollen.</p>
9.	Privat Nr. 8	<p>9.1. Gegen den ausliegenden B-Plan erheben die Eheleute als Anlieger Einspruch. Es wird ein Widerspruch gesehen zwischen Landschaftsschutz, z. B. Anlage der Streuobstwiese. Dies hat zu erheblichen Auflagen an uns seitens der Unteren Naturschutzbehörde geführt. Es ist ein nicht hinzunehmender Widerspruch, einerseits Auflagen nachkommen zu müssen, um das eigene Grundstück zu integrieren und andererseits Wege zu bauen.</p> <p>9.2. Es hat sich eine vielfältige Fauna entwickelt (Kätzchen, Fledermäuse, Kuckuck), die durch massive Erschließung beeinträchtigt, wenn nicht gar zerstört würde.</p> <p>Auch den Anliegern und Bewohnern der "Marbachshöhe" ist eine solche Wegeplanung nicht nützlich, da ein direkter Zugang zur "Dönche" nicht möglich</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Auflagen beziehen sich auf ungenehmigte bauliche Anlagen und Pflanzungen der Einwender im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet, die mit dem Bebauungsplan nichts zu tun haben. Die Besucherlenkung im Landschaftsschutzgebiet dient dazu, die Erholungsnutzung und den Arten- und Biotopschutz in Einklang zu bringen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine massive Erschließung ist nicht vorgesehen. Durch die geplanten Wegeverbindungen werden Rundwege im Marbachsgrünzug ermöglicht, die Vorteile für die Nutzung des Marbachsgrünzuges selbst mit sich bringen.</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>ist und wieder auf den Helleböhneweg zurückführt.</p> <p>Die Erhaltung des Grünzuges ist von überragendem Interesse.</p> <p>Weiterhin wird auf die Beschlüsse des Ortsbeirates Süsterfeld-Helleböhn hingewiesen</p>	
10.	Privat Nr. 9 und Mitunterzeichner	<p>Als grundsätzliches Ziel der Planung wird die Erhaltung und Sicherung des Grünzuges mit seinen ökologisch hochwertigen Strukturen beschrieben.</p> <p>10.1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eigentlich überflüssig (LSG).</p> <p>Sollte eine längerfristige Pflege- und Entwicklungsplanung durch den B-Plan verbindlich festgelegt werden, müsste dieser zumindest eine nachvollziehbare Bestandsaufnahme und -darstellung zugrunde gelegt werden. Nur auf einer solchen Grundlage können Maßnahmen festgesetzt werden. Dem Ziel widerspricht der Panoramaweg. Die naturnahe Entwicklung resultiert aus der teilweisen Zugänglichkeit. Eine Erschließung wird zwangsläufig Störungen und Beeinträchtigungen der wertvollen Bestände mit sich bringen.</p> <p>10.2. Empfohlen wird eine vorsichtige stellenweise Stabilisierung der Trampelpfade durch Stege oder Schotter. An dieser Stelle sei auch die Nutzung der vorhandenen Wege durch Reiter erwähnt, die die Wege für Fußgänger unbenutzbar machen. Es wird Vandalismus durch Jugendliche im Grünzug befürchtet, wenn Jugendliche auf befestigten Wegen in den Grünzug gelangen können.</p> <p>10.3. Die Wegeführung kann nicht nachvollzogen werden, da Wege im Nichts enden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt eine sorgfältige durch das Ingenieurbüro Grundler erarbeitete detaillierte Bestandsaufnahme, die mittlerweile aktualisiert wurde und Grundlage des Pflegeplanes für den Marbachsgrünzug ist, zugrunde.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Überwiegend ist geplant, die Wege allenfalls leicht zu befestigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier liegt ein Missverständnis vor, da die „Trampelpfade“ nur „gestrichelt“ dargestellt sind.</p>
11.	Privat Nr. 10 und Mitunterzeichner	<p>11.1. Gegen die ursprüngliche Planung zur Erschließung des Marbachsgrünzuges bestanden keine Bedenken. Mit der neuen geänderten Wegeführung an unserer südlichen Grundstücksgrenze sind Freiflächen der Eigentümer, sowie Gemeinschaftsflächen betroffen. Nach der vorliegenden Planung befindet sich der Weg unmittelbar, ohne Pufferzone, direkt am Grundstücksaun. Der vorhandene Bewuchs mit Hecken und Bäumen wird nicht berücksichtigt. Auch die Balkone im Süden unseres Geländes sind betroffen. Dies führt zu sehr massiven Beeinträchtigungen dieser Ruhezeiten und letzt-</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird eine „Pufferzone“, die eine Abpflanzung zu den Privatgrundstücken ermöglicht, vorgesehen. Die Wegeführung ist wichtig, damit es möglichst viele Zugänge in den Marbachsgrünzug gibt, ohne lange Umwege in Kauf nehmen zu müssen. Durch mehrere Zugänge wird auch die Belastung für die Bewohner am Grünzug gleichmäßig verteilt.</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>lich zu einer Wertminderung, die wir nicht hinnehmen wollen. Es ist unverständlich, dass eine Planung gemacht wird, die an den Bedürfnissen vorbeigeht. Die betroffenen Anwohner sind durch die Schule und Rollschuhbahn schon genug beeinträchtigt.</p> <p>11.2. Vorschlag: Auf die Wegführung in den Bereichen der Württemberger Straße 10-14 und Württemberger Straße 22-26 zu verzichten und den Weg von den "Stadtvielen" aus unterhalb der Streuobstwiese entlang der Zaunanlage der Jean-Paul-Schule zu führen. Dieser Weg wird bereits als Trampelpfad genutzt. Mit dem Vorsprung des Panoramaweges hinter dem Gelände Württemberger Straße 22-26, zum Umgehen der Jean-Paul-Schule, endet der eigentliche Panoramaweg. Die konsequente Weiterführung bis zur Monteverdistrasse ist sowieso nicht vorgesehen. Die Anbindung an die Mecklenburger Straße ist entfallen.</p> <p>11.3. Zwischen eigentlichem Grundstück und Weg sollte auf jeden Fall eine Pufferzone vorgesehen werden.</p> <p>11.4. Die beste Lösung wäre Verzicht auf Panoramaweg.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Trampelpfad, entlang des Zaunes an der Jean-Paul Schule soll bestehen bleiben. Auch wenn der durchgehende Panoramaweg aufgrund des Schulgrundstückes nicht mehr möglich ist, soll durch mehrere Zugänge auch von der Mecklenburger Straße aus, eine großzügige Öffnung des Grünzuges erreicht werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Pufferzone wird eingerichtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.	Privat Nr. 10 s.o.	Gleicher Wortlaut und Unterzeichner wie Schreiben, Nr. 11.	Siehe Schreiben Nr. 11

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>13.6. Der Panoramaweg ist durch teilweisen Zugang über Treppen nicht ausreichend behindertengerecht nutzbar.</p> <p>13.7. Einzige uneingeschränkte Nutzer wären Einbrecher, die "von hinten" ungestört in die Wohnungen gelangen können.</p> <p>13.8. Plan sollte auf keinen Fall beschlossen oder ausgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine möglicherweise nicht von allen Zugangspunkten behindertengerechte Erreichbarkeit des Weges kann nicht den kompletten Verzicht auf den Weg bedeuten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vegetation zwischen Panoramaweg und Grundstücksgrenzen kann sich ungestört entwickeln, so dass insbesondere durch die aufkommenden Schlehen ein ausreichender Schutz der Grundstücke gegen Eindringlinge gegeben sein wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bedeutung des Panoramaweges für die Nutzer des Altenheimes sowie für weniger mobile Bevölkerungsgruppen wird hoch eingeschätzt.</p>
14.	<p>Verein Jean-Paul-Schule Kassel Schreiben vom 29.03.2005</p>	<p>Eingangstor zum Schulgarten müsste versetzt werden. Tor muss in Funktion erhalten bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der Marie-Calm-Straße wird ein kleiner Teil des Grundstückes durch den Panoramaweg vom Schulgarten abgetrennt. Dieses Stück hat keinen Nutzen mehr. <p>Hinweis auf Protokollvereinbarungen mit dem Planungsamt, Kostenübernahme Torversetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fraglich, ob ein Weg mit 2 m hohem Zaun Richtung "Aussicht" ein Panoramaweg ist. - Sinnvoll erscheint ein Panoramaweg vom Spielplatz über den Rohrbachplatz und die Frankenstraße bei der Marie-Calm-Straße. - Oder über die Julie-Kästner-Straße nach Süden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einschränkungen für die Jean-Paul-Schule an der Marie-Calm-Straße werden gesehen. Eine einvernehmliche Lösung wird angestrebt. Durch die Einrichtung der Pufferzone sollen die Beeinträchtigungen für den Schulhof, möglichst gering gehalten werden. Das Versetzen der Zäune und des Tores wird im Rahmen des Wegebaus von der Stadt übernommen.</p>

Bebauungsplan Nr. III / 64 "Marbachsgrünzug" - 2. Offenlage

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
15.	Privat Nr. 12 und Miteigentümer	<p>Die im Bebauungsplan eingezeichnete Verbuschung und der Wildwuchs von Sträuchern auf den Grundstücken der Gemarkung Wahlershausen Flur 8, Flurstück 30 und 31 ist durch die "Nichtbewirtschaftung" der Ackerflächen entstanden.</p> <p>Die Teilflächen (Karte beigelegt) sollen landwirtschaftliche Flächen bleiben und weiter als Acker genutzt werden, ohne Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde einholen zu müssen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Allerdings ist für die Beseitigung der Gehölzbestände in jedem Fall eine Eingriffsgenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.</p>
16.	Privat Nr. 12 und Miteigentümer	<p>Auf unserem Grundstück Flur 8, Flurstück 4 ist ein Weg eingezeichnet, wir erheben dagegen Einspruch.</p> <p>Der Weg befindet sich auf einem landwirtschaftlich und gärtnerisch genutztem Grundstück. Des weiteren ist der Weg für die Kleingartenanlagen östlich vom Weg gelegen nicht erforderlich und sollte entfernt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Weg (Trampelpfad) ist vorgesehen, um die Kleingartenanlage Helleböhn zu erreichen und dann auf den Wegen innerhalb der Anlage tagsüber bergauf Richtung Helleböhn spazieren gehen zu können.</p>
17.	Privat Nr. 11 und Miteigentümer	<p>17.1 Die Stellungnahme zur ersten Offenlage vom 22.03.2005 wird aufrecht erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Versuch, den Wegebau m LSG damit zu rechtfertigen, dass durch die beabsichtigte Lenkung der Besucher/innen eine Entlastung der empfindlichen Bereiche erzielt wird, ist leicht zu entkräften. - Hundebesitzer lassen ihre Hunde frei laufen. - Die Tiere beschränken sich nicht auf Wege, sondern durchstöbern alles. - Weniger Füchse. - Weniger Bodenbrüter (z. B. Nachtigall) - Lenkung Illusion 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die beabsichtigte Lenkungsfunktion besteht darin, die empfindlichen und feuchten Bereiche von Trampelpfaden durch Erholungssuchende freizuhalten. Im Marbachsgrünzug ist es nicht verboten, Hunde frei laufen zu lassen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Hunde die Schlehengebüsche wegen ihrer Dornen nicht aufsuchen, so dass für Bodenbrüter in diesem Bereich ein gewisser Schutz besteht.</p>

Nr.	Einwender	Bedenken und Anregungen von Privatpersonen	Behandlung der Anregung
		<p>17.2Im Masterplan steht nur "öffentliche Grünfläche", nicht Erholungsgebiet</p> <p>17.3 Die Formulierung, dass sich einige Bewohner der südlichen Randbebauung gegen die Herstellung des Panoramaweges ausgesprochen haben ist falsch. Zum Zeitpunkt der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gab es noch gar keine Anwohner.</p> <p>17.4. Der Text, es soll ein 1,50 m breiter unbefestigter Fußweg erhalten bleiben, ist irreführend, weil in der kartographischen Breite eine Wegebreite von 2,50 m für den Panoramaweg abzulesen ist. Bei dem Weg Hasenstock sind 4 m angegeben und es soll nur ein 1,50 m breiter Weg unterhalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird weiterhin öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Öffentliche Grünflächen dienen der Erholungsnutzung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Text wurde geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Innerhalb des mit 4m angegebenen Korridors soll ein 2,50 m breiter Feldweg unterhalten werden.</p>

Stadt Kassel

**Bebauungsplan
Nr. III / 64 „Marbachsgrünzug“**

Begründung und Umweltbericht

zugleich

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III / 35 vom 18.1.1973
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III / 26 vom 26.3.1969
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III / 11 vom 12.4.1973 und
III / 11 A vom 18.8.1978**

der Stadt Kassel

bearbeitet im Auftrag
der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt 2002
Planungsbüro **H. Grundler** Fr.-Ebert-Str. 153
34119 Kassel
Bearbeitung: H. Grundler , Dipl.-Ing.

Geändert im Umwelt und Gartenamt Kassel

1	Anlass	5
1.1	Ziele und Zweck der Planung	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Rechtsverhältnisse und Planverfahren	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.3	Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Kassel 2007	6
3.4	Grünzonenplan ZRK.....	6
3.5	Landschaftsschutz.....	6
3.6	Konversion der ehemaligen Kasernenareale.....	7
3.7	Randbebauung Marbachshöhe Bebauungspläne Nr. III 56 A und B und III 57.....	7
3.8	Andere rechtskräftige Bebauungspläne	7
3.9	Planfeststellung Regenrückhaltebecken	8
3.10	Baurechtlich genehmigte Einzelgebäude.....	8
3.11	Grünordnungsplan / landschaftsplanerische Bestandsaufnahme	8
3.12	Friedhofsplan.....	9
4	Beschreibung des Plangebietes/ Ausgangssituation	9
4.1	Lage und naturräumliche Situation	9
4.2	Anbindung und Erschließung	9
4.3	Nutzungsstrukturen	9
4.4	Umgebende Nutzungen	10
4.5	Naturraumpotenziale / Schutzgüter.....	10
4.5.1	Geologie/ Boden	10
4.5.2	Wasser	12
4.5.3	Klima / Lufthygiene.....	12
4.5.4	Vegetation/ Biotopstrukturen.....	13
4.5.5	Erholung / Freiraumnutzung / Landschaftsbild	14
5	Planung	15
5.1	Planungsziele.....	15
5.2	Erläuterung der Zielsetzungen	16
6	Inhalte des Bebauungsplanes	19
6.1	Grünflächen.....	20
6.2	Fläche für die Landwirtschaft	20
6.4	Verkehrsflächen / Erschließung	20
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
6.6	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und nachrichtliche Übernahmen	21
	Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen	21
6.7	Sonstige Festsetzungen.....	22
6.8	Bepflanzungen.....	22
6.10	Eingriffs-Ausgleichsregelung.....	22
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
7.1	Wirkungen auf das Gebiet, seine Nutzungsstrukturen und Naturraumpotenziale.....	25
7.2	Auswirkungen auf andere rechtskräftige Bebauungspläne	26
7.3	Mögliche Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche.....	26
7.4	Bodenordnung.....	26
	Anhang:	31
	Festsetzungen durch Text.....	31

1 Anlass

Seit 1995 wurden großflächige ehemalige Kasernenareale im Westen des Kasseler Stadtgebietes in ein städtisches Wohn- und Mischgebiet ('Marbachshöhe') umgewandelt. Damit ist für das unmittelbar südlich an dieses Areal angrenzende Marbachstal eine deutliche Veränderung der stadträumlichen Lage sowie seiner Funktion und Bedeutung innerhalb der städtischen Freiraumstrukturen verbunden.

Vor diesem Hintergrund beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 19.1.98 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Talbereich des Marbachstals (Bebauungsplan Nr. III 64 "Marbachsgrünzug"). Ziel des Bebauungsplans ist entsprechend der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss "die Sicherung und Entwicklung des Marbachsgrünzuges als wohnungsnahes Erholungsgebiet unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsschutzes".

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) c BauGB fand in der Zeit vom 16.11. bis 27.11. 1998 statt. Dabei wurde der Wunsch geäußert, Gartenflächen im Bereich des Marbachsgrünzuges zur Nutzung für die Anwohner der Marbachshöhe festzusetzen. Einige Bürger haben sich für, einige Bürger gegen die Herstellung des sogenannten Panoramaweges ausgesprochen.

Betroffene Bürger sowie der Ortsbeirat Süsterfeld-Helleböhn haben sich gegen die geplante Wegeverbindung "Am Hasenstock" im Anschluss an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/11A festgesetzten Weg ausgesprochen. Der Ortsbeirat Süsterfeld- Helleböhn hat sich gegen die Befestigung von Wegen sowie gegen die Ansiedlung eines Gärtner- und Landschaftspflegehofes ausgesprochen. Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Herstellung des Panoramaweges in verringerter Breite vorgeschlagen. Außerdem hat er eine Bebauung im Grünzug abgelehnt.

1.1 Ziele und Zweck der Planung

- Der Talbereich des Marbachsgrabens soll dauerhaft als Landschaftsraum gesichert und in seinen Funktionen als bedeutender stadtteilübergreifender Grünzug, als siedlungsnaher Freiraum und Naherholungsbereich sowie als wichtige Kaltluftleitbahn und Bereich mit bedeutenden Biotopqualitäten weiterentwickelt werden.
- Die interne Erschließung des Gebietes sowie der Anbindung an die umgebenden Wohngebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopfunktionen soll verbessert werden.
- Die unmittelbar an das durch die Kasernenkonversion neu entstandene Siedlungsgebiet Marbachshöhe angrenzenden Gebietsteile sollen als öffentliche Grünflächen gesichert und entwickelt werden.
- Vorhandene wertvolle Biotopstrukturen wie ältere Gehölzbestände und Gebüsche sowie Feuchtbereiche sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Kassel, im Grenzbereich der Stadtteile/Ortsbezirke Bad Wilhelmshöhe und Süsterfeld / Helleböhn. Mit einer Gesamtfläche von ca. 32 Hektar umfasst es den sich in west-östlicher Richtung zwi-

schen der Heinrich-Schütz-Allee und Eugen-Richter-Straße erstreckenden Talraum des Marbachsgrabens. Das Gebiet gehört der Gemarkung Wahlershausen an und schließt jeweils Teile der Fluren 8, 10 I, 10 II, 11 und 28 ein.

3 Rechtsverhältnisse und Planverfahren

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen 2000 stellt das Bebauungsplangebiet als "Regionalen Grünzug" dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Kassel 2007 setzt das Gebiet als Grünfläche, Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als landwirtschaftliche Nutzfläche fest.

3.3 Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Kassel 2007

Der vorliegende Entwurf dieses Landschaftsplans formuliert für den Landschaftsraum Marbachstal folgendes Leitbild:

- Erhalt und Weiterentwicklung als durch überwiegend differenzierte Nutzungs- und Vegetationsstrukturen geprägter Grünzug mit Naherholungs- und Verbindungsfunktion für umgebende Siedlungsgebiete und bedeutender Biotopfunktion.
- Sicherung / Weiterentwicklung älterer Gehölzstrukturen und kleinflächiger Sonderstandorte als besondere Lebensräume.
- Offenhaltung des Talraums, Sicherung der lokalklimatischen Funktionen.
- Im Bereich landwirtschaftlich-gartenbaulicher Nutzungen Sicherung / Entwicklung nachhaltiger standortangepasster Nutzungsformen
- Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor eventuell von vorhandenen Altablagerungen ausgehenden Beeinträchtigungen.
- Gestaltung angemessener Übergänge zu den umgebenden Siedlungen.

3.4 Grünzonenplan ZRK

Der im Auftrag des ZRK als gemeindegebietsübergreifendes Rahmenkonzept der Freiraumentwicklung erarbeitete 'Grünzonenplan' (PLAN ETAGE 1997) weist dem Marbachstal die Stellung und Funktion eines 'lokalen Grünzugs im Verdichtungsraum' zu und empfiehlt im Maßnahmenteil Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung und zur Aufwertung der Grünzugsfunktion.

3.5 Landschaftsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist nach der Verordnung zum "Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel" vom 17.07.2006 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes gehört der Schutzzone I an, eine kleine Teilfläche im Südosten, zwischen dem Nordrand des Friedhofes und der Aufschüttung südlich des Helleböhnweges gehört zur Schutzzone II.

3.6 Konversion der ehemaligen Kasernenareale

Infolge interner Umstrukturierungen hat die Bundeswehr im Zeitraum 1994/95 die nördlich an das Plangebiet anschließenden Kasernenareale (ehemal. Wittich-, Hindenburg- und Lüttichkaserne) aufgegeben. Als Grundlage für eine angestrebte zivile Folgenutzung wurde für die nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Areale der ehemaligen Hindenburg- und Wittichkaserne im Rahmen einer Masterplanung ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet (WOHNSTADT 1995). Dieser sieht für die ehemaligen Kasernenareale die Entwicklung als Misch- und Wohngebiet mit den Hauptnutzungen Gewerbe/Dienstleistungen und Wohnen vor. Schwerpunkt der geplanten Wohnnutzungen sind die zentralen bis südwestlichen Teile des Gebietes.

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen konzentrieren sich vor allem in den nordöstlichen und westlichen Teilen konzentrieren. Dabei wird von einem "Nutzungspotential von knapp 60.000 qm Bruttogeschossfläche" ausgegangen.

Die ursprünglich mit zu den Bundeswehrliegenschaften gehörende Nordseite des Helleböhntales soll nach den Zielen des Rahmenplans als öffentliche Grünfläche / Naherholungsbereich für das neu entstehende Siedlungsgebiet gesichert und weiterentwickelt werden. Unter anderem wird die Herstellung einer weitgehend entlang der Hangkante verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Helleböhnenweg und Monteverdistraße als Ziel formuliert.

3.7 Randbebauung Marbachshöhe Bebauungspläne Nr. III 56 A und B und III 57

Die Bebauungspläne Nr. III 56 A + B und III 57 der Stadt Kassel bilden die Rechtsgrundlage für die bauliche Entwicklung im Bereich des Konversionsgebietes Marbachshöhe. Der Bebauungsplan Nr. III 56 A und B sind rechtskräftig, der Plan III 57 befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Der weit überwiegende Teil der an das Marbachstal angrenzenden Flächen ist nach diesen Bebauungsplänen als Allgemeines oder Reines Wohngebiet mit in der Regel dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Neben kleineren öffentlichen Grünflächen wird im Mittelabschnitt eine Sonderbaufläche Schule und im westlichen Teil Gewerbefläche für emissionsarmes Gewerbe ausgewiesen.

3.8 Andere rechtskräftige Bebauungspläne

Teilweise überschneidet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. III 64 mit den Geltungsbereichen bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne, d.h., die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. III 64 geht mit einer Aufhebung bzw. Teilaufhebung dieser älteren Bebauungspläne einher.

Bebauungsplan Nr. III 35

Der Bebauungsplan Nr. III 35 vom 18.1.73 umfasst den zentralen Bereich des Helleböhntales. Der überwiegende Teil des Tales ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der nördliche Hangbereich wird als 'Sonderfläche Kaserne' darge-

stellt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich Sportanlagen und Pkw-Einstellplätze zulässig. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. III 64 vollständig aufgehoben.

Bebauungsplan Nr. III 26

Dieser Plan vom 27.3.69 umfasst das Gebiet beiderseits der Monteverdistraße am nordwestlichen Rand des Helleböhntals. Der Bereich westlich der Monteverdistraße ist in diesem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücksteilfläche, in der der alte Bebauungsplan Nr. III 26 vom neuen Bebauungsplan Nr. III 64 überlagert wird, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein schmaler Streifen in östlicher Verlängerung der von der Monteverdistraße ausgehenden Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. III 11 vom 12.4.73

Dieser Bebauungsplan weist den überwiegenden Teil der 'Holzgartensiedlung' als Reines Wohngebiet aus. Der Bereich der westlich an die Siedlung angrenzenden Baumschule sowie ein nördlich angrenzender Streifen Ackerfläche sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. III 11 A vom 18.8.78

Dieser Bebauungsplan weist den südöstlichen Teil der 'Holzgartensiedlung' als Reines Wohngebiet aus. Ein schmaler Streifen am Nordrand wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die drei letztgenannten Bebauungspläne werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. III 64 aufgehoben.

3.9 Planfeststellung Regenrückhaltebecken

Am östlichen Rand des Plangebietes wurde Anfang der 90er Jahre im Verlauf des Marbachsgrabens ein offenes Regenrückhaltebecken gebaut. Rechtsgrundlage für die Baumaßnahme war ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz und § 59 Hess. Wassergesetz.

3.10 Baurechtlich genehmigte Einzelgebäude

Im Mittelabschnitt des Plangebietes sind am Helleböhnenweg zwei einzelne, baurechtlich genehmigte Wohngebäude mit zugehörigen Gartengrundstücken vorhanden. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke erfolgt über das städtische Kanalnetz.

3.11 Grünordnungsplan / landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ging eine detaillierte landschaftsplanerische Bestandsaufnahme voraus. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme und -bewertung sind in Text und Karten dokumentiert und sind Grundlage für die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes (PLAN ETAGE 1998).

3.12 Friedhofsplan

Der von der Stadt Kassel erarbeitete und beschlossene Friedhofsplan mit dem Zeit-
horizont 2010 (Magistrat der Stadt Kassel 1998) sieht am nordwestlichen und nörd-
lichen Rand des Westfriedhofes eine deutliche Rücknahme der ursprünglich ge-
planten und im FNP dargestellten Friedhofserweiterungsflächen vor. Als Folge die-
ser Veränderung der Friedhofsplanung werden Flächen innerhalb des Geltungsbe-
reiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. III 64 auch längerfristig nicht mehr
für eine Friedhofsnutzung in Anspruch genommen werden. Aussagen zu einer mög-
lichen alternativen Nutzung der zurückgenommenen Flächen macht der Friedhofs-
plan nicht.

Für eine gegenwärtig geplante Friedhofserweiterung sind innerhalb des Bebau-
ungsplangebietes Ausgleichsmaßnahmen nach dem Hess. Naturschutzgesetz
durchgeführt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt worden.

4 Beschreibung des Plangebietes / Ausgangssituation

4.1 Lage und naturräumliche Situation

Naturräumlich-geomorphologisch betrachtet ist das Marbachstal der obere Teil ei-
nes der zahlreichen kleinen Bachtälchen, die vom Hangfuß des Habichtswaldes
ausgehend sich nach Osten zur Fuldaniederung hin erstrecken und im Wechsel mit
jeweils dazwischen liegenden flachen Höhenrücken das Vorfeld des Habichtswal-
des und den Westen der Stadt wellenartig gliedern. Als langgestreckte Mulde mit
überwiegend sanft ansteigenden Rändern fällt das Tal von ca. 260 m an der Hein-
rich-Schütz-Allee auf etwa 190 m über NN an der Eugen-Richter Straße ab.

4.2 Anbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist über die es jeweils im äußersten Westen bzw. Osten tangierende
Heinrich-Schütz-Allee und Eugen-Richter-Straße in das städtische Erschließungs-
netz eingebunden. Von diesen beiden Hauptstraßen ausgehend erschließen und
durchqueren verschiedene Wege das Gebiet. Eine Hauptachse stellt dabei der Hel-
leböhnweg dar, der als stadtteilübergreifender Fuß- und Radweg die Wohngebiete
Wehlheiden, Vorderer Westen und um den Bahnhof Wilhelmshöhe mit der Dönche,
dem Westfriedhof, der Siedlung 'Documenta Urbana' und dem Habichtswald ver-
bindet. Als Anbindung des Siedlungsgebietes Marbachshöhe an den Talbereich se-
hen Bebauungspläne Nr. III 56 A und B sowie III 57 mehrere Stichwege von den
siedlungsinternen Erschließungsstraßen zum nördlichen Rand des Marbachstales
vor.

Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist über die Straßenbahn der 'Helleböhnlinie'
mit Haltestellen am Helleböhnweg und an der Fritjof-Nansen-Schule sowie der Bus-
linie 24 auf der Heinrich-Schütz-Allee gegeben.

4.3 Nutzungsstrukturen

Prägend für die Struktur des Marbachstales ist das mehrfache unmittelbare Neben-
einander von großen Ackerflächen, extensivem Weidegrünland, unterschiedlichen

großen Brach- und Sukzessionsflächen sowie einzelnen, stark durch Gehölze (flächige Verbuschungen, Baumhecken, Baumgruppen und kleine waldartige Gehölzbestände) bestimmten Bereichen. Über die verschiedenen Wege und Pfade, die den Talraum erschließen, wird das Gebiet sehr intensiv von den Bewohnern und Bewohnerinnen der umgebenden Siedlungsgebiete als Naherholungsbereich genutzt.

Am südwestlichen Talrand, in westlicher Fortsetzung der 'Holzgartensiedlung', wird eine Teilfläche als Baumschule genutzt.

Etwa im zentralen Bereich des Gebietes befinden sich auf dem Talgrund zwei Grundstücke mit Einzelhausbebauung sowie ein Regenrückhaltebecken westlich der Eugen-Richter-Straße.

4.4 Umgebende Nutzungen

- Nach Norden schließt sich unmittelbar das Siedlungsgebiet Marbachshöhe mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe an.
- Der sich westlich anschließende Bereich ist ebenfalls durch eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistung geprägt.
- Den südwestlichen Rand bilden das Einfamilienhausgebiet der "Holzgarten-Siedlung" und das große Areal des Westfriedhofes.
- Nach Osten hin schließt sich ein Kleingartengebiet, die Süsterfeld-Siedlung und die Eugen-Richter-Straße an. Östlich dieser Straße setzt sich - als Verbindung zum Park Schönfeld und deutlich durch Bebauung eingeengt - der Marbachsgrünzug in Form einer wiesenartigen Grünfläche fort.

4.5 Naturraumpotenziale / Schutzgüter

Die Naturraumpotenziale sind ausführlich beschrieben im 'Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Marbachsgrünzug', Teil Bestandsaufnahme und Bewertung. An dieser Stelle erfolgt nur eine zusammenfassende Wiedergabe der wesentlichen planungsrelevanten Inhalte.

4.5.1 Geologie/ Boden

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Bereich kleinräumig wechselnder geologischer Schichten.

Der engere Talboden entlang des Marbachsgrabens wird von überwiegend schluffigen bis tonigen, im oberen, westlichen Talbereich teilweise auch mit Geröll durchsetzten Bach-Auenlehmen gebildet. Am östlichen Rand des Gebietes wurde auf einer Teilfläche südlich des Helleböhnweges der frühere Talboden etwa 1,5 - 2,5 m mit nicht näher bekanntem (Boden-) Material aufgeschüttet.

Die nach Norden und Süden hin ansteigenden Talränder bestehen im östlichen Teil des Gebietes aus überwiegend mächtigen Lößablagerungen, im nach Westen hin

ansteigenden Bereich aus teilweise von einer dünnen Lössschicht überdeckten, etwa 1 - 5 m mächtigen pleistozänen Lockersedimenten des Druselschuttfächers über lehmig-tonigen Tertiärsedimenten. Der Schuttfächer besteht aus wechselnden Anteilen von umgelagerten Schluffen, Tonen, Sanden, Basaltschotter und Lößlehm (s. PGBU 1996).

Entsprechend dieser differenzierten geologischen Ausgangssituation ist auch von kleinräumig und fließend wechselnden Bodenbildungen auszugehen. Vereinfacht sind folgende Bodentypen/ -gesellschaften anzunehmen:

- Auf dem Talboden sind aus den Bach-Auelehmen Braune Aueböden mit Übergängen zu Pseudogley, Anmoorgley und Gley entstanden. Diese Bereiche sind teilweise durch Grund- oder Stauwasser beeinflusst.
- An den Talrändern ist je nach Mächtigkeit der Lössschichten bzw. Lößüberdeckung sowie Korngrößenzusammensetzung und Skelettanteil der pleistozänen Lockersedimente und der Tertiärsedimente ein mehr oder weniger kleinteiliges Mosaik aus Parabraunerden, mittleren Braunerden, Pelosol und pseudo-vergleyten Braunerden anzunehmen.
- Im Bereich der Aufschüttungsfläche südlich des Helleböhnweges sind die ursprünglich vorhandenen Böden durch die Aufschüttung von fremdem Substrat in im einzelnen nicht genau bekanntem Umfang verändert worden. Eindeutige Aussagen zu den hier vorhandenen Böden sind ohne örtliche Untersuchungen nicht möglich.

Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung

Die Standortkarte von Hessen - Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung - stuft die Flächen auf dem Talboden als gute Grünlandstandorte (G 1), die Bereiche am Talrand als gute Ackerstandorte (A 1) ein.

Standorteignung für besondere Vegetationstypen und Lebensgemeinschaften

Zeitweise deutlich grund- oder stauwasserbeeinflusste Flächen auf dem Talboden entlang des Marbachsgrabens, am südlichen Talrand im Osten des Gebietes (Teile der Flurstücke 4, 5, 6, 7) sowie Teile der Flurstücke 29, 30 und 31 können als Standorte für (stau-)feuchteliebende Vegetationstypen und Lebensgemeinschaften betrachtet werden.

Altlastenverdacht / Bombentrichter

In der Karte Altlastenverdacht des Masterplans zur Kasernenkonversion werden große Teile des nördlichen Hangbereichs des Marbachstales als "Bereich mit Bombentreffern" dargestellt. Ergänzend dazu werden im westlichen Teil, etwa im Umfeld des ehemaligen Parkplatzes mehrere "vermutete Bombentreffer" dargestellt.

In dem Gutachten zur Altlastenuntersuchung der Areale der Wittich- und Hindenburg-Kaserne (PGBU 1996) werden für diesen Hangbereich - zumindest im Fall ei-

ner Nutzung als Spielfläche - vertiefende Bodenuntersuchungen zur Erkundung möglicher Auffüllungen empfohlen.

4.5.2 Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes ist als Fließgewässer der Marbachsgraben vorhanden. Er wird im wesentlichen aus im westlichen Teil des Gebiets in mehreren kleineren Feuchtbereichen austretendem Hang- und Schichtwasser gespeist und dient darüber hinaus als Vorfluter für Niederschlagswasser aus dem nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet, das dem Graben an mehreren Stellen über Rohre zugeleitet wird. Im Bereich westlich des Helleböhnweges ist der Graben überwiegend nur als flache Rinne ausgeprägt und führt nur periodisch Wasser. In Zeiten stärkerer Niederschläge kommt es teilweise zu flächigen Vernässungen des ebenen Talbodens. Von der Unterquerung des Helleböhnweges an weist das Gewässer ein ingenieurbologisch ausgebautes Trapezprofil auf. Von extremen Trockenzeiten abgesehen ist er hier ständig wasserführend.

Als Puffer für die infolge der genannten Vorflutfunktion zeitweise entstehenden Abflussspitzen wurde vor wenigen Jahren am östlichen Talrand, unmittelbar vor Beginn der Verrohrung des Gewässers an der Eugen-Richter-Straße, ein offenes Regenrückhaltebecken gebaut (s.o.).

Grundwasser

Ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk ist im Bereich des Kasseler Beckens erst in den großflächig den Untergrund bildenden Schichten des Mittleren Buntsandsteins vorhanden. Sein Flurabstand beträgt über 100 m.

Oberflächennah sind in den pleistozänen und tertiären Sedimenten über stauenden Tonschichten häufiger kleinere, isolierte Grundwasservorkommen verbreitet ("schwebendes Grundwasser"). Diese sind meist wenig ergiebig und in ihrer Wasserführung stark niederschlagsabhängig. Wo die wasserstauenden Schichten am Talrand oberflächlich austreichen, kann es zur Bildung von Schichtwasseraustritten bzw. kleinen durch zeitweilige Staunässe geprägten Feuchtbereichen kommen.

Wie erwähnt, sind solche grund- oder stauwasserbeeinflussten Bereiche potentielle Standorte für (stau-)feuchteliebende Vegetationstypen und Lebensgemeinschaften.

4.5.3 Klima / Lufthygiene

Nach den Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel (AG Luft 1992, TARAXACUM 1999) stellen die großen offenen Grünland- und Ackerflächen im Bereich des Marbachstals bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete dar. Dem engeren Talraum kommt die Funktion einer Kaltluftleitbahn für die nach Osten hin abfließende Kaltluft zu. Die stärker durch Gehölze bestimmten Talrandbereiche werden dem Typ der Misch- und Übergangsklimatope zugerechnet. Diese sind durch ein ausgeglicheneres Kleinklima geprägt, erfüllen aber für unmittelbar angrenzende Siedlungsflächen noch bedeutende kleinklimatischen Ausgleichs- und Pufferfunktionen. Als lokale Beeinträchtigung, insbesondere für den Kaltluftabfluss im Talbereich sind

die quer im Tal stehenden Einzelhäuser sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes die Aufschüttung im Bereich des Sportplatzes zu nennen.

4.5.4 Vegetation/ Biotopstrukturen/ Artenschutz

Das Plangebiet weist in Abhängigkeit von den wechselnden Boden- und Bodenwasserverhältnissen sowie unterschiedlichen Nutzungsformen differenzierte Vegetations-/ Biotopstrukturen auf.

Vereinfachend lassen sich diese wie folgt beschreiben:

- Größere, als Pferdeweide genutzte Teilflächen im westlichen Teil des Gebietes sind durch ein differenziertes Vegetationsmosaik aus unterschiedlichen, überwiegend artenreichen Grünlandbeständen geprägt.
- Die gesamte nördliche Talseite, die große Aufschüttungsfläche entlang des Helleböhnweges sowie weitere kleinere Teilflächen im Zentrum und am Südrand des Gebietes unterliegen seit langem keiner kontinuierlichen Nutzung. Über die natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession) hat sich hier ein differenziertes Vegetationsmosaik aus unterschiedlichen wechselrockenen, frischen bis wechselfeuchten Gras- und Staudenfluren mit Übergängen zu Brombeergestrüppen und flächigen Verbuschungsstadien entwickelt.
- In den ältesten Kernbereichen dieser Verbuschungsflächen sind entlang von Böschungen, alten Nutzungsgrenzen, Wegen, u.ä. alte Baumhecken, Baum-/Gehölzgruppen und z.T. auch Einzelbäume anzutreffen.
- Der deutlich wechselfeuchte Talboden des Marbachsgrabens westlich des Helleböhnweges ist flächig von Rohrglanzgras-Röhricht bewachsen. In kleinflächig stärker vernässten Senken entlang der Grabenrinne und im Bereich von Hangwasseraustritten sind Arten der Feuchtwiesen, nassen Staudenfluren und Flutrasen anzutreffen. Prägend für diesen Bereich sind außerdem größere Gruppen von älteren Baumweiden.
- Auf den großen Ackerflächen im südlichen bis östlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich des Baumschulareals sind als Begleitvegetation der angebauten Kulturpflanzen überwiegend artenarme Fragmente von Ackerwildkrautgesellschaften anzutreffen.
- Kennzeichnend für die an mehreren Stellen vorhandenen Gartenflächen ist ein Mosaik aus Scher- und Trittasen, Zier- und Obstgehölzen, randlichen Hecken. Die alten Gartenflächen im Westen des Gebiets weisen darüber hinaus einen guten Laubbaumbestand auf.

Die Streuobstwiesen, die Quellbereiche, die seggen- und binsenreichen Nasswiesen, sowie die „natürlichen und naturnahen Bereiche fließender und stehender Binnengewächse einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope nach dem Hessischen Naturschutzgesetz. (§ 31 HeNatG).

Als Beeinträchtigung wertvoller Vegetationsbestände bzw. als Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten standortangepasster Feucht-Vegetation ist die im Mittelabschnitt des Tals von der Südseite her bis auf den feuchten Talboden heranreichende Ackernutzung sowie der auf dem Talboden verlaufende Pfad zu betrachten.

Der Marbachsgrünzug ist aufgrund seiner strukturreichen Vegetation, die sich mit Ackerflächen und Feuchtbiotopen abwechselt, ein wertvoller Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Durch die behutsame Lenkung der Besucher und die vorgesehenen Pflegemaßnahmen soll der Lebensraum erhalten und weiterentwickelt werden.

4.5.5 Erholung / Freiraumnutzung / Landschaftsbild

Das Marbachstal ist Bestandteil eines großräumigen, stadtteilübergreifenden Grünzugsystems, das im Südwesten der Stadt zusammen mit der Dönche und dem Park Schönfeld die großen gesamtstädtischen Erholungsräume des Habichtswaldes im Westen und der Fuldanieiederung im Osten miteinander verbindet.

Im Verhältnis zu seiner Größe, Ausdehnung und potentiellen Bedeutung als Naherholungsbereich weist der Talraum allerdings nur wenige Zugangsmöglichkeiten und nur eine geringe Erschließungsdichte auf. Ein direkter räumlicher Bezug zu umgebenden Wohngebieten ist bisher kaum erkennbar.

Als öffentliche Freiräume / Erholungsbereiche angelegte bzw. unterhaltenen Flächen sind innerhalb des Plangebietes bisher nicht vorhanden.

Der das Gebiet im Südosten tangierende Helleböhnweg stellt eine wichtige und auch viel genutzte Fuß- und Radwegeverbindung von den Siedlungsgebieten Süsterfeld, Wehlheiden Wilhelmshöhe in Richtung Westfriedhof und Dönche bzw. umgekehrt von den Siedlungsgebieten an der Heinrich-Schütz-Allee in Richtung Stadtzentrum dar.

In ähnlicher Form ist der Fußweg in Verlängerung der Monteverdistraße sowohl im Rahmen der Naherholung als auch alltäglicher Wegebeziehungen eine wichtige Verbindung von der Druseltalstraße bzw. dem "Flüsseviertel" in Richtung Heinrich-Schütz-Allee, Dönche und Siedlungsgebiet Dachsbergstraße.

Der zentrale Talbereich mit seinen Brachen, Grünland- und Ackerflächen ist bisher lediglich durch einen auf dem Talgrund verlaufenden einfachen Pfad, d.h. eine zweimal jährlich gemähte Schneise erschlossen. Die Zugänge zu diesem Weg sind sowohl im Westen als auch im Osten kaum als solche erkennbar. Der Weg ist also nur für Ortskundige und auch nur bei gutem Wetter zu Fuß begehbar. Der Talbereich dient somit ausschließlich der stillen landschaftsbezogenen Erholung. Allerdings gehen von diesem Pfad zumindest zeitweise Störungen empfindlicher Feuchtbereiche aus.

Der an das Siedlungsgebiet Marbachshöhe angrenzende nördliche Hangbereich erfährt durch die Umnutzung des Gebietes eine deutliche Lageveränderung, einen Bedeutungszuwachs und eine Veränderung seiner Eigenschaft als Freiraum: Aus der ehemals abgeschiedenen, unzugänglichen Brachfläche im Schatten des militärischen Sicherheitsbereichs wird dieser Bereich zum unmittelbar siedlungsbezogenen Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereich eines Wohngebietes mit ca. 600 Wohnungen und zahlreichen Arbeitsplätzen.

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird in seiner Grundstruktur stark vom Relief bestimmt: Es handelt sich um eine langgestreckte, in west-östlicher Richtung ausgedehnte Mulde mit deutlich ansteigenden und raumbildend wirksamen Rändern.

Diese Grundstruktur wird durch Unterschiede in den flächigen Nutzungen und den Vegetationsstrukturen weiter differenziert. Prägend ist zunächst der deutliche Gegensatz von eher weiträumigen, nur vereinzelt durch Gehölzgruppen unterbrochenen Weide- und Ackerflächen auf der südlichen Talseite und der durch höherwüchsige Gras- und Staudenfluren sowie deutlich höhere Gehölzanteile geprägten Talnordseite.

Die Horizontlinie wird am südlichen und nördlichen Talrand - vom Talboden oder der gegenüber liegenden Talseite aus gesehen jeweils durch die angrenzende Bebauung - im Norden das Siedlungsgebiet Marbachshöhe und im Süden die "Holzgarten-Siedlung" geprägt.

Im westlichen, zunehmend schmaler werdenden Teil des Tales bildet eine Reihe von schmalen, langgezogenen hoch aufgewachsenen Baumhecken/ Gehölzbeständen im Wechsel mit kleineren, durch diese Gehölzbestände gegliederten und räumlich gefassten Grünland- und Brachflächen eine Struktur von hoher Eigenart.

Ebenso sind für den Mittelabschnitt des Tales die hier mehrfach vorkommenden älteren Baumweidenbestände prägend.

Der östliche Teil des Tales entlang des Helleböhnweges - zugleich Hauptzugangsbereich zum Tal wird in seinem Erscheinungsbild stark durch die beiderseits des Weges vorhandenen und das Blickfeld deutlich einengenden Aufschüttungen geprägt. Das ursprüngliche Relief und die Eigenart als 'Tal' sind hier kaum erkennbar.

5 Planung

5.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden :

- Dauerhafte Sicherung und Freihaltung des Talraumes des Marbachsgrabens.
- Sicherung und Weiterentwicklung des Gebietes als Landschaftsraum für vorwiegend landschaftsgebundene Freiraum- und Naherholungsnutzungen. Entwicklung eines dieser Funktion angemessenen internen Erschließungsnetzes mit guten Anbindungen an die umgebenden Wohngebiete. Gestalterische Aufwertung des Gebietes durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen an exponierten und / oder visuell bedeutsamen Stellen.
- Dauerhafte Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Biotopqualitäten und des vorhandenen Struktureichtums, d.h. eines Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungsformen und Vegetationstypen; insbesondere auch Erhalt und Förderung vorhandener wertvoller Biotopstrukturen wie ältere Gehölzbestände und Gebüsche, Feuchtbereiche, Gewässerufer.

- Sicherung einer den jeweiligen Standortbedingungen und Biotopstrukturen angemessenen Nutzung und / oder Pflege von Flächen.
- Rücknahme/ Milderung bisher punktuell bestehender Beeinträchtigungen einzelner Komponenten des Naturhaushaltes bzw. bestimmter Biotopstrukturen.
- Dauerhafte Sicherung der bisher landwirtschaftlich und /oder erwerbsgartenbaulich genutzten Flächen am südlichen Talrand als Flächen für die Landwirtschaft unter Berücksichtigung der Belange des Boden- und des Biotopschutzes sowie der Erholungsnutzungen.
- Sicherung ergänzender privater Grünflächen für die Randbebauung des Siedlungsgebietes Marbachshöhe im östlichen Teil des Gebietes.

4.5.6 Artenschutz

Der Marbachsgrünzug ist aufgrund seiner strukturreichen Vegetation, die sich mit Ackerflächen und Feuchtbiotopen abwechselt, ein wertvoller Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Durch die behutsame Lenkung der Besucher und die vorgesehenen Pflegemaßnahmen soll der Lebensraum erhalten und weiterentwickelt werden.

5.2 Erläuterung der Zielsetzungen

Erläuterung der Ziele

Freihaltung des Talraumes

Wie aus der Bestandsaufnahme und -bewertung hervorgeht, zeichnet sich das Plangebiet durch bedeutende Qualitäten und Funktionen hinsichtlich aller Schutzgüter / Naturraumpotenziale aus.

Wesentliche Voraussetzung für die Sicherung aller dieser Qualitäten und Funktionen ist zunächst die langfristige Freihaltung des Gebiets als überwiegend unbesiedelter offener Talraum.

Diese Freihaltung erfolgt durch Ausweisung des Talraums als Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft und / oder 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft'. Darüber hinaus schließt auch die LSG-Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Gebietes aus.

Entwicklung als Naherholungsbereich / Erschließung

Aufgrund seiner spezifischen stadträumlichen Lage ist das Gebiet bedeutender siedlungsbezogener Freiraum, Naherholungsbereich und Teil eines stadtteilübergreifenden Grünzuges. Aus der Entwicklung des benachbarten Siedlungsgebietes Marbachshöhe zu einem städtischen Wohn- und Mischgebiet ergeben sich zusätzliche Nutzungsanforderungen an den Talraum als ergänzender siedlungsnaher Freiraum.

Zur Erfüllung dieser Funktionen bedarf es über die Freihaltung hinaus einer guten räumlich-funktionalen Verknüpfung zwischen dem Tal und angrenzenden Siedlungsgebieten, der Zugänglichkeit eines bestimmten Anteils der Flächen sowie eines angemessenen internen Wegenetzes, das erkennbare Verbindungsfunktionen (z.B. Marbachshöhe - Helleböhn, Helleböhnweg - MonteverdisträÙe) aufgreift und auch die Möglichkeit zu hinsichtlich Länge, Erlebnisqualitäten. unterschiedlichen Rundwegen bietet.

Entsprechend wird der größte Teil des nördlichen Hangbereichs sowie die ehemalige Aufschüttungsfläche am Helleböhnweg als öffentliche Grünfläche - Landschaftspark - ausgewiesen. Diese nähere Zweckbestimmung (- Landschaftspark -) beinhaltet, dass es sich dabei nicht um eine durchgängig gestaltete Parkanlage im herkömmlichen Sinn handeln soll, sondern dass vorwiegend bereits vorhandene 'landschaftliche' Strukturen und Elemente (Wiesen, Staudenfluren, Wildstrauchhecken, Feld- und Ufergehölze, etc.) den Bereich auch langfristig prägen und zusammen mit einem einfachen nicht ausgebauten Wegenetz, die Grundlage für eine überwiegend extensive Erholungsnutzung bilden sollen. Das durch den Bebauungsplan festgesetzte Wegenetz orientiert sich überwiegend am vorhandenen Bestand und ergänzt diesen in bisher wenig durchlässigen Bereichen mit erkennbarem Querungsbedarf. Insbesondere die Durchlässigkeit des Tales in Nord-Süd-Richtung wird verbessert, und es entstehen von den verschiedenen, den Talraum umgebenden Siedlungsbereichen aus Zugänge, Querverbindungen sowie Möglichkeiten zu Rundwegen unterschiedlicher Länge und Eigenart.

Der im östlichen Teil des Gebietes parallel zum Siedlungsrand der Marbachshöhe am Oberhang verlaufende 'Panoramaweg' soll hier die besondere topografisch-naturräumliche Lage dieses Siedlungsrandes öffentlich zugänglich und erlebbar halten. Um mögliche Beeinträchtigungen der privaten Garten- und Freiraumnutzungen der anschließenden Randbebauung der Siedlung Marbachshöhe weitgehend auszuschließen, wird der Weg durchgängig in einem Mindestabstand von 13 m zu den festgesetzten privaten Grünflächen geführt. In Verbindung mit dem am westlichen Rand des Sportplatzes verlaufenden Weg stellt der Panoramaweg gleichzeitig eine direkte Verbindung aus dem Zentrum der Marbachshöhe in Richtung Helleböhnweg, Park Schönfeld und Wehlheiden her.

Der von der Frankenstraße östlich des Schulgartens ausgehende und durch das Tal bis zu dem Fußweg in nördlicher Verlängerung der Straße Am Hasenstock führende Fußweg soll zum einen den Bewohner/-innen der Holzgartensiedlung einen direkten Zugang zum Marbachstal eröffnen, und zum anderen, z.B. in Verbindung mit der Heinrich-Schütz-Allee und MonteverdisträÙe, die Möglichkeit eines Rundweges im westlichen Teil des Gebietes schaffen.

Der Milderung möglicher Konflikte zwischen Erholungsnutzungen bzw. ergänzender Erschließung und den Belangen des Biotop- und Artenschutzes dienen im wesentlichen folgende Regelungen:

- Überlagerung der Festsetzung des nördlichen Talrandes und des Talbodens als öffentliche Grünfläche mit der Ausweisung als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' mit zugeordneten Festsetzungen zum angestrebten Vegetationszustand (extensives Gründland im Wechsel mit Staudenfluren und Gehölzen).

- Soweit als möglich Anpassung der geplanten Wege an vorhandene Topografie und Vegetationsstrukturen.
- Festsetzung eines überwiegend einfachen Ausbaustandards mit versickerungsfähigen Wegeoberflächen. Lediglich der Panoramaweg soll teilweise behindertengerecht ausgebaut werden, um auch Älteren (angrenzend befindet sich eine Altenwohnanlage), Behinderten und Nutzern mit Kinderwagen einen Zugang zur Grünfläche zu ermöglichen.
- Verlagerung des bisher auf dem feuchten Talgrund verlaufenden Pfades an den südlichen Rand des Talbodens.
- Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Schaffung eines Wegeangebotes bezogen auf das Gesamtgebiet im Sinne einer Besucherlenkung wirkt und nicht erschlossene Gebietsteile vor intensiveren Erholungsnutzungen bewahrt.

Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Biotopqualitäten

Wesentlich für die bedeutenden Biotopqualitäten des Plangebietes ist neben deutlichen Anteilen an Grünland auch ein hoher Strukturreichtum mit einem mehrfachen Wechsel von stärker durch unterschiedliche Gehölzstrukturen geprägten Bereichen und mehr offenen, meist wiesenartigen Flächen sowie hohen Anteilen an Grenz- und Übergangszonen zwischen diesen beiden Strukturtypen. Darüber hinaus sind auch die Gewässerrandzonen und verschiedenen Feuchtbereiche als Sonderstandorte von besonderer Bedeutung. Dieses Strukturmuster soll langfristig gesichert und teilweise weiterentwickelt werden.

Dazu dienen vor allem folgende Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes:

- Festsetzung großer Bereiche als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft', teils als eigenständige Festsetzung, überwiegend aber als andere Nutzungszuweisungen überlagernde Festsetzung mit zugeordneten, auf die spezifischen Standortbedingungen und Biotopstrukturen bezogenen Aussagen zum längerfristig, durch entsprechende Nutzung und Pflege, anzustrebenden Zustand.
- Rücknahme der Ackernutzung und des vorhandenen Pfades aus den Feuchtbereichen auf dem Talgrund, Umwandlung dieser Teilflächen in nasse Staudenfluren, wechselfeuchtes Grünland oder Röhrlicht.
- Erweiterung und Weiterentwicklung der teilweise innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhandenen Gehölzbestände und kleineren Sukzessionsflächen durch Ausweisung als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' mit entsprechenden Nutzungsregelungen.
- Festsetzung der Grünlandnutzung in einem deutlich stauwasserbeeinflussten, bisher ackerbaulich genutzten Bereich im südöstlichen Teil des Talbodens

- Der auch unter dem Aspekt des Biotop- und Artenschutzes bedeutsame Erhalt des vorhandenen Grünlandes ergibt sich aus den Anforderungen der LSG-Verordnung der Stadt Kassel, die den Umbruch von vorhandenem Grünland untersagt.

Sicherung / Entwicklung ergänzender privater Grünflächen am Rand der Siedlung Marbachshöhe

Durch die Ausweisung zusätzlicher privater Grünflächen in unmittelbarem Anschluss an die am Südrand der Siedlung Marbachshöhe entstandene Wohnbebauung soll das direkte wohnungsbezogene Freiraumangebot für die Bewohner/-innen dieser Gebäude erweitert werden.

Sicherung der landwirtschaftlich oder erwerbsgartenbaulich genutzten Flächen

Mit der Ausweisung des überwiegenden Teils des südlichen Talrandes als Fläche für die Landwirtschaft sollen die hier bereits vorhandenen Nutzungsformen dauerhaft gesichert werden. Die Sicherung von Bodenflächen mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit für eine landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung ist eine wesentliche Voraussetzung für eine stadt- und damit verbrauchernahe Erzeugung von Nahrungsmitteln. Eine lokale oder regionale Versorgung mit Nahrungsmitteln vermeidet Verkehr, verbraucht wenig Transportenergie und ist damit - in einem umfassenderen Kontext - ein bedeutender Beitrag zum Ressourcen- und Naturschutz.

Als relativ offene, nur vereinzelt durch Gehölze gegliederte Bereiche sind vor allem die Grünland- und Ackerflächen bedeutende Kaltluftentstehungsflächen und Abflussbereiche. Eine standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet hier als Nebeneffekt die für diese Funktion wichtige Offenhaltung der Bereiche.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Biotopfunktionen werden innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Bereiche vorhandene Gehölzstrukturen mit ihrer unmittelbaren Umgebung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Bisher vorhandene Beeinträchtigungen wertvoller Biotopstrukturen durch die bis auf den vernässten Talgrund reichende Ackernutzung sollen in Zukunft vermieden werden. Die Ackernutzung im Talgrund soll aufgegeben und die Flächen in Grünland, Staudenfluren oder Röhricht umgewandelt werden.

Eine dauerhafte Sicherung des vorhandenen Grünlandes ergibt sich aus den Regelungen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung der Stadt Kassel. Auf zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.

Den Belangen der öffentlichen Erholungsnutzung wird in diesen Bereichen durch die Absicherung teilweise vorhandener und die Anlage ergänzender Wege Rechnung getragen.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

Durch Plandarstellung und / oder textliche Festsetzungen regelt der Bebauungsplan im wesentlichen folgende Inhalte:

6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen -'Landschaftspark' -

Die öffentliche Grünfläche - Landschaftspark - dient der Erholung, dem Biotop- und Artenschutz und der landschaftspflegerischen Nutzung.

Öffentliche Grünfläche '-Begleitgrün'-

Die öffentliche 'Grünfläche '-Begleitgrün'- entlang des Helleböhnweges dient der Erholungsnutzung, der Landschaftsgestaltung und dem Biotop- und Artenschutz.

Private Grünfläche

Die Grünflächen mit der Kennzeichnung „Private Grünflächen“ - dienen der gärtnerischen Tätigkeit und der Erholungs- und Freizeitnutzung in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit vorhandenen Wohngebäuden. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

6.2 Fläche für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft dient der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Sinne des § 201 BauGB. Eine nähere Regelung bezüglich der zulässigen Nutzung ergibt sich teilweise aus der LSG-Verordnung der Stadt Kassel.

6.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Bebauungsplangebiet schließt ein Teilstück des Helleböhnweges sowie eines von der Monteverdistrasse ausgehenden Stichweges mit ein. Diese Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche - festgesetzt.

Zur Sicherung der Erholungsfunktion und der öffentlichen Durchlässigkeit werden innerhalb des Gebietes Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - festgesetzt. Diese Wege sollen einen einfachen Ausbaustandard haben. Niederschlagswasser muss versickern können.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft werden Bereiche markiert, in denen unbefestigte Fußwege durch geeignete Pflegemaßnahmen unterhalten werden sollen. (vgl. im Folgenden die beigefügte Karte aus der die geplanten Wegebeziehungen ersichtlich sind)

6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Ausweisung von 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' dient - als eigenständige Festsetzung oder in Überlagerungen festgesetzter Flächennutzungen - der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturvielfalt innerhalb des Gebietes und dem Erhalt besonders wertvoller Biotopstrukturen.

Große Teile der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden zusätzlich von dieser Festsetzung überlagert. Durch zugeordnete standortbezogene Aussagen bezüglich des anzustrebenden Zustandes soll eine Zonierung in Teilbereiche unterschiedlicher Vegetationstypen, unterschiedlicher Nutzungsintensitäten und - in der Folge - unterschiedlicher Biotopfunktionen erreicht und gesichert werden. In verschiedenen Bereichen ist mit solchen Festsetzungen eine Rücknahme sich bisher

aus nicht standortangepassten Nutzungen ergebender Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Innerhalb der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche umfassen die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen als eigenständige Festsetzung die vorhandenen Gehölzbestände mit ihren erweiterten Randbereichen sowie kleinere Sukzessionsflächen. Durch diese Festsetzung sollen diese Biotopstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden.

Im östlichen Teil des Tales wird ein Teil der Flächen für die Landwirtschaft von der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Durch entsprechende Regelungen soll in diesem durch Staunässe geprägten Bereich eine dem Standort angemessene Nutzung als Grünland gesichert werden.

6.6 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und nachrichtliche Übernahmen

Die als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Fläche (Signatur - A - im Plan) dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. III / 10 „Auf dem Hellen Böhn“ der Stadt Kassel ergeben. Als Ausgleichsmaßnahme wird hier auf einer bisherigen Ackerfläche eine Streuobstwiese angelegt.

Als weitere Flächen für Ausgleichmaßnahmen werden die Grundstücke Nr. 19, 28 und 34/1 nachrichtlich dargestellt (Signatur - A1 - im Plan). Diese Flächen sind der Erweiterung des Westfriedhofes zum Ausgleich zugeordnet und als Grünland zu nutzen.

Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen

- Das gesamte B-Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel" . Entsprechend gelten hier die Bestimmungen und Regelungen der LSG-Verordnung vom 17.07.2006. Unter anderem ist die Errichtung baulicher Anlagen oder der Umbruch von Grünland oder Brachflächen nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Alle innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen durch Röhrichtbestände und nasse Staudenfluren geprägten Feuchtbereiche auf dem Talgrund sowie der abschnittsweise entlang des Marbachsgrabens vorhandene Ufergehölzbestand unterstehen dem besonderen Schutz des HENatG. Eingriffe oder Handlungen, die zur Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser besonderen Lebensräume und Landschaftselemente führen, sind unzulässig.
- Der Uferbereich des Marbachsgrabens in einer Breite von 10 m untersteht dem besonderen Schutz des Hess. Wassergesetzes und der LSG-Verordnung der Stadt Kassel. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie sonstige Handlungen, die die ökologische Funktion der Gewässerrandzone beeinträchtigen können, sind hier nicht zulässig.

- Die Flurstücke Nr. 19, 28 und 34/1 wurden im Rahmen der geplanten Erweiterung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Westfriedhofes diesem Vorhaben als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Diese Regelung beinhaltet die Umwandlung und Nutzung der Fläche als extensives Grünland.
- Am Helleböhnweg sind zwei baurechtlich genehmigte Wohngebäude vorhanden. Sie genießen in ihrem gegenwärtigen Umfang Bestandsschutz.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines in Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen Monteverdistraße und Heinrich-Schütz-Allee sowie im Bereich der Flurstücke 9/1 und 2/3 verläuft jeweils ein Abwasserkanal der Kasseler Entwässerungsbetriebe. Am Rand des Helleböhnweges verläuft eine Gasdruckleitung der Städtischen Werke Kassel. Nach den einschlägigen technischen Richtlinien ist in einem Schutzstreifen von je 2 m Breite beiderseits dieser Leitungstrassen die Pflanzung von Bäumen und anderen Großgehölzen nicht zulässig.

6.7 Sonstige Festsetzungen

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan dargestellten Fußwege sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Damit werden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und auch des Potenzials Boden vermieden bzw. gemindert.

6.8 Bepflanzungen

Der vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweiligen Fassung

Zur Integration der privaten Grünflächen in die Umgebung sowie zur Förderung des Biotop- und Artenschutzes enthält der Bebauungsplan die Festsetzung eines Gehölzanteils von mindestens 25 % an der Gesamtfläche.

6.10 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Auf der Grundlage der als Teil des Landschaftsplans durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung sowie der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sich dessen Wirkungen auf die einzelnen Landschaftspotenziale / Schutzgüter wie nachfolgend beschrieben dar.

Bei der Bewertung eines möglichen Ausgleichsbedarfs ist zu berücksichtigen, dass nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III 35 in dem als Sonderfläche Kaserne ausgewiesenen Teilbereich des Gebietes die Anlage von Sportanlagen und Pkw-Stellplätzen ohne flächenmäßige Beschränkung zulässig war. Entsprechend § 1 a (3) BauGB ist für bereits bisher zulässige Eingriffe ein Ausgleich nicht erforderlich.

Boden

Aus den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich in Bezug auf das Potenzial Boden folgende Veränderungen:

Eingriffe durch Vorhaben:	Umfang
Befestigung von Bodenflächen durch neu anzulegende Wege (wasserdurchlässig)	ca. 1000 m ²
Einfache Befestigung vorhandener Erdwege / Trampelpfade	ca. 2000 m ²
Summe potenzieller Eingriffsflächen	ca. 3.000 m²

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden somit in begrenztem Umfang Bodenflächen in - versickerungs- und verdunstungsfähige - Wegeflächen umgewandelt. Durch die festgesetzte Art des Ausbaus ist sichergestellt, dass hier trotzdem bedeutende Teile der Bodenfunktionen erhalten werden.

Wasser

Für neu anzulegende Fußwege werden im Bebauungsplan versickerungsfähige Oberflächen festgesetzt. Insofern ergeben sich hieraus keine nachteiligen Veränderungen auf den Wasserhaushalt.

Durch die Ausweisung des stau- und grundwasserbeeinflussten Talbodens westlich des Helleböhnweges als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die damit einhergehende Rücknahme der Ackernutzung aus dem Talboden werden bisher zeitweise bestehende Beeinträchtigungen der Biotop- und Retentionsfunktion aufgehoben. Für diesen Bereich ist von Verbesserungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Lokalklima

Der Bebauungsplan sichert den Talbereich des Marbachsgraben langfristig als unbebauten Talraum. Die lokalklimatischen Funktionen des Gebietes werden damit dauerhaft gesichert.

Pflanzen- und Tierwelt / Biotop- und Artenschutz

Der Bebauungsplan sichert den gesamten Talraum dauerhaft als vegetationsbestimmte Fläche.

In den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereichen wird darüber hinaus durch entsprechende Regelungen die vorhandene Strukturvielfalt dauerhaft gesichert und weiterentwickelt. Vorhandene besonders wertvolle Biotopstrukturen, vor allem unterschiedliche Gehölzstrukturen und Feuchtbereiche werden erhalten.

Auf dem feuchten Talgrund werden bisher bestehende Störungen von Feuchtbereichen durch eine Rücknahme der Ackernutzung und eine Verlegung des Fußweges

an den Talrand aufgehoben. Etwa 2000 qm bisherige Ackerfläche werden in nasse Staudenfluren, wechselfeuchtes Grünland oder Rohrglanzgrasröhricht umgewandelt. Es entwickelt sich ein größerer zusammenhängender, relativ störungsarmer Feuchtbereich.

Außerdem wird am südöstlichen Rand des Tales für ca. 8000 qm früher ackerbau-lich genutzte Fläche die Nutzung als Dauergrünland festgesetzt. Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft werden vorhandene Gehölzstrukturen erhalten und teilweise um angrenzende Flächen erweitert.

Die prägenden Vegetations- und Biotopstrukturen innerhalb des Gebietes werden durch den Bebauungsplan langfristig gesichert. Den Beeinträchtigungen, die durch den Ausbau des Panoramaweges mit wassergebundener Decke und durch Erholungssuchende entstehen, stehen Verbesserungen durch eine Besucherlenkung gegenüber, die empfindliche Teile schützen soll.

Erholung / Freiraumnutzung

Durch den Bebauungsplan wird die bedeutende Erholungs- und Freiraumfunktion des Plangebietes langfristig gesichert und gestärkt. Die Anbindung des Talraums an die umgebenden Siedlungsgebiete sowie die Durchlässigkeit des Bereichs werden deutlich verbessert. Das Wegenetz ist so konzipiert, dass von allen das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen aus Möglichkeiten für unterschiedliche Rundwege entstehen. Lediglich der „Panoramaweg“ soll jedoch behindertengerecht ausgebaut werden. Alle übrigen Wege sind „Trampelpfade“ bzw. unbefestigte Feldwege.

Der Stichweg von der Straße am Hasenstock ausgehend, soll ausschließlich für Fußgänger und Pflegefahrzeuge der Stadt Kassel zur Verfügung stehen.

Abbildung: Wegebeziehungen im Marbachsgrünzug



Der nördliche Hangbereich wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche dauerhaft als Naherholungsbereich gesichert. Durch die angestrebte extensive

Pflege oder Nutzung wird sich ein differenziertes Vegetationsmosaik entwickeln, das zusammen mit dem Wegenetz die Grundlage für vorwiegend ruhigere Erholungsformen und das Landschaftserleben bildet. Auch im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die Bedingungen für die öffentliche Erholungsnutzung durch die vorgesehenen Fußwege verbessert und dauerhaft gesichert.

Die Erholungs- und Freiraumfunktion aus der Umsetzung des Bebauungsplanes deutliche Verbesserungen für das Plangebiet ergeben werden.

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird das Gebiet langfristig als unbesiedelter Talraum gesichert. Eine Reihe von Festsetzungen zu Pflege und Nutzung tragen dazu bei, die wesentlichen, visuell wirksamen naturräumlich-kulturlandschaftlichen Grundstrukturen des Plangebietes - erkennbare Prägung durch das spezifische Relief, ein mehrfaches Nebeneinander von kleinteiligen, stark durch Gehölzstrukturen gegliederten und mehr offenen, großflächigeren Bereichen - längerfristig zu sichern.

Nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Durch den Bebauungsplan werden die bedeutenden Qualitäten und ökologischen Funktionen des Marbachsgrünzuges gesichert. In Bezug auf einzelne Aspekte – Naherholung, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Wasserhaushalt – werden Verbesserungen gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht. Dem stehen begrenzte Beeinträchtigungen von Boden und Vegetationsflächen durch den Bau von Wegen gegenüber. Ein Ausgleich für diese Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen weit hinter den möglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diesen Bereich zurückbleibt.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Wirkungen auf das Gebiet, seine Nutzungsstrukturen und Naturraumpotenziale

Durch den Bebauungsplan wird das Tal des Marbachsgrabens langfristig als Grünzug mit den Hauptfunktionen Naherholung, Biotop- und Artenschutz, landwirtschaftliche Bodennutzung sowie als stadtklimatischer Ausgleichsraum gesichert.

Durch den Panoramaweg entsteht im östlichen Teil des Gebietes ein klarer Siedlungsrand und ein öffentlicher Freiraum in landschaftlich exponierter Lage.

Der Bau dieses Weges ist mit begrenzten Befestigungen von Bodenflächen verbunden.

.Auf dem als Garten genutzten Flurstück Nr. 107/5 und dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 107 /8 am nördlichen Rand der Holzgartensiedlung sind vorhandene bauliche Anlagen und Einfriedungen in Form von Zäunen zu entfernen. Ohne diese Anlagen genießt die bereits vor dem Inkrafttreten des HENatG und der LSG-Verordnung vorhandene Gartennutzung Bestandsschutz.

7.2 Auswirkungen auf andere rechtskräftige Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. III 64 werden der Bebauungsplan Nr. III 35 der Stadt Kassel 18.1.73 vollständig, die Bebauungspläne Nr. III 26 v. 27.3.69, Nr. III 11 v. 12.4.73 und Nr. III 11 A v. 18.8.78 in Teilen aufgehoben.

7.3 Mögliche Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche

Entsprechend §§ 40 ff. BauGB begründet die Festsetzung von privaten Grundstücksflächen als Grünflächen oder als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter bestimmten Bedingungen seitens der Grundstückseigentümer einen Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch gegenüber der Stadt Kassel.

7.4 Bodenordnung

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Fußwege verlaufen teilweise auf in privatem Eigentum befindlichen Grundstücken. Zur Anlage der Wege ist der Ankauf dieser Flächen erforderlich. Der Umfang der für die Anlage von festgesetzten Wegen anzukaufenden Flächen beträgt etwa 1000 qm. Für die Anlage des nicht förmlich festgesetzten Weges auf dem Talgrund ist ein Ankauf weiterer 400 qm erforderlich.

8. Kosten

Zur Herstellung des befestigten Teils des Panoramaweges und zur Schaffung eines Zuganges, entstehen Baukosten in Höhe von ca. 90000€.

9. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III / 64 "Marbachsgrünzug"

9.1. Einleitung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Talbereich des Marbachsgrabens soll dauerhaft als Landschaftsraum gesichert und in seinen Funktionen als bedeutender stadtteilübergreifender Grünzug, als siedlungsnaher Freiraum und Naherholungsbereich, sowie als wichtige Kaltluftleitbahn und Bereich mit bedeutenden Biotopqualitäten weiterentwickelt werden.

Die Wohnbebauung soll durch Wegeerschließung an den Grünzug angebunden werden, dabei sind besondere Biotopfunktionen zu berücksichtigen.

Die unmittelbar an das neu entstandene Siedlungsgebiet angrenzenden Gebietsteile sind als öffentliche Grünfläche zu sichern und zu entwickeln.

Vorhandene wertvolle Biotopstrukturen wie ältere Gehölzbestände und Gebüsche, sowie Feuchtbereiche sind langfristig in ihrem Bestand zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Landschaftsplan des ZRK (Kassel 2007):

Erhalt und Weiterentwicklung als durch überwiegend differenzierte Nutzungs- und Vegetationsstrukturen geprägter Grünzug mit Naherholungs- und Verbindungsfunktionen für die umgebenden Siedlungsgebiete.

Sicherung und Weiterentwicklung älterer Gehölzstrukturen und kleinflächiger Sonderstandorte als besondere Lebensräume.

Offenhaltung des Talraumes, Sicherung der lokalklimatischen Funktionen.

- Im Bereich landwirtschaftlich-gartenbaulicher Nutzungen: Sicherung und Entwicklung nachhaltiger und standortangepasster Nutzungsformen.
- Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor eventuell von vorhandenen Altablagerungen ausgehenden Beeinträchtigungen.
- Gestaltung angemessener Übergänge zu den umgebenden Siedlungen.

Grünzonenplan ZRK (1997)

- Der Grünzonenplan weist dem Marbachstal die Funktion eines "lokalen Grünzuges im Verdichtungsraum" zu und empfiehlt Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung und zur Aufwertung der Grünzugfunktion.

Das Marbachstal ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel.

Die im Grünzonenplan und im Landschaftsplan genannten Ziele werden im Bebauungsplan vollständig berücksichtigt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umweltzustandes

- Der zentrale Talbereich ist gekennzeichnet durch Brachen, Grünland- Ackerflächen und Gehölzgruppen. Während auf der südlichen Talseite neben Weide- und Ackerflächen höherwüchsige Gras- und Staudenfluren vorherrschen, wird die Nordseite durch Gehölze geprägt.
- Auf dem Talgrund verläuft ein einfacher Pfad, der zweimal jährlich gemäht wird. Als Riegel quer im Tal stehen Wohnbauten, die in der Nachkriegszeit entstanden sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen:

- Die wesentliche Maßnahme der vorgesehenen Planung ist der Bau des Panoramaweges. Durch den Bau des Weges soll eine Entlastung des Talgrundes und der empfindlichen Bereiche erreicht werden.
- Der Weg im Talgrund wird so gelenkt, dass er die feuchten Bereiche nicht tangiert. Er soll nicht ausgebaut werden. Das trifft ebenso auf die geplante Ost-West-Verbindung zu, die auf die bestehende Wegeparzelle an der Straße am Holzgarten mündet. Auch alle weiteren kleineren Wegeverbindungen sollen nicht fest ausgebaut werden. Diese Maßnahmen lenken und bündeln den Besucherverkehr und schützen die empfindlichen Bereiche.
- Langfristig soll durch Pflegemaßnahmen das Nebeneinander von offenen Flächen und Bereichen mit Gehölzen erhalten bleiben.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen:

Die Zugänglichkeit des Grünzuges, die durch Anschlüsse an der Marie-Calm-Straße, an der Mecklenburger Straße und an der Jean-Paul-Schule vorgesehen ist, wäre erschwert.

Die Belastung des Landschaftsraumes durch zahlreiche Trampelpfade, die zum Teil auch empfindliche Bereiche berühren, würde weiter fortbestehen.

Ohne die beabsichtigten Pflegemaßnahmen im Bereich der Grünflächen unterhalb der Marbachshöhe würde sich im Zuge der Sukzession der Waldanteil weiter ausdehnen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen:

Da von dem Bebauungsplan überwiegend positive Auswirkungen ausgehen, die weit hinter den Festsetzungen des für einen Teilbereich rechtskräftigen Bebauungsplan zurückbleiben, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Anlage des Panoramaweges, die teilweise wassergebunden ausgeführt wird, wird außerdem ausgeglichen durch die Entwicklung der angrenzenden Grünflächen und die durch die Lenkung der Besucher erzielte Entlastung der empfindlichen Bereiche.

9.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein erster Bebauungsplanentwurf sah die Ansiedlung eines Kinder- und Jugendbauernhofes im östlichen Bebauungsgebiet vor. Die Bewirtschafter dieses Bauernhofes wollten ursprünglich die städtischen Flächen im Marbachsgrünzug bewirtschaften und Angebote für Kinder und Jugendliche bieten. Aus klimatischen und Gründen des Landschaftsschutzes wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

9.4 Zusätzliche Angaben

Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des Fachbeitrages Grün und Umwelt bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen wurden, wurden mit der "Potentialmethode" erfasst. Der Erhebung liegt eine Bestandsaufnahme zu Grunde.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen
- Taraxacum, vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, Entwurf 2001,2005
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor

9.5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes

Da der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen nach sich zieht, ist eine Information der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nach der Realisierung nicht erforderlich. Nach Umsetzung, insbesondere der Lenkungsmaßnahmen für Besucher, sollte von der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob sich der gewünschte Erfolg eingestellt hat.

9.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- Der Bebauungsplan sichert langfristig das Marbachstal als Grünzug und ersetzt bestehende Bebauungspläne.
- Der Bebauungsplan ermöglicht Zugänge für die Anwohner der Marbachshöhe im Bereich Marie-Calm-Straße, Frankenstraße, Württemberger Straße und Mecklenburger Straße.
- Am Rande der Marbachshöhe wird der "Panoramaweg" festgesetzt. Dieser Weg soll teilweise so ausgebaut werden, dass er behindertengerecht ist.
- Es wird eine Nord-Süd-Verbindung in Richtung der bestehenden Wegeparzelle "Am Hasenstock" festgesetzt.
- Die Flächen südlich der Marbachshöhe und die Streuobstwiese an der Holzgartensiedlung werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Der zentrale Bereich der Marbachshöhe ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Bestehende Gärten im Außenbereich werden nicht legalisiert.

10. Quellen

- | | |
|--|--|
| AG Luft am FB 13 der Ghk, | Klimagutachten für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Gutachten im Auftrag des ZRK, Kassel 1991 |
| ANL (Hrsg.) | Beurteilung des Landschaftsbildes - Tagungsbericht 7/81, Lauffen/Salzach, 1981 |
| Blab, J., | Grundlage des Biotopschutzes für Tiere, Bonn 1986 |
| Hess. Landesamt für
für Bodenforschung | Geolog. Karte von Hessen 1:25.000, Blatt 4622 Kassel-West, Wiesbaden 1969 |
| Bodenforschung (Hg.), | Geolog. Karte von Hessen 1:25.000, Blatt 4622 Kassel-West, Wiesbaden 1969 |
| Hess. Min. f. Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (Hg.), | Standortkarte von Hessen, Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung, Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979 |
| Hess. Min. f. Landesentwicklung, | Landwirtschaft und Forsten (Hg.), Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1 Emissionen, Wiesbaden 1984 |
| Hess. Min. f. Umwelt und Energie (Hg.), | Luftreinhalteplan Kassel, Teil 2 Immissionen, Wiesbaden 1986 |
| Hess. Minister des Inneren und für | Sport, Regionalplan Nordhessen 2000 Wiesbaden, 2001 |

- Königl. Preuß. Geolog. Landesanstalt (Hg.), Erläuterungen zur geologischen Karte von Preußen, Blatt Besse, Berlin 1909
- Magistrat der Stadt Kassel, verschiedene Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe aus unterschiedlichen Jahren
- Magistrat der Stadt Kassel, Die Stadtreiniger (Hrg.), Altablagerungen in der Stadt Kassel, Erfassung, Untersuchung, Sanierung, Überwachung, Kassel 1992
- Ministerium für. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW (Hrg.), Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Düsseldorf 1987
- PGBU (Planungsgesellschaft Boden und Umwelt mbH), Wittich- und Hindenburg-Kaserne in Kassel - Altlastenuntersuchungen, unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Kassel - Kasseler Entwässerungsbetriebe, Kassel 1996
- PLAN ETAGE, Grünzonenplan, Gutachten zur Freiraumentwicklung im Bereich des Zweckverbandes Raum Kassel, Kassel, 1997
- Planungswerkstatt Gärten und Stadtgrün, Konversion Kassel - Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme für die Gelände der Wittich- und Hindenburg-Kaserne, unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Kassel, Kassel 1994
- Spacetec Stadtklimatische Untersuchungen für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel, Gutachten im Auftrag des ZRK, Freiburg 1991
- TARAXACUM 1999, Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung, Abschlussbereich, Gutachten im Auftrag des ZRK, Kassel
- WOHNSTADT, Konversion Kassel - Masterplanung Wittich- und Hindenburg-Kaserne, Kassel 1995
- Zweckverband Raum Kassel (ZRK)(Hrg), Fachplan Landschaft gemäß § 4 HENatG zum Flächennutzungsplan, Stadtgebiet Kassel, Teilbereich Südwest, 1993
- ders. Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, Kassel 2007
- ders. Landschaftsplan, Kassel 2007

Anhang:

- Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Festsetzungen durch Text

1. Festsetzungen für Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- (1) Die öffentliche Grünfläche - Landschaftspark - dient der Freizeit und Erholung, dem Biotop- und Artenschutz sowie der landschaftspflegerischen Nutzung
- (2) Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs soll ein 1,5 m breiter unbefestigter Fußweg unterhalten werden
- (3) Die privaten Grünflächen dienen der Erholungs- und Freizeitnutzung sowie der gärtnerischen Betätigung.

2. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB)

- (1) Die Fläche für die Landwirtschaft dient der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Sinne des § 201 BauGB.
- (2) Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs soll ein 1,5 m breiter unbefestigter Fußweg unterhalten werden.

3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

- (1) Die im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Signatur - A - dargestellte Fläche (Flurstück Nr. 60/1) ist dem Bebauungsplangebiet Nr. III 10 „Auf dem Hellen Böhn“ der Stadt Kassel als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Fläche ist als Streuobstwiese angelegt und dauerhaft zu unterhalten.

4. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 13, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

4.1 Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche als Gehölzflächen (Sträucher oder Bäume) anzulegen und zu unterhalten. Ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum entspricht 50 qm Gehölzfläche. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

4.2 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen – Streuobstwiese - ist ein weitgehender geschlossener Bestand aus hochstämmigen Obstbäumen vorwiegend lokaler und robuster Arten und Sorten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20

- (1) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer -1- ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen ein wiesenartiger Bewuchs mit einzelnen Gehölzinseln dauerhaft zu stabilisieren.
Die Höhe aufwachsender Gehölzbestände soll durch gezielte Pflegemaßnahmen so gelenkt werden, dass der Ausblick vom öffentlichen Weg am Oberhang über das Tal dauerhaft erhalten bleibt.
- (2) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer -2- ist durch Pflegemaßnahmen ein Vegetationsbestand aus Elementen der Feuchtwiesen, nassen Staudenfluren und Röhrichte mit einzelnen Gehölzinseln dauerhaft zu erhalten.
Die Höhe aufwachsender Gehölzbestände soll durch gezielte Pflegemaßnahmen so gelenkt werden, dass der Ausblick vom öffentlichen Weg am Oberhang über das Tal dauerhaft erhalten bleibt.
- (3) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer -3- sind als artenreiche, mehrschichtige Hecken oder Feldgehölze mit breiten Außenrändern aus Staudenfluren zu entwickeln und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu stabilisieren.
- (4) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer -4- ist als artenreiches Dauergrünland zu unterhalten und zu bewirtschaften.
- (5) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer -5- sind als strukturreiche vegetationsbestimmte Flächen mit einem Gehölzanteil von etwa 25 % zu unterhalten und zu pflegen.

4.4 Erschließung

- (1) Die Ausbaubreite der dargestellten Verkehrsflächen - Fußweg - wird auf 1,5 m begrenzt. Der übrige Teil der dargestellten Wegeparzelle ist als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Verlauf des ausgebauten Weges innerhalb der festgesetzten Parzelle ist in der Ausführungsplanung frei festlegbar.

5. Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 87 (1) Nr. 5 und (2) HBO

5.1 Allgemeines

Wege sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.

5.2 Private Grünflächen

Die äußere Einfriedung der privaten Grünflächen ist als Laubgehölzhecke herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6. Hinweise:

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne Nr. III 35 v. 18.1.1973, Nr. III 26 v. 27.3.1969, Nr. III 11 v. 12.4.1973 und Nr. III 11 A v. 18.8. 1978 aufgehoben.

Bombenrichter und Altlastenverdacht

Nach einer Luftbildauswertung im Rahmen der Planungen für die Konversion der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kasernenareale war auch der nördliche Hangbereich und der Talboden des Marbachstales während des II. Weltkrieges Bombenabwurfgebiet. Noch vorhandene Bombenblindgänger und Bodenverunreinigungen durch die Verfüllung von Bombenrichtern können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall von erdeingreifenden Maßnahmen sind die betreffenden Flächen vorher zu untersuchen.

7. Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen (§ 9 (6) BauGB

- (1) Für das gesamte Bebauungsplangebiet gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel vom 17.07.2006.
Die im Plan als LSG-Grenze, Bestand dargestellte Grenze stellt den Grenzverlauf zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung dar.
- (2) Der Uferbereich des Marbachsgrabens in einer Breite von 10 m gemessen von der Uferoberkante untersteht dem besonderen Schutz des Hessischen Wassergesetzes.
- (3) Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone B 2 eines Heilquellenschutzgebietes.
- (4) Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten besonderen Lebensräume und Landschaftselemente sind nach § 23 HENatG geschützt. Ihre Be-

seitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

- (5) Die im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Signatur – A1 - dargestellten Flächen (Flurstücke Nr. 19, 28 und 34/1) sind der Erweiterung des Westfriedhofes als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Flächen sind als extensives Grünland zu bewirtschaften.



- ### Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Öffentliche Grünfläche - Landschaftspark
 - Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün
 - Private Grünfläche
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit Nummer gemäß textlichen Festsetzungen)
 - Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg
 - Baum, zu erhalten
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Mit Fahrrecht zugunsten der Kasseler Entwässerungsbetriebe belastete Fläche
- ### Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen
- Landschaftsschutzgebiet Zone I, Bestand
 - Landschaftsschutzgebiet Zone II, Bestand
 - Freihaltender Uferbereich (§ 12 Hess. Wassergesetz)
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken
 - Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
 - Versorgungsleitung unterirdisch lt. Bezeichnung
- ### Bestandsdarstellung
- Vorhandene baurechtlich genehmigte Wohngebäude
 - Fließgewässer / Graben, Marbachsgraben
 - Flurstücksgrenze und -nummer

Festsetzungen durch Text

1. Festsetzungen für Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Die öffentliche Grünfläche - Landschaftspark - dient der Freizeit und Erholung, dem Biotop- und Artenschutz sowie der landschaftspflegerischen Nutzung.

(2) Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs soll ein 1,5 m breiter unbefestigter Fußweg unterhalten werden.

(3) Die privaten Grünflächen dienen der Erholungs- und Freizeitnutzung sowie der gärtnerischen Betätigung.

2. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB)

(1) Die Fläche für die Landwirtschaft dient der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Sinne des § 201 BauGB.

(2) Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs soll ein 1,5 m breiter unbefestigter Fußweg unterhalten werden.

3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

(1) Die im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 'A' dargestellte Fläche (Flurstück Nr. 69/1) ist dem Bebauungsplangebiet Nr. III 110 "Auf dem Heilen Boden" der Stadt Kassel als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

(2) Die Flächen sind als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 13, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

4.1 Grünflächen

(1) Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche als Gehölzflächen (Sträucher oder Bäume) anzulegen und zu unterhalten. Ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum entspricht 50 qm Gehölzfläche. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

4.2 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

(1) Innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen - Streuobstwiese - ist ein weitgehend geschlossener Bestand aus hochstämmigen Obstbäumen vorwiegend lokaler und robuster Arten und Sorten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 'V' ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen ein wissenschaftlicher Bewuchs mit einzelnen Gehölzinseln dauerhaft zu stabilisieren. Die Höhe der aufwachsenden Gehölzbestände soll durch gezielte Pflegemaßnahmen so gelenkt werden, daß der Ausblick vom öffentlichen Weg am Oberhang über das Tal dauerhaft erhalten bleibt.

(2) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 'V' ist durch Pflegemaßnahmen ein Vegetationsbestand aus Elementen der Fruchtbäuser, nassen Staudenfluren und Röhrichte mit einzelnen Gehölzinseln dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der aufwachsenden Gehölzbestände soll durch gezielte Pflegemaßnahmen so gelenkt werden, daß der Ausblick vom öffentlichen Weg am Oberhang über das Tal dauerhaft erhalten bleibt.

(3) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 'V' sind als artenreiches Dauergrünland zu unterhalten und zu bewirtschaften.

(4) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 'V' ist als artenreiches Dauergrünland zu unterhalten und zu bewirtschaften.

(5) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 'V' sind als staudenreiche vegetationsbeständige Flächen mit einem Gehölzanteil von etwa 25% zu unterhalten und zu pflegen.

4.4 Erschließung

(1) Der Verlauf der ausgebauten Wege ist in der Ausführungsplanung planmäßig verschiedenbar, um schutzwürdigen Gehölzbestand zu erhalten.

5. Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 67 (1) Nr. 5 und (2) HBO

5.1 Allgemeines

(1) Wege sind so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann.

5.2 Private Grünflächen

(1) Die äußere Einfriedung der privaten Grünflächen ist als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6. Hinweise

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne Nr. III 35 v. 19.1.1973, Nr. III 26 v. 27.3.1968, Nr. III 11 v. 12.4.1973 und Nr. III 1 A v. 18.8.1976 aufgehoben.

Bombenrichter und Altlastenverdacht

Nach einer Luftbildauswertung im Rahmen der Planungen für die Konversion der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kasernenareale war auch der nördliche Hangbereich und der Talboden des Marbachstäles während des II. Weltkrieges Bombenwurfgebiet. Noch vorhandene Bombenabwurfgräber und Bodenverunreinigungen durch die Verfüllung von Bombenrichtern können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall von erdberührenden Maßnahmen sind die betreffenden Flächen vorher zu untersuchen.

Wege

Im Bereich von öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Fußwegen möglich.

7. Nachrichtliche Übernahmen mit rechtlichen Bindungen (§ 9 (6) BauGB)

(1) Für das gesamte Bebauungsplangebiet gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel vom 17.07.2006. Die im Plan als LSG-Grenze, Bestand dargestellte Grenze stellt den Grenzverlauf zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung dar.

(2) Der Uferbereich des Marbachgrabens in einer Breite von 10 m gemessen von der Uferoberkante untersteht dem besonderen Schutz des HWG.

(3) Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schutzzone B2 eines Heilquellen-schutzgebietes.

(4) Die im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Signatur 'A2' dargestellten Flächen (Flurstücke Nr. 19, 20 und 34/1) sind der Erweiterung des Westfriedhofes als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Sie sind als extensives Grünland zu bewirtschaften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1163), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2898).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2197), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2898).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 891).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. September 2007 (GVBl. I S. 844), insbes. § 86(1).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 797).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationssystem (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 945), verkündet am 20. September 2007.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Abhebung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Anstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).

Kassel,

gez. Ortseifen
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,
Kassel, den 13.12.2004

Der Magistrat
gez. Witte
Stadtrat

Planungsamt
gez. Spangenberg
Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 13.12.2004

Kassel, den 03.01.2005

Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Schmarow
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 21.02.2005 bis 24.03.2005 einschließlich.

Kassel, den 03.02.2005

Der Magistrat
gez. Witte
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 21.02.2005 bis 24.03.2005 einschließlich. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 34 vom 10.02.2005.

Kassel, den 29.03.2005

Planungsamt
gez. Scheuch
Techn. Angestellter

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 18.12.2008 bis 18.01.2007 einschließlich.

Kassel, den 11.12.2006

Der Magistrat
gez. Witte
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 18.12.2008 bis 19.01.2007 einschließlich. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 285 vom 07.12.2008.

Kassel, den 22.01.2007

Planungsamt
gez. Scheuch
Techn. Angestellter

Als Sitzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am

Kassel, den

Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtverordnetenvorsteherin

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den

Der Magistrat
gez. Witte
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den

Der Magistrat
gez. Scheuch
Stadtrat

Planungsamt
Friedrich-Ebert-Str. 153, 34119 Kassel
In 0561/7704894, fx 7004895

Arbeitsgruppe Stadt
Sickingerstraße 10, 34117 Kassel
In 0561/778357, fx 107558

Februar 2002

Geändert: Umwelt- und Gartenamt

Februar 2010

bearbeitet: I. Könen
gezeichnet: H. Gschwendtner



Umwelt- und Gartenamt

Bebauungsplan

Kassel Nr. III/64 "Marbachgrünzug" zugleich

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III 35 v. 18.1.1973
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III 26 v. 27.3.1969
Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. III 11 v. 12.4.1973
und III 11 A v. 18.8.1978 der Stadt Kassel

Maßstab 1 : 2 500

bearbeitet im Auftrag durch:

Planungsbüro H. Grundler
Friedrich-Ebert-Str. 153, 34119 Kassel
In 0561/7704894, fx 7004895

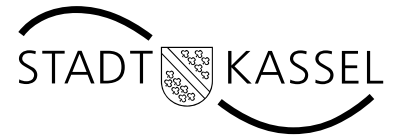
CAD-Bearbeitung:
Arbeitsgruppe Stadt
Sickingerstraße 10, 34117 Kassel
In 0561/778357, fx 107558

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1957



documenta-Stadt

Kassel, 06.12.2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/3 "Hohefeldstraße 7 -15"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/3
„Hohefeldstraße 7 - 15“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 11. November 2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. November 2010 und 6. Dezember 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2) und der Planteil mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/3 „Hohefeldstraße 7- 15“ (Offenlegungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

Die Eigentümer der Grundstücke Hohefeldstraße 7 - 15 haben mit Schreiben vom 5. Februar 2010 gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Auf den unbebauten Grundstücken entlang der Hohefeldstraße sollen entsprechend eines beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes 5 zweigeschossige Wohnhäuser bis zu einer Bautiefe von maximal 20 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Das vorhandene Gebäude Hohefeldstraße 15 soll erhalten und geringfügig erweitert werden.

Aus städtebaulichen Gründen kann dieses Vorhaben befürwortet werden, weil es eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsraumes bzw. Vervollständigung des Siedlungsrandes von Nordshausen darstellt und die Lücke zwischen den Häusern Hohefeldstraße 5 und 15 schließt. Nördlich der Hohefeldstraße grenzt eine verdichtete Wohnbebauung mit Reihenhäusern aus den 70er Jahren an.

Die Landschaftsschutzverordnung wurde bereits geändert und die Flächen bis auf eine Tiefe von ca. 20 Metern aus dem Landschaftsschutz entlassen. Der Bebauungsplan wird für die Grundstücksflächen, die weiterhin im Landschaftsschutzgebiet liegen, entsprechende, die Natur schützende Festsetzungen treffen.

Die Planungskosten tragen die Grundstückseigentümer. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31. Mai 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann die Beteiligung der Bürger sowie die Ämter- und Trägerbeteiligung parallel zur Offenlage durchgeführt werden. Die Bürger haben während der einmonatigen Auslegung die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Den Ämtern und Trägern öffentlicher Belange werden die Planunterlagen zur Offenlage vorgelegt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 17. März 2010 / 21. Oktober 2010



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/3
"HOHEFELDSTRASSE 7 - 15"**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Nordshausen

Begründung

ENTWURF

Stand: 28.09.2010

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	DAS VORHABEN	3
3	VERFAHRENSWAHL.....	5
4	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	<i>Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i>	6
5.2	<i>Realnutzung</i>	6
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	8
6.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	8
6.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	8
6.3	<i>Entwicklungskonzept Nordshausen April 2010</i>	9
6.4	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i>	9
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	10
7.1	<i>UVP- Belange</i>	10
7.2	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG	10
7.3	UNTERSUCHUNG DER UMWELTBELANGE	10
8	INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....	11
8.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE	11
8.2	BEGRENZUNG DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN.....	11
8.3	BAUWEISE	11
8.4	BAUGRENZE.....	11
8.5	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	11
8.6	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN.....	12
8.7	VERWENDUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE	12
8.8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
9	VER- UND ENTSORGUNG	13
10	ERSCHLIESSUNG / ÖPNV.....	13
11	HINWEISE.....	13
12	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	13
13	KOSTEN DER MASSNAHMEN.....	14
14	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Eigentümer/Eigentümerinnen der Grundstücke Hohefeldstraße Nr. 7 - 15, im Stadtteil Nordshausen, beabsichtigen die Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden zur Eigennutzung bzw. Vermarktung. Da die Grundstücke am westlichen Ortsrand von Nordshausen im Außenbereich liegen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Anlass wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 31.05.2010 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen am Ortsrand von Nordshausen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 DAS VORHABEN

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf ihren privaten Grundstücken an der Hohefeldstraße insgesamt fünf zweigeschossige Wohnhäuser zu errichten. Die Gebäude sollen straßenorientiert, parallel zur Hohefeldstraße angeordnet werden. In den südlichen Flächen sind den Wohnhäusern zugeordnete Gärten geplant. (Siehe umseitigen Vorhaben- und Erschließungsplan.)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beläuft sich auf 600 m².

Erschlossen werden die einzelnen Grundstücke von Hohefeldstraße aus.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Stadt Kassel, Nordshausen
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VIII / 3
 "Hohefeldstr. 7 - 15"



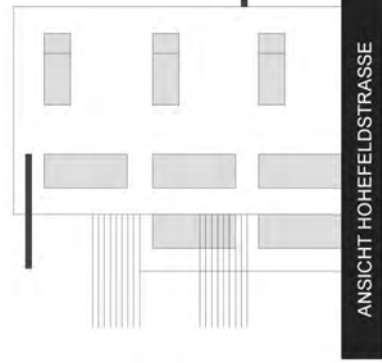
documenta-Stadt



Gemarkung: Nordshausen
 Flur: 3
 Flurstücke: Nr. 8/2, 8/3, 14/1, 14/2, 15/1 und 219/14

Zeichenerklärung

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung (mit Hausnummern)
- Zahl der Vollgeschosse
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



ANSICHT HOHEFELDSTRASSE



Bebauungsplan



Architektur

Hanssteinstrasse 17
 34121 Kassel
 Fon: 0561-316 93 85
 Fax: 0561-316 93 86

Vorhabenträger

Ansprechpartner:
 Herr Jörg Ackermann
 Hessenring 49
 34260 Kaufungen

3 VERFAHRENSWAHL

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/3 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits haben die VorhabenträgerInnen, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

Bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird nicht nur die Eingriffsregelung ausgesetzt, ebenso entfällt auch der Umweltbericht nach § 2a 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.

Dennoch wird die planende Kommune hier nicht von der Notwendigkeit entbunden, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. (vgl. Kap. 7)

4 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13a BAUGB

Die im § 13a 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 mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt weit weniger als 20.000 m² (Schwellenwert).
- 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.

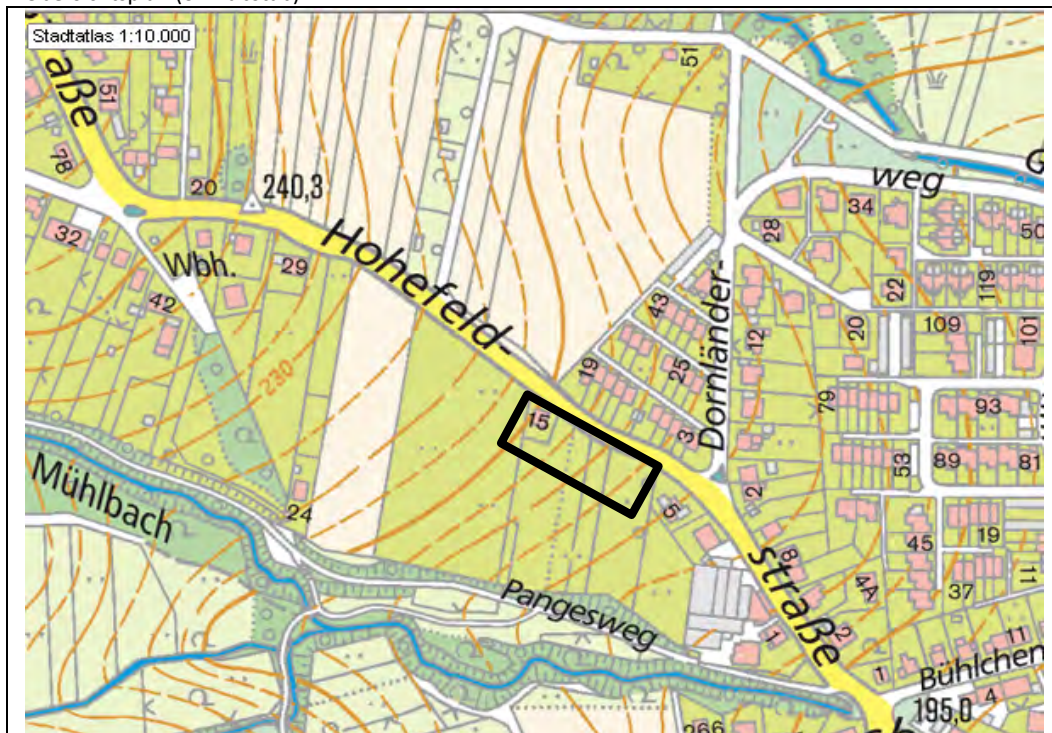
5 DAS PLANGEBIET

5.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der ca. 3.700 m² große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/3 befindet sich am westlichen Ortsrand von Nordshausen, südlich der *Hohefeldstraße* (K 30) und umfasst die nördlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 8/2, 8/3, 14/1, 14/2, 15/1 und 219/14 (alle Flur 3) in der Gemarkung Nordshausen.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die *Hohefeldstraße*, im Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten an ein bebautes Grundstück.

Übersichtsplan (o. Maßstab)



5.2 Realnutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden zum größten Teil als Landwirtschaftsflächen bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Grünlandflächen mit hohem Grasanteil und nur wenigen der für Grünland typischen Kräuter (Schafgarben, Löwenzahn, Hahnenfuß, Disteln etc.). Die Pflanzenvielfalt ist insgesamt relativ gering.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein bereits bebautes Grundstück (Flurstück 8/2, Hohefeldstraße Nr. 15). Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück mit einem 3-geschossigen Wohnhaus. Das Grundstück ist mit verschiedenen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) stark eingegrünt.

Insgesamt weist der Geltungsbereich ein Nordwest/Südost-Gefälle auf.

Foto 1: Grünland, Blickrichtung Hohefeldstraße



Foto 2: Pangesweg



Im weiteren Umfeld verläuft im Süden, in etwa 120 m Entfernung, der *Pangesgraben*. Am Grund des Geländeeinschnittes fließt der "Mühlbach", der von dem ost-westwärts verlaufenden geschotterten *Pangesweg* begleitet wird. Dieser liegt ca. 3 m unterhalb des Geländeniveaus der nördlichen Landwirtschaftsflächen. Im Übergangsbereich sind befinden sich lineare und flächige Gehölzstrukturen. Entlang des Weges ist ein hoher Anteil an Weiden, Eschen, Eichen und Feldahorn zu verzeichnen. Darüber hinaus sind die Böschungen mit Strauch- und Gehölzpflanzungen, wie Wildrosen, Haselnuss, Hartriegel, Brombeeren und Johannisbeeren, durchsetzt.

Auszug Stadtatlas 2009 der Stadt Kassel

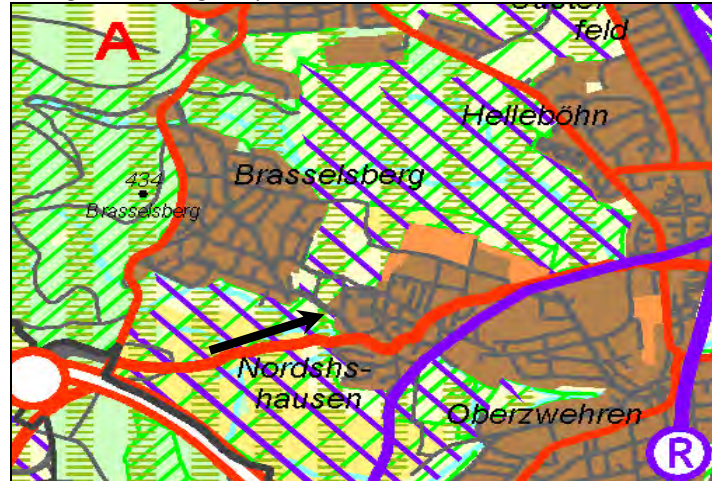


6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Das Plangebiet ist von einem "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" umgeben. Die im Westen und Süden angrenzenden Flächen sind als "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" sowie als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" dargestellt. Im Nordosten grenzt ein "Vorranggebiet Siedlung Bestand" an.

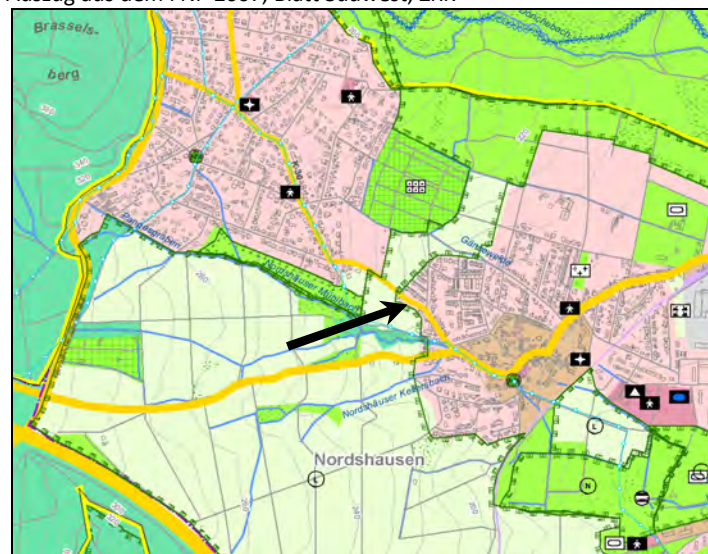
Auszug aus dem Regionalplan 2009, Ostblatt



6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die als Wohngebiet festgesetzten Flächen des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan 2007 (gültig seit 08.08.2009) als "Wohnbauflächen" dargestellt, während sich die südlich angrenzenden Bereiche (Hausgärten) bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel", Zone I befinden. Die südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind als "Flächen für die Landwirtschaft" innerhalb des LSG dargestellt.

Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Südwest, ZRK



6.3 Entwicklungskonzept Nordshausen April 2010

Im Entwicklungskonzept Nordshausen wurden alle Ortsrandlagen nach städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekten auf ihre Bebaubarkeit geprüft. Für die Flächen des Geltungsbereiches wird die Bebauung mit etwa 4 Bauplätzen empfohlen. In der Karte "Leitbild Nordshausen - Siedlungsentwicklung" sind die Flurstücke auf eine Bauzeilentiefe als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt.

Desweiteren wird im Entwicklungskonzept empfohlen, für den gemeinsamen Grenzbereich der beiden Stadtteile Nordshausen und Brasselsberg (blaue Linie) in einem Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für die Ortsrandabrundung und Freiraumgestaltung festzulegen, um frühzeitig die Eckpunkte für den Siedlungsabschluss und die Ortsrandgestaltung (z.B. Wegführungen und Begrünung) unter Berücksichtigung der zwischen den Ortsteilen verlaufenden Grünverbindung, zu bestimmen.

Auszug Karte "Leitbild Nordshausen - Siedlungsentwicklung"



6.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches sind in der Karte der Realnutzung als "Ackerflächen" dargestellt. Das nördlich angrenzende Wohngebiet ist für "Reihenhäuser" ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 145 "Heisebachniederung und Feldflur südwestlich Nordshausen" an der Grenze zu den Landschaftsraum Nr. 143 "Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen". Im nördlichen und südwestlichen Nahbereich zum Plangebiet ist die Maßnahmenfläche "M 10439" vermerkt. Vorgesehen ist eine Entwicklung der Flächen zu Grünland.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 UVP- Belange

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs umfasst insgesamt ca. 3.700 m², so dass mit der festgesetzten, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO max. zulässigen Grundfläche von 720 m² der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Die Vorhaben unterliegen weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Eingriffe, die aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten wären, gelten bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB, entsprechend des § 1a (3) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Damit ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in dieser Hinsicht ausgesetzt.

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

7.3 Untersuchung der Umweltbelange

Da auch im beschleunigten Verfahren (wie oben ausgeführt) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange dargestellt.

Durch die geplante Neubebauung werden maximal ca. 1.000 m² aktuell als intensives Grünland bewirtschaftete Fläche überbaut bzw. versiegelt. Damit gehen offener vegetationsbedeckter Boden und Versickerungsfläche sowie Grünland mit hohem Grasanteil als Lebensraum verloren. Die hierdurch bedingte Beeinträchtigung der Schutzgüter **Boden und Wasser** sowie **Pflanzen und Tiere** ist mit gering bis mittel zu bewerten.

Die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern auf bisher un bebauten Flurstücken wirkt sich im Wesentlichen auf das **Landschaftsbild** aus. Durch die Anpassung der Gebäudehöhen an die Topographie wie auch an die Umgebungsbebauung, wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit mittel bewertet.

Während der Bauphase sind allgemein übliche Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke unvermeidbar. Hierdurch bedingte zeitliche Auswirkungen auf den **Menschen und ihre Gesundheit** sind hinnehmbar.

Durch die Errichtung der geplanten Wohngebäude sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Luft, Klima und die biologische Vielfalt** zu erwarten.

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen im südlichen Geltungsbereich liegen innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** Stadt Kassel, in der Zone I. Durch die Festsetzung dieses Bereiches als Hausgärten und das Verbot zur Errichtung jedweder baulicher Anlagen sowie den Hinweis auf die Einhaltung der LSG-Verordnung, sind keine Auswirkungen auf diesen LSG-Bereich zu erwarten.

FFH-Gebiete und/oder Vogelschutzgebiete sind keine vorhanden.

8 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation als WA – Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt. Das entlang der *Hohefeldstraße* angeordnete, bis zu 20 m tiefe Wohngebiet wird durch die im Süden verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel" vorgegeben.

Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Flächengröße und der räumlichen Nähe zum Landschaftsschutzgebiet werden für das allgemeine Wohngebiet zusätzliche Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt. So werden die, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, als Nutzungsoptionen für das Plangebiet ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die bauliche Ausnutzung der auf eine Mindestgröße von 600 m² ausgerichteten Grundstücke wird auf 120 m² Grundfläche und 240 m² Geschossfläche bzw. für das Bestandsgebäude auf 290 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 80 m² wird für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. zugelassen. Die festgesetzten Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse erfolgte hierbei in Anpassung an die der bestehenden, benachbarten Siedlungsbereiche.

8.2 Begrenzung der Wohnungen in Gebäuden

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen wird sichergestellt, dass an der Hohefeldstraße keine für diesen Ortsrandbereich unverträglichen Gebäudevolumen entstehen können.

8.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und des Baufensters wird der örtlichen Situation und dem Gebietscharakter entsprochen.

8.4 Baugrenze

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Baugrenzen, mittels derer die bauliche Ausdehnung der Gebäude begrenzt wird.

8.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Bestandshöhen des Gebäudes Hohefeldstraße Nr. 15 beträgt gerundet 11 m. Im näheren Umfeld, entlang der Hohefeldstraße, ist diese Gebäudehöhe (gemessen an der Oberkante öffentliche Verkehrsfläche) gängig, so dass diese Vorgabe auch für die Neubebauung entsprechend festgesetzt wurde.

8.6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen werden als Hausgärten festgesetzt. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet unterliegen diese Bereiche den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Dementsprechend sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen.

8.7 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich, als stärkstem Belastungsfaktor, stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als "Vorranggebiet Luftreinhaltung" aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den "Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel" vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel "Maßnahmen", „... dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhalten strenger Grenzwerte möglich ist“ und führt ergänzend aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an dem Grenzwert des „Blauen Engels“ für Pelletheizungen von 30 mg/m³. Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO₂-freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch veralteten Öfen und Kaminen üblich ist.“ (S. 82)

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhalteplans wird für das Plangebiet für Feuerungsanlagen die Einhaltung konkreter Grenzwerte festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhalteplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub, unabhängig vom Brennstoff, 20 mg/m³. Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des "Blauen Engels" für Holzpellettheizungen von 20 mg/m³. Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z.B. Gas und Heizöl von 100 mg/m³ und für Holzpellets von 60 mg/m³ ist ausgehend vom Luftreinhalteplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Die Festsetzungen stellen für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die technischen Anforderungen entsprechen bereits heute dem Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotsspektrum verfügbar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden entsprechend der benachbarten Siedlungsbereiche und in Anpassung an den Gebäudebestand im Geltungsbereich, sowie zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vorgegeben.

9 VER- UND ENTSORGUNG

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

10 ERSCHLIESSUNG / ÖPNV

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt über die Hohefeldstraße.

In unmittelbarer Nähe befindet sich an der Hohefeldstraße/Ecke Dornländerstraße eine Bushaltestelle.

11 HINWEISE

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung gesetzlicher Vorgaben.

12 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Maßnahmen der Bodenordnung erfolgen durch die Vorhabenträger.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 3.700 m², die sich wie folgt zusammensetzt:

Baugebiete	ca.	1.790 m²
WA1	ca.	445 m ²
WA2	ca.	1.345 m ²
Private Grünfläche Hausgärten	ca.	1.910 m²
Gesamt	ca.	3.700 m²

Überbauung und Versiegelung GR, zzgl. Überschreitung	720 m ²
zzgl. Stellplätze, Zufahrten u. Nebenanlagen	480 m ²
nicht überbaubar	590 m ²
Flächen, die der LSG-Verordnung unterliegen (private Grünflächen)	1.910 m ²
Geltungsbereich	3.700 m²

13 KOSTEN DER MASSNAHMEN

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen für die Stadt Kassel keine Kosten. Die Planungskosten werden von den Vorhabenträgern übernommen. Weitere Maßnahmen bzw. eventuelle Kostenübernahmen werden mittels Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist, geregelt.

14 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan

- entstehen 5 neue Bauplätze - für Wohnbebauung - am westlichen Ortsrand von Nordshausen;
- wird eine vorhandene Baulücke städtebaulich angemessen geschlossen;
- bleibt die wichtige grüne Südwest-Nordost-Grünverbindung zwischen den Stadtteilen Nordshausen und Brasselsberg erhalten;
- wird die Nutzung der südlichen Bereiche auf die Zulässigkeiten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes begrenzt;
- entsteht eine geringe, für die Hohefeldstraße nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung;
- haben die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der ortskernnahen Lage, des Wegenetzes in Nordshausen und des ÖPNV-Anschlusses Hohefeldstraße/Ecke Dornländerstraße die Möglichkeit, auf eine ständige Kfz-Nutzung zu verzichten.

Bearbeitung:



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 28.09.2010

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel

Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, den

.....

(Heinz Spangenberg)

LSG
Zone I

WA1	o
120 m ²	290 m ²
-	III
11 m	0° - 38°

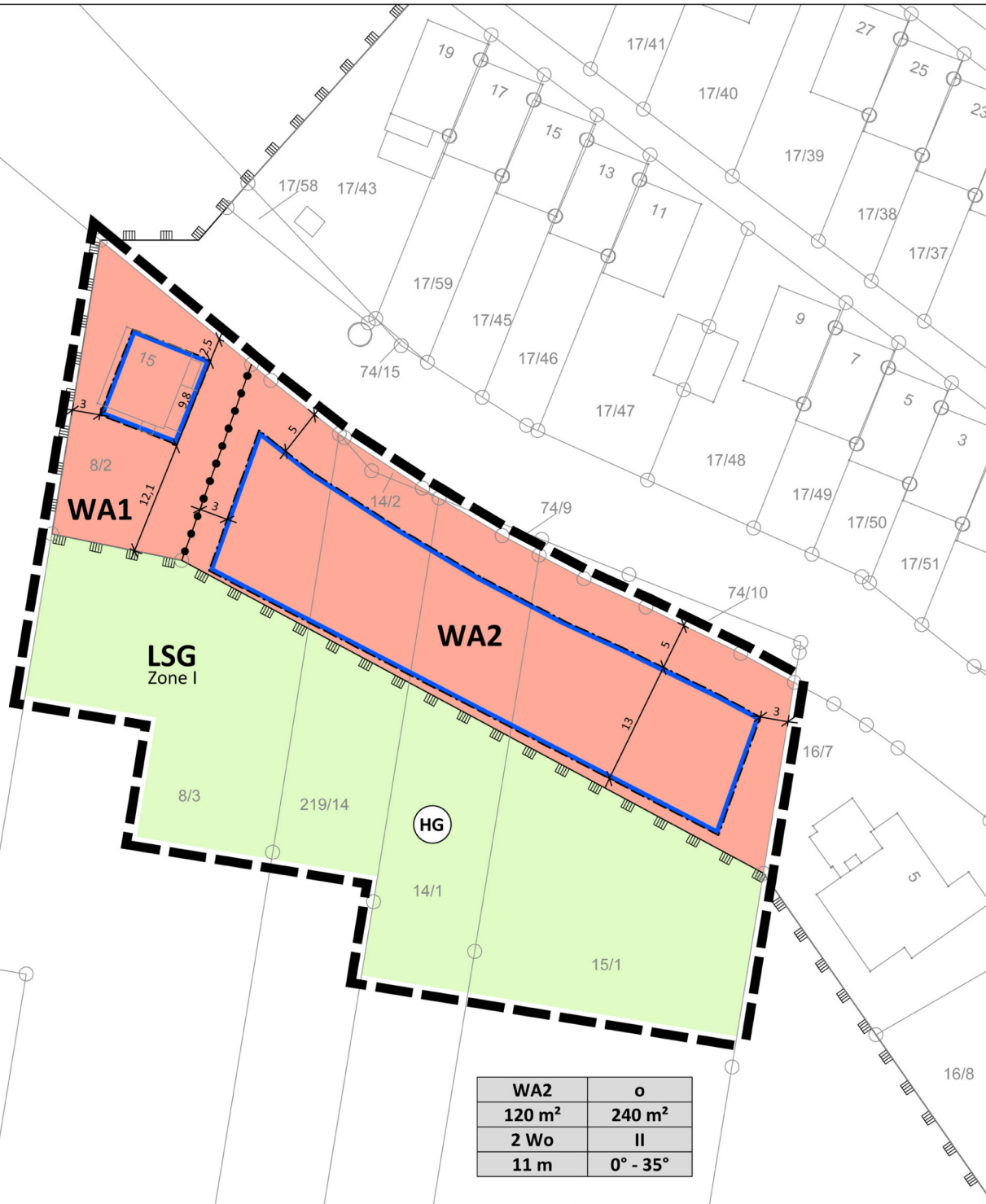
Flur 3

Gemarkung
Nordshausen

7/1



M 1:500
verkleinert



WA2	o
120 m ²	240 m ²
2 Wo	II
11 m	0° - 35°

Dornländerweg



documenta-Stadt

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/3
"HOHEFELDSTR. 7-15"**

Stadtteil Nordshausen

Entwurf

Stand: 28. September 2010

Maßstab: 1:500
(verkleinert)



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
email: info@pwf-kassel.de

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3, Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

GR
120 m²

Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die nach § 19 Abs. 2 maximal zulässige Grundfläche wird je Baugrundstück auf 120 m² festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf maximal 80 m² begrenzt.

GF
z.B. 240 m²

Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossfläche wird entsprechend des Planeinschriebs im **WA1** auf 290 m² und im **WA2** auf 240 m² festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind nicht in die Ermittlung der Geschossfläche mit einzubeziehen.

FH

Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird auf 11,00 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern; hier wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im **WA1** werden drei Vollgeschosse und im **WA2** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo

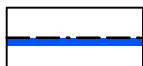
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird im **WA2** auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

1.4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, gemäß § 12 BauNVO zulässig, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, werden ausgeschlossen.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



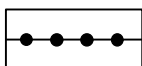
Private Grünfläche – Zweckbestimmung Hausgärten

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel - Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 29. Juni 2006.

1.6 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



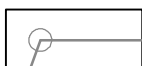
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Kennzeichnungen



Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“ - Zone I

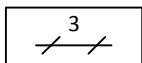
Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel - Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 29. Juni 2006 sind zu beachten.



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vermaßung in Meter

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundfläche (GR)	Geschossfläche (GF)
Wohnungen je Gebäude	Zahl der Vollgeschosse
Max. Firsthöhe (FH)	Dachneigung

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³.

Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten.

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

2.5 Garagen und Carports

Im allgemeinen Wohngebiet müssen Garagen und Carports mindestens 3,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HESSISCHE BAUORDNUNG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für Hauptdächer werden Dachneigungen im **WA1** von 0° bis maximal 38° und im **WA2** von 0° bis 35° zugelassen.

3.2 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie für Flachdächer, die als Terrasse dienen.

3.3 Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

(1) Auffüllungen und Abtragungen

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

(2) Grundstücksfreiflächen

Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können

4. HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.2 Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.3 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind einzuhalten.

4.4 Grundwasserschutz

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten.

4.5 Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

4.6 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.7 Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.8 Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).

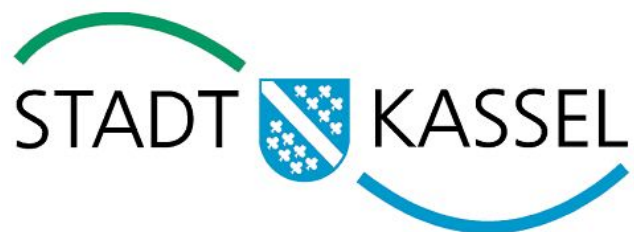
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**DSchG HE 1974**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Luftbild Stadtatlas



documenta-Stadt

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/3
"HOHEFELDSTR. 7-15"**

Stadtteil Nordshausen

Entwurf

Stand: 28. September 2010

Maßstab: 1:500



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland

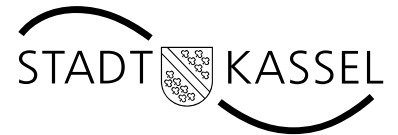
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
email: info@pwf-kassel.de

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1958



documenta-Stadt

Kassel, 06.12.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 "Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Mitte wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 25. August 2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Vergleich dazu sind auf Wunsch des Bauherrn (Hessisches Immobilienmanagement) noch Anpassungen in der jetzigen Vorlage vorgenommen worden, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Das Verfahren wird gem. § 13 a Baugesetzbuch für Bebauungspläne in der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. November 2010 und 6. Dezember 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2), die Festsetzungen durch Text (Anlage 3) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 4) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/14 „Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz“ (Offenlegungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

1. Anlass der Planung

Das Land Hessen plant die Zusammenlegung von drei Fachgerichten in der Stadt Kassel. Am Brüder-Grimm-Platz soll durch eine bauliche Erweiterung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ein Justizzentrum für weitere Gerichte entstehen. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH), das Verwaltungsgericht (VG) und das Sozialgericht (SG) sollen zu einem Justizzentrum zusammengelegt werden.

In einer Machbarkeitsstudie wurde seitens des Landes Hessen zuvor der Bereich am Brüder-Grimm-Platz als geeigneter Standort ermittelt. Über ein zweiphasiges städtebauliches Gutachten wurde in dieser städtebaulich prominenten Lage am Brüder-Grimm-Platz ein geeigneter Entwurf gefunden, der dem aufzustellenden Bebauungsplan zugrunde gelegt wird.

2. Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die im Gutachterverfahren gefundene städtebaulich und gestalterisch hochwertige Lösung umgesetzt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausbaus und der Erweiterung des vorhandenen Gerichtsstandortes zum Justizzentrum 2 des Landes Hessen am 22. Februar 2010 beschlossen.

Mit der Reaktivierung der Flächen können städtebauliche Missstände, wie eine fehlende Randbebauung an der Wilhelmshöher Allee und suboptimale extensive Nutzungen mit einer großflächigen Bodenversiegelung im Blockinnenbereich, behoben und eine Neubebauung, insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmals Torwache, verträglich im Gebiet ergänzt werden.

3. Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichts kann verzichtet werden. Eingriffe, die auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

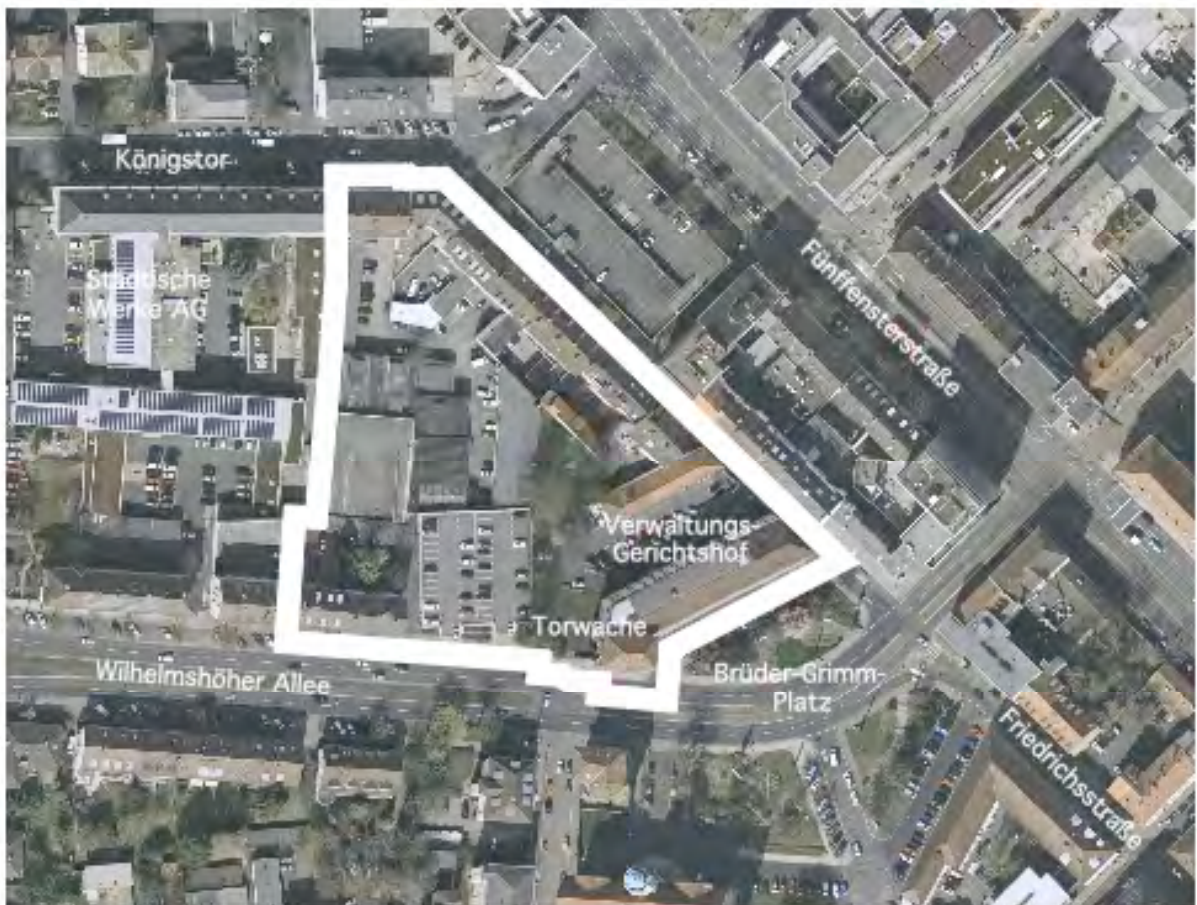
Es ist vorgesehen, die Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage durchzuführen. Die Öffentlichkeit hat während der vierwöchigen Auslegung Gelegenheit, Anregungen zu äußern.

gez.

Spangenberg

Kassel, 16. August 2010

Bebauungsplan Nr. I/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz



Begründung

Entwurf 04.11.2010

Bebauungsplan Nr. I/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz Begründung

Stand: Entwurf 04.11.2010

Auftraggeber:

Stadt Kassel - Der Magistrat

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping



Köpping Architektur+Planung

34125 Kassel, Wallstraße 2b

Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25

arch.koepping@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemein	5
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
1.2 Planverfahren	5
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	7
2.2 Schutzgebiete	8
2.3 Satzungen	9
2.4 Städtebauliches Gutachterverfahren	10
2.5 Schalltechnisches Gutachten	12
2.6 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	13
3 Bestandsaufnahme und Analyse	15
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	15
3.2 Erschließung und Verkehr	17
3.3 Naturraumpotenziale	18
3.4 Zusammenfassende Wertung	21
Bestandsplan 2010	22
4 Planungsziele	28
4.1 Nutzungen und bauliche Entwicklung	28
4.2 Erschließung und Verkehr	28
4.3 Natur und Landschaft	29
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	31
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung	31
5.2 Kerngebiet	32
5.3 Stellplätze	33
5.4 Vegetation	33
5.5 Immissionsschutz	34
5.6 Gebäudegestaltung	36
5.7 Werbeanlagen	36
6 Gesamtabwägung	37
6.1 Öffentliches Interesse	37
6.2 Eingriffsvermeidung	37
6.3 Planungsalternativen	37
6.4 Auswirkungen der Planung	37
6.5 Verhältnismäßigkeit	38
7 Sonstige planungsrelevante Angaben	39
7.1 Flächen	39
7.2 Bodenordnung	40

7.3 Kosten	40
8 Verfahrensübersicht	41

Quellen:

- (1) Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen Stadt Kassel II, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden 2005
- (2) Die Bau- und Kunstdenkmäler im Regierungsbezirk Cassel, A. Holtmeyer, Band IV, Marburg 1923
- (3) Justizzentrum Kassel, Brüder-Grimm-Platz, Neuordnung der Fachgerichte VGH, VG, SG – Erläuterung zur Erstellung städtebaulicher Gutachten, hbm Hessisches Baumanagement, Kassel 2009
- (4) Städtebauliches Gutachten Justizzentrum Kassel
- (5) Fortschreibende und vertiefende Klimauntersuchung, Zweckverband Raum Kassel / Taraxacum, Kassel 1999
- (6) Flächennutzungsplan 2007, Landschaftsplan, ZRK Zweckverband Raum Kassel, Kassel 2009
- (7) Schalltechnisches Gutachten Nr. 553003137, Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer part of DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld 29.06.2010
- (8) Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße, Brilon Bondzio Weiser, Bochum Juli 2005
- (9) Verkehrsuntersuchung Brüder-Grimm-Platz, PGN Planungsgruppe Nord, Kassel 2007

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Das Land Hessen plant die Zusammenlegung von drei Fachgerichten in der Stadt Kassel. Am Brüder-Grimm-Platz soll durch eine bauliche Erweiterung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ein Justizzentrum für weitere Gerichte entstehen. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH), das Verwaltungsgericht (VG) und das Sozialgericht (SG) sollen zu einem Justizzentrum zusammengelegt werden.

In einer Machbarkeitsstudie wurde seitens des Landes Hessen zuvor der Bereich am Brüder-Grimm-Platz als geeigneter Standort ermittelt.

Über ein zweiphasiges städtebauliches Gutachten wurde in dieser städtebaulich prominenten Lage am Brüder-Grimm-Platz ein geeigneter Entwurf gefunden, der dem aufzustellenden Bebauungsplan zugrunde gelegt wird (Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 22.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausbaus und der Erweiterung des vorhandenen Gerichtsstandortes zum Justizzentrum 2 des Landes Hessen beschlossen (Beschluss Nr. 101.16.1587).

1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 1,4 ha wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Das geplante Vorhaben ist nicht in Anlage 1 Nr. 18 UVPG aufgeführt.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 9. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Königstor;
- im Nordosten durch die Friedrichsstraße;
- im Südosten durch den Brüder-Grimm-Platz;

- im Süden durch die Wilhelmshöher Alle;
- im Westen durch die westlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 270/5 (Wilhelmshöher Allee 8), 289/14 und 280/3 (Königstor 1A).

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

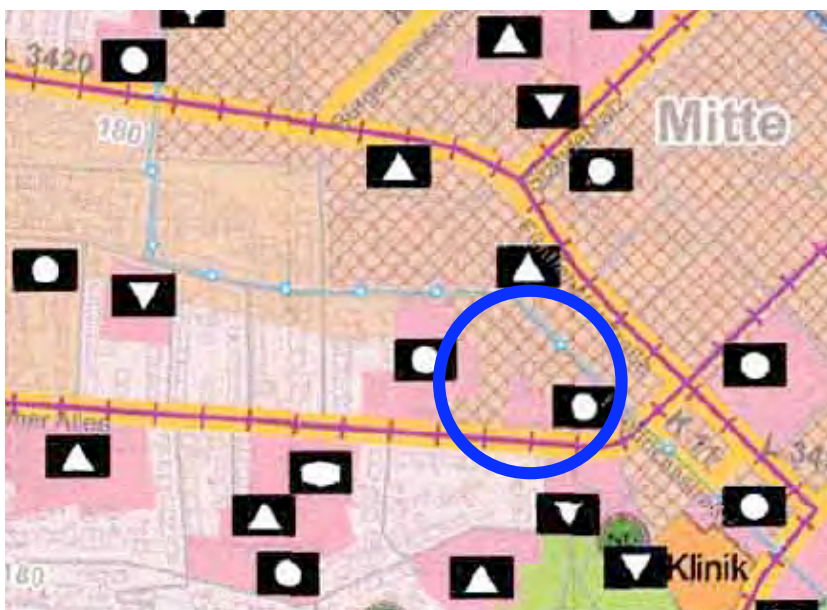
2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP 2007), Zweckverband Raum Kassel

Der Flächennutzungsplan 2007 stellt im Geltungsbereich „Kerngebiet“ und für den bestehenden Verwaltungsgerichtshof „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen“ dar.

In der Friedrichsstraße ist eine Hauptwasserleitung eingezeichnet. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf für das Areal der Städtischen Werke AG eingetragen.



Flächennutzungsplan 2007 (Ausschnitt)

2.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 116 des Landschaftsplans (Innenstadt mit Randlagen), der als „durch sehr hohe Bau- und Nutzungsdichte und eine Mischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägter zentra-

ler Bereich der Stadt mit lokalen bis überregionalen Zentrumsfunktionen“ charakterisiert wird. Im Plangebiet sind folgende Schutzziele dargestellt:

- 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. (10166 S).

2.1.4 KEP-Zentren (2007), Zweckverband Raum Kassel

Die Grundstücke und Nutzungen an der Friedrichsstraße und am Königstor liegen gemäß Darstellung des kommunalen Entwicklungsplans "Zentren" im Bereich „City/Ergänzungsbereich“. Dieser Bereich hat die Aufgabe, die City soweit erforderlich zu entlasten und zu ergänzen, in der Funktion vergleichbar einem Stadtteilzentrum. Für den Einzelhandel bestehen keine Einschränkungen bezogen auf Sortimente und Verkaufsfläche.

2.1.5 Gesamtverkehrsplan GVP (ZRK 2002)/Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005)

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße wird für die Wilhelmshöher Allee eine Belastung von 24.900 Kfz/24h in 2004 angegeben.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Denkmalschutz

Die Gebäude Brüder-Grimm-Platz 1 (Torwache) und Friedrichsstraße 20 sind als Kulturdenkmale in die Denkmaltopografie Kassel Stadt eingetragen.

2.2.2 UNESCO Weltkulturerbe

Der Bergpark Wilhelmshöhe befindet sich auf der Tentativliste zur Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes. Der Weltkulturerbe-Bereich besteht aus einer Kernzone und einer Pufferzone, die die Kernzone zum Schutz der Kulturdenkmale umgibt. Das Plangebiet grenzt an die Wilhelmshöher Allee, die der Pufferzone angehört.

Eingriffe in die Pufferzone wie z. B. Neubaumaßnahmen müssen bezüglich ihrer Verträglichkeit mit den denkmalschutzrelevanten Belangen des zukünftigen Weltkulturerbes betrachtet werden, um die angestrebte Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste nicht zu gefährden.

In diesem Zusammenhang spielt die Torwache als stadtgestalterisch markanter Ausgangspunkt der Wilhelmshöher Allee und auch in der Fernsicht vom Bergpark aus eine herausragende Rolle. Darüber hinaus ist die Sicherung und Vervollständigung der Baufluchten an der Wilhelmshöher Allee von Belang.

2.2.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der Ahorn auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Verwaltungsgerichtshofes Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

2.2.4 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der Verordnung zum „Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle ‚TB Wilhelmshöhe 3‘ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel“. In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

2.3 Satzungen

Es gilt der Fluchtlinienplan der Stadt Kassel.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mitte“ vom 25.10.1985 grenzt an das Plangebiet an.

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Die zur Zeit gültige Fassung vom 01.03.2004 sieht die Herstellung von 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vor.

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

2.4 Städtebauliches Gutachterverfahren

Ende 2009/Anfang 2010 wurde vom Land Hessen Hessisches Immobilienmanagement (HI) und Hessisches Baumanagement (hbm) ein zweistufiges städtebauliches Gutachterverfahren für das Erweiterungsvorhaben Justizzentrum 2 durchgeführt. Drei Planungsbüros wurden beauftragt, ein „überzeugendes städtebauliches, freiraumplanerisches und hochbauliches Konzept“ (Erläuterung, hbm 2009) zu erarbeiten, das erhaltenswerten Bestand und Neubau in Einklang bringt.

Aufgabe war es, mit dem Gesamtkonzept für die neuen Gerichtsgebäude sollte ein städtebaulicher Missstand – Parkdeck und Baulücke – an der Wilhelmshöher Allee in unmittelbarer Nachbarschaft des Brüder-Grimm-Platzes mit seinen historischen Torwachthäusern und Museumsbauten zu überwinden. Der geplante Neubau muss sich in seiner Struktur und Nutzung harmonisch und ohne Belastung in das Wohnumfeld und in den denkmalgeschützten Baubestand einfügen in solcher Weise, dass ein städtebaulich und architektonisch vorbildliches Gesamtensemble und qualitativ hochwertiges Gebäude entsteht. Das Raumprogramm umfasst unter Einbeziehung der Bestandsflächen ca. 6.100 m² HNF. (Erläuterung, hbm 2009)

In der 2. Bearbeitungsstufe wurde einer der drei Entwürfe weiter konkretisiert und zur Umsetzung vorgeschlagen.

Er sieht drei gegliederte Neubaukörper vor, die die städtebaulich bedeutsame Bauflucht an der Wilhelmshöher Allee weiterführen, ausreichend Abstand von der Torwache halten und im Block-Innenbereich genügend Freiraum zur Gestaltung eines „Gerichtsparks“ geben.

Der Baukörper an der Wilhelmshöher Allee erhält drei Vollgeschosse und ein zurückspringendes Staffelgeschoss. Die entstehende Attika orientiert sich an der Traufhöhe der Torwache; die Gebäudeoberkante bleibt unter der Firsthöhe der Torwache. Die Baukörper erhalten begrünte oder mit Solaranlagen bestückte flach geneigten Dächer. Die Verbindung zwischen dem Neubau und dem bestehenden VGH-Gebäude schafft ein stark verglastes, als Brücke ausgebildeter Verbindungstrakt.

Unter den rückwärtigen Baukörpern sind ebenerdig ca. 100 Pkw-Stellplätze angeordnet, die über die Durchfahrt im Gebäude Friedrichsstraße 14 angefahren werden. Weitere 25 Pkw-Stellplätze bestehen bereits im Hof des VGH. Von der alten Mauer zwischen Torwache und „Schnuddelplatz“ erstreckt sich der geplante „Gerichtspark“ unter dem Verbindungstrakt bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze. Der Entwurf gibt für Bestand und Neubau folgende Kennwerte an:

Überbaute Fläche GR:	3.367 m ²
Überbaute Fläche einschließlich Stellplätze und Zufahrten:	5.685 m ²
Geschossfläche in Vollgeschossen:	10.899 m ²
GRZ/GFZ:	0,81/1,56



Justizzentrum 2, Lageplan



Ansicht Wilhelmshöher Allee

2.5 Schalltechnisches Gutachten

Zur Überprüfung der zu erwartenden Lärmimmissionen nach Errichtung des Justizzentrums 2 wurde das Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer part of Dekra Industrial GmbH, Bielefeld, mit einer Prognose von Schallimmissionen, Gutachten Nr. 553003137 vom 29.06.2010 (7) beauftragt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die durch die Planung verursachten Lärmemissionen (Parkplätze, Anlieferverkehr) und die bestehenden Lärmbelastungen (Straßen- und Schienenverkehr) untersucht und dargestellt.

2.5.1 Lärmbelastungen durch die Planung

Bezüglich des Gewerbelärms wird das Plangebiet nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Kerngebiete beurteilt. Danach ist der zulässige Immissionsrichtwert IRW tags (6:00-22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00-6:00 Uhr) 45 dB(A). Die Vorbelastung durch vorhandenen Gewerbelärm wird pauschal mit einem Abschlag von -6 dB(A) tags berücksichtigt. Der maximal zulässige Spitzenpegel $L_{max, zul.}$ ist tags 90 dB(A) und nachts 65 dB(A).

Die Beurteilungspegel wurden für die Immissionspunkte IP1-IP5 (IP1: Friedrichsstraße 12 rückwärtiges Gebäude, IP2: oberhalb der Durchfahrt Friedrichsstraße 14 zu den Pkw-Stellplätzen, IP3: Friedrichsstraße 18 Rückseite, IP4: Friedrichsstraße 19 Straßenseite, IP5: nordwestlich der Pkw-Stellplätze der Städtischen Werke AG) berechnet.

Für die Pkw-Stellplätze wurden für das Justizzentrum je Stellplatz durchschnittlich 3 An- und Abfahrten täglich, d. h. $125 \times 6 = 750$ Parkbewegungen (25 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St1“, 100 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St2“) und für die Städtischen Werke je Stellplatz 4 Parkbewegungen täglich, d. h. $48 \times 4 = 192$ Parkbewegungen zur Tagzeit angenommen.

Aus den vorgenannten Beurteilungskriterien und Eingangsdaten errechnet das Gutachten an den IP1-5 Beurteilungspegel von L_r 43,9 - 53,2 dB(A) tags und 38,8 - 43,9 dB(A) nachts. Damit werden die Immissionsrichtwerte für Kerngebiet weder tags noch nachts überschritten.

Die Spitzenpegel werden jedoch an den IP2 (Durchfahrt Friedrichsstraße 14) und IP4 (Friedrichsstraße 19) zur Nachtzeit um 5 bzw. 3 dB(A) überschritten.

2.5.2 Lärmbelastungen durch Straßenverkehr

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Teil 1 sind für Kerngebiet tags 65 dB und nachts 55 dB. Der Verkehrslärmberechnung liegen die Querschnittsdaten aus den Verkehrszählungen und -Prognosen Quelle (8) und (9) zugrunde.

Die Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr wurden mit einer Ausbreitungsberechnung für die angrenzenden Straßenräume und den Block-Innenbereich dargestellt.

Im Plangebiet ergeben sich an den Außenfassaden zur Friedrichsstraße und zur Wilhelmshöher Allee Beurteilungspegel von 65–72 dB(A) tags und 55–60 dB(A) nachts. Im Block-Innenbereich liegen die Beurteilungspegel bei 45–60 dB(A) tags und 35–50 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Kerngebiet werden an den Außenfassaden zu öffentlichen Straßen in einigen Bereichen zur Tages- und Nachtzeit überschritten. Im Block-Innenbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

2.5.3 Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen

- Die errechneten Beurteilungspegel gelten für die angenommene Parkplatz-Frequentierung. Höhere Parkplatzwechselraten führen zu erhöhten Beurteilungspegeln. Mit dem Betrieb der Schrankenanlagen ist eine Überprüfung der angesetzten Frequentierung möglich.
- Zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel nachts sollten ausschließlich die Pkw-Stellplätze im Hof des VGH genutzt werden. Ausgenommen davon sind die 4 nordöstlichsten direkt an der Friedrichsstraße angeordneten Stellplätze.
- Für den Anlieferverkehr des Justizzentrums wurde von vereinzelt Fahrten mit Lieferwagen ausgegangen. Eine Anlieferung zur Nachtzeit sollte ausgeschlossen werden.
- Die Aufstellung von haustechnischen Anlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Entsprechend den ermittelten Beurteilungspegeln der Lärmimmissionen aus öffentlichem Straßenverkehr werden für verschiedene Fassadenabschnitte von Neu- und Ersatzbauten im Planbereich die erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tab. 8 angegeben.

2.6 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

2.6.1 Altstandorte

Das Grundstück Friedrichsstraße 14 ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter Nr. 611.000.011-000.076 als Altfläche erfasst.

Von den 1930er bis Anfang der 1970er Jahre befand sich hier die Kasseler Borgward-Vertretung mit Kfz-Verkauf und Instandsetzung. Parallel wurde von 1955 bis 1962 eine Tankstelle betrieben (Verkaufsraum bis heute in der Gebäudedurchfahrt von der Friedrichsstraße erhalten). Von Anfang der 1960er Jahre bis 1970 wurde ein Kfz-Handel Bürmann betrieben. Im Anschluss nutzte die Kohlenhandlung Senker das Gelände bis 1981. Danach bis in die 1990er Jahre hatte die Firma Spohrs Gartenbau hier ihr Büro und Bauhof. Dazu gehörte auch eine Eigenbedarfstankstelle mit oberirdischem Tank.

Im Zuge eines Eigentümerwechsels wurden erstmals in 1998 Untersuchungen des Untergrundes vorgenommen. In einzelnen Bereichen, in denen mit Schmierstoffen, Betriebsstoffen und Lösungsmitteln umgegangen wurde, konnten Kontaminationen festgestellt werden, jedoch nicht in sanierungsrelevanten Größenordnungen. Bei den in der Bodenluft unter der Reparaturhalle gefundenen LHKW entschloss man sich zu einer kleinen Sanierung mittels Absaugen und Abreinigen 1999 [...]

Grundwasseruntersuchungen wurden bislang noch nicht vorgenommen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel beabsichtigt im Rahmen ihres systematischen Grundwasserüberwachungsprogramms, in diesem 2010 eine Grundwassermessstelle südlich des Grundstücks Friedrichsstraße 14 auf dem Justizgelände zu errichten. (Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz, Schreiben vom 15.03.2010)

Für folgende Grundstücke bestehen Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung:

Wilhelmshöher Allee 6, Nutzung 1906-1925 durch chemische Fabrik/Großhandlung (Kaysan&Wagner);

Wilhelmshöher Allee 8, Nutzung 1906-1992 durch Buchbinderei (Ritzmann/Breidenbach).

Für diese Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Arbeiten im Untergrund nutzungsspezifische Verunreinigungen angetroffen werden (Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle, Schreiben vom 31.03.2010).

2.6.2 Bombenabwurfgebiet

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen [...]

Westlich an das Plangebiet angrenzend wurde mit einer Luftbilddetaillauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist (Punkt Nr. 289, Flurstück 278/1, Königstor 3).

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, www.rp-darmstadt.hessen.de.

3 Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.1.1 Torwache und Hessischer Verwaltungsgerichtshof

Die dreigeschossige klassizistische Torwache bildet mit ihrem Gegenüber Brüder-Grimm-Platz 6 das Wilhelmshöher Tor, das den Beginn der städtebaulichen Achse Wilhelmshöher Allee Richtung Schloss markiert. Die Wachhäuser wurden 1805/06 nach einem Entwurf von H. C. Jussow im Rohbau errichtet, jedoch während der französischen Besetzung Kassels 1806-13 zunächst nicht ausgebaut. In der nördlichen Torwache wohnten im 2. Obergeschoss zeitweilig die Brüder Grimm.

Ein paar Meter weiter ist an der Wilhelmshöher Allee der so genannte „Schnuddelplatz“, ein durch Steinbalustrade gefasster Freisitz, erhalten geblieben. Eine Gartenmauer mit Eisentor verbindet Freisitz und Torwache und lässt Einblicke in den Gerichtsgarten zu.

Die nördliche Begrenzung des ursprünglich sechseckig geplanten Brüder-Grimm-Platzes bildete das Fürstenhaus, das zwischen 1803 und 1806 entstand und kurfürstlichen Wohnzwecken diente. Das Gebäude grenzte direkt an die Torwache an und war mit ihr durch ein Treppenhaus verbunden (tlw. aus: (1) Denkmaltopographie Kassel II S. 174 und (2) Die Bau- und Kunstdenkmäler im Regierungsbezirk Cassel, A. Holtmeyer S. 127ff, S. 417f).

An gleicher Stelle wurde 1952 das 3-geschossige Verwaltungsgerichtsgebäude errichtet, in dessen Flächennutzung die Torwache integriert ist. Der Portikus der Torwache ist repräsentativer, jedoch nicht genutzter Eingang des Verwaltungsgerichtshofes.

Hinter dem Hauptgebäude des Verwaltungsgerichtshofes am Brüder-Grimm-Platz befindet sich eine 2-geschossige „Remise“, in der die EDV-Verwaltung und ähnliche Nutzungen untergebracht sind. Zusammen umfassen die beiden Gerichtsgebäude ca. 3.375 m² Geschossfläche und ca. 2.500 m² Hauptnutzfläche. Im Hof zwischen diesen beiden Gebäuden sind aktuell ca. 40 Pkw-Stellplätze angeordnet.

3.1.2 Blockrandbebauungen

Die Blockränder zur Wilhelmshöher Allee, Friedrichsstraße und zum Königstor sind im Plangebiet durch geschlossene 4- bis 5-geschossige Bebauung gefasst. Die Gebäude wurden bis auf das unter Denkmalschutz stehende Haus Friedrichsstraße 20 nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Letzteres stammt aus den Jahren 1866/67 und wurde im 2. Weltkrieg nur wenig beschädigt.

Die Gebäude werden heute entsprechend der innenstadtnahen Lage überwiegend gemischt genutzt durch Wohnen und Büros in den oberen Geschossen sowie Gewerbe und Einzelhandel in den Erdgeschossen. Das Gebäude Wil-

helmshöher Allee 6 wird komplett durch eine Wohnungsbaugesellschaft vermietet.

In Folge der gewerblichen Nutzungen sind die Grundstücke im rückwärtigen Bereich weitgehend mit Werkstattgebäuden, Lagern und Stellplätzen überbaut. Es werden im Bestand teilweise hohe Dichtewerte von GRZ 1,0 (einschließlich Stellplätzen und Zufahrten) und GFZ 3,0 erreicht. Vegetationsflächen und Baumstandorte sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Grundstück	Größe m2	Bebauung m2	GRZ (nur Gebäude)	GRZ	GFZ
Königstor 1A	775	432	0,56	1,0	1,54
Königstor 1	310	249	0,80	1,0	2,97
Friedrichsstraße 12	623	403	0,65	1,0	2,07
Friedrichsstraße 14	308	178	0,58	1,0	2,12
Friedrichsstraße 16	645	495	0,77	1,0	2,38
Friedrichsstraße 18	555	376	0,68	0,95	1,92
Friedrichsstraße 20	457	209	0,46	0,9	1,83
Wilhelmshöher Allee 6	375	193	0,51	0,8	1,24
Wilhelmshöher Allee 8	408	308	0,75	1,0	2,56
VGH und Torwache	3844	1292	0,34	0,65	0,91
Block-Innenbereich (Parkdecks, Lager und Werkstätten)	5138	3763	0,73	0,98	

Grundstücks- und Dichtewerte Bestand

Die historische Bauflucht an der Wilhelmshöher Allee ist im Bereich zwischen Torwache und dem Haus Nr. 6 unterbrochen, da sich hier statt einer Randbebauung ein – zusätzlich gegen die Straßenflucht leicht gedrehtes - Parkdeck befindet.

3.1.3 Block-Innenbereich

Der Innenbereich des Plangebietes ist großflächig mit Parkdecks, Zufahrten und Werkstattgebäuden überbaut. In den beiden 2-geschossigen Parkdecks waren ca. 175 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter der Städtischen Werke AG und des VGH untergebracht. Sie wurden für das geplante Bauvorhaben bereits abgerissen.

3.1.4 Angrenzende Nutzungen

Westlich an das Plangebiet grenzt das Betriebsgelände der Städtischen Werke AG, das den gesamten Block-Innenbereich vom Königstor bis zur Wilhelmshö-

her Allee überzieht und der Verwaltungsnutzung dient. Gemäß einem Konzept der Städtischen Werke AG zur Neuordnung der Stellplätze am Standort Königstor von 2009 sollen die entfallenden Parkdeck-Stellplätze durch 55 ebenerdige Stellplätze im westlichen Randbereich des Plangebietes ersetzt werden.

3.1.5 Grenzbebauungsrechte

Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Grenzbebauungsrecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4).

3.2 Erschließung und Verkehr

3.2.1 ÖPNV

Entsprechend seiner innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet bestens durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Rathaus mit den Tram-Linien 1-6, 8 und 9 liegt in ca. 100 m Entfernung.

In der Straßenmitte der Wilhelmshöher Allee befindet sich der Bahnkörper der Tram-Linien 1, 3 und 4, die mit Taktzeiten zwischen 15 und 30 Minuten verkehren.

3.2.2 Individualverkehr

Es besteht keine öffentliche Durchwegung des Plangebietes.

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005) wird für die Wilhelmshöher Allee eine Belastung von 24.900 Kfz/24h in 2004 angegeben.

Wichtige Zufahrten in das Plangebiet bestehen im Bereich Wilhelmshöher Allee 4 und 6 (zu den inzwischen stillgelegten Parkdecks), in den Hofbereich des VGH (Friedrichsstraße 22) sowie in den nördlichen Block-Innenbereich (Friedrichsstraße 14). Die beiden letztgenannten Zufahrten werden in geringem Umfang auch für die Anlieferung genutzt.

3.2.3 Parken

Die Bestandssituation war bis zum Beginn der Abbrucharbeiten der Parkdecks gekennzeichnet von hohem Flächenverbrauch insbesondere im Block-Innenbereich für die notwendigen Pkw-Stellplätze der Justizverwaltung und der Städtischen Werke AG. Etwa 65 Stellplätze sind Arbeitsplätzen außerhalb des Plangebietes zugeordnet (Städtische Werke AG). Die hohe Zahl der Stellplätze in Zusammenhang mit den kleineren gewerblichen und Wohnnutzungen an den Blockrändern führen zu einer teilweise vollständigen Versiegelung der Grundstücksfreiflächen (siehe 3.1.3). Abgesehen von den 2-geschossigen Parkdecks sind die Stellplätze ebenerdig angeordnet.

Beschreibung	Zuordnung	Anzahl
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 4	Justizverwaltung	110
Hof Verwaltungsgerichtshof	Justizverwaltung	40
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 6	Städtische Werke	65
Privatgrundstücke	Wohnen, Gewerbe	65*

*Pkw-Stellplätze Bestand - *ungefähre Anzahl, Ermittlung aus Luftbild*

3.2.4 Wegerechte

Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Geh- und Wegerecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4). Dies stellte den seitlichen Zugang und die Zufahrt zur unteren Ebene des inzwischen außer Betrieb genommenen Parkdecks sicher.

Auf dem Flurstück 283 (Friedrichsstraße 14) besteht ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des geplanten Baugrundstücks des Justizzentrums. Damit wird die Zufahrt zu den Stellplätzen des Justizzentrums im Block-Innenbereich durch die Toreinfahrt des privaten Gebäudes Friedrichsstraße 14 gesichert. Bereits im Bestand dient diese Zufahrt den im Innenbereich angesiedelten Gewerbenutzungen und Stellplätzen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an öffentliche Straßen und ist daher voll erschlossen. In der Friedrichsstraße befindet sich eine Hauptwasserleitung.

3.3 Naturraumpotenziale

3.3.1 Boden

Die Bodennutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad (89%) gekennzeichnet, wovon ein Drittel der Fläche für Stellplätze und Zufahrten versiegelt ist. Diese Flächen sind überwiegend asphaltiert. Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können (12.004 m², geringe Bewertung).

Die Vegetationsflächen bestehen durchweg aus strukturarmen Hausgärten. Auf diesen Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (1.431 m², mittlere Bewertung).

Bodennutzung	Fläche m2	Anteil %
Gebäude	8.095	60%
Versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten etc.)	3.909	29%
Vegetationsflächen	1.431	11%
Geltungsbereich	13.435	100%

Bodennutzung Bestand

Zwischen der Wilhelmshöher Allee und dem Block-Innenbereich besteht ein Höhenversprung von ca. 3,50 m.

Im Plangebiet befinden sich Altstandorte (Verdachts- und Sanierungsflächen, siehe 2.6.1). Die durch die starke Oberflächenversiegelung gestörten Bodenfunktionen werden durch die Bodenverunreinigungen zusätzlich beeinträchtigt (geringe Bewertung).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet (siehe 2.6.2).

3.3.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Alle versickerungsfähigen Vegetationsflächen tragen hinsichtlich Wasseraufnahme und -speicherung zum natürlichen Wasserhaushalt bei (1.431 m², hohe Bewertung).

Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert. Es sind keine wasserspeichernde Dachbegrünungen vorhanden (12.004 m², geringe Bewertung).

3.3.3 Luft und Klima

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Überwärmungsgebiet der höchsten (3.) Stufe dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufe 8 eingeordnet. Aufgrund der kumulierten Problemlage sollte von Nachverdichtungen abgesehen werden bzw. deren Verträglichkeit geprüft werden. Klimaökologische Sanierungsmaßnahmen zur Überwärmungsminderung, Durchlüftungsförderung und Emissionsminimierung sollten angegangen werden.

Die Sanierungsmaßnahme Nr. 10166 S des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan (6) sieht für die hochverdichteten und zu starker Überwärmung neigenden zentralen Bereiche der Innenstadt die Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vor, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc.

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen stark auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der lang anhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor (12.006 m², geringe Bewertung).

Die vorhandenen ebenerdigen Stellplatzflächen sind abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nicht mit Bäumen bepflanzt, so dass auf diesen asphaltierten Flächen die kleinklimawirksame Überschirmung fehlt.

Die hohe Zahl der Pkw-Stellplätze im Block-Innenbereich (ca. 280) trägt durch die mit dem Parkverkehr verbundenen Emissionen zur Belastung des Kleinklimas bei.

Die von Baumkronen übershirmten Flächen (Baumstandorte im Justizgarten und Grundstück Wilhelmshöher Allee 6) haben in dem durch hohe Oberflächenversiegelung geprägten Gebiet eine hohe kleinklimatische Ausgleichswirkung (ca. 850 m², hohe Bewertung).

Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen übershirmt sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (581 m², mittlere Bewertung).

3.3.4 Vegetation und Fauna

Zwischen den Gebäuden des VGH und den Parkdecks befindet sich mit dem Justizgarten eine Vegetationsfläche von ca. 1.200 m². Sie ist mit 13 überwiegend Laubbäumen bestanden, die teilweise erhebliche Kronendurchmesser aufweisen. Der mehrstämmige Ahorn ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Die zweite nennenswerte Vegetationsfläche befindet sich hinter dem Gebäude Wilhelmshöher Allee 6. Beide Flächen sind strukturarme Hausgärten (1.431 m², mittlere Bewertung).

Insgesamt befinden sich im Plangebiet 18 Baumstandorte. Die standortheimischen naturnahen Baum- und Gehölzbestände haben eine hohe stadtoökologische Bedeutung (hohe Bewertung).

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

Bezüglich der Fauna im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten vorwiegend Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Die versiegelten und bebauten Flächen sind vegetationslos und bieten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (12.004 m², geringe Bewertung).

3.3.5 Stadt- und Landschaftsbild

Die unter Denkmalschutz stehende Torwache spielt im stadthistorischen und stadtgestalterischen Zusammenhang sowie in ihrer Bedeutung für die Wil-

helmshöher Allee als Element der Weltkulturerbe-Pufferzone eine herausragende Rolle (hohe Bewertung).

Das Hauptgebäude des Verwaltungsgerichtshofes bildet die historisch maßstäbliche nördliche Begrenzung des Brüder-Grimm-Platzes und trägt damit zum Erhalt und zur Identität einer herausragenden stadtgeschichtlichen und stadtbauhistorischen Situation bei (hohe Bewertung).

Das Einzeldenkmal Friedrichsstraße 20 trägt zusammen mit dem Ensemble Friedrichsstraße 13-23 zum Erhalt des historischen Straßenbildes der Friedrichsstraße bei (hohe Bewertung).

Die geschlossene Randbebauung am Königstor und der Friedrichsstraße tragen zur homogenen Fassung der Straßenräume bei (mittlere Bewertung).

Die fehlende Randbebauung Wilhelmshöher Allee 2-4 stellt eine Störung des Straßenbildes und in ihrer Wirkung auf die Pufferzone des zukünftigen Weltkulturerbes eine sanierungsbedürftige Situation dar (geringe Bewertung).

Die Bebauung des Block-Innenbereiches mit Parkdecks, Lager- und Werkstattgebäuden sowie der geringe Grünflächenanteil ist eine suboptimale Flächennutzung mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen. Sie trägt nicht zur stadtbauhistorischen Qualität bei (geringe Bewertung).

3.3.6 Freiraumbezogene Erholung

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Anteil sonstiger für die Erholung nutzbare Freiflächen ist gering (geringe Bewertung).

Die hohe Zahl der Pkw-Stellplätze im Block-Innenbereich (ca. 280) trägt durch die mit dem Parkverkehr verbundenen Emissionen zum geringen freiraumbezogenen Erholungswert bei (geringe Bewertung).

Der Justizgarten steht als Grünfläche mit Baumstandorten der freiraumbezogenen Erholung den Mitarbeitern der Justizverwaltung zur Verfügung (mittlere Bewertung).

3.4 Zusammenfassende Wertung

Die Werte, Potenziale und Konflikte der Bestandssituation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sehr hohe Flächenversiegelung (89%) mit zusätzlichen Belastungen der Bodenfunktionen aus Altstandorten
- aufgrund der hohen Versiegelung sehr ungünstige kleinklimatische und wasserökologische Situation (Überwärmungsgebiet Stufe 3)
- Emissionsbelastung durch Parkverkehr aus ca. 280 Stellplätzen im Block-Innenbereich
- geringer Anteil an Vegetationsflächen, jedoch teilweise wertvoller Baumbestand

- Torwache mit herausragender Bedeutung für Stadtgestalt, Stadthistorie und UNESCO-Weltkulturerbe
- Parkdeck-Bebauung und Innenbereichsnutzung als städtebaulicher Missstand.

Bestandsplan Mai 2010





Wilhelmshöher Allee Nr. 6 und 8



Wilhelmshöher Allee 2 und 4, inzwischen abgerissenes Parkdeck



Torwache mit „Schnuddelplatz“



Nördliche Torwache



Wilhelmshöher Tor, Torwachen



Verwaltungsgerechtshof



Verwaltungsgerichtshof, Zufahrt Friedrichsstraße 22



Friedrichsstraße



Durchfahrt Friedrichsstraße 14



Parkhaus Friedrichsstraße 9



Königstor



Block-Innenbereich



Ehemaliges Parkdeck Wilhelmshöher Allee 4, im Hintergrund Torwache und Landesmuseum



Justizgarten

4 Planungsziele

4.1 Nutzungen und bauliche Entwicklung

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die Standorterweiterung „Justizzentrum 2“ zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die im Gutachterverfahren gefundene städtebaulich und gestalterisch hochwertige Lösung umgesetzt wird (Projektbeschreibung siehe Nr. 2.4).

Durch die Reaktivierung kann ein ganzes Bündel städtebaulicher Missstände an dieser Stelle beseitigt oder vermindert werden:

- Ergänzung der fehlenden Randbebauung an der Wilhelmshöher Allee,
- Ersatz der suboptimalen extensiven Nutzungen im Block-Innenbereich durch hochwertige Büroarbeitsplätze auf verdichteter Nutzfläche,
- Umgebungsschutz der Torwache als einem stadtbildprägenden Baudenkmal, Ersatz der Parkdecks und Werkschuppen durch architektonisch hochwertige Gebäude,
- Reduzierung der übermäßigen Bodenversiegelung und Schaffung zusätzlicher Grünflächen.

Die vorhandenen Randbebauungen an der Wilhelmshöher Allee, Friedrichsstraße und Königstor und ihre einem Kerngebiet entsprechenden Nutzungen sollen erhalten bleiben. Der Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäß §7 BauNVO soll jedoch mit Rücksicht auf den Anteil von Wohnungen im Plangebiet nicht voll ausgeschöpft werden. Auch hier wäre eine Reduzierung der versiegelten Flächen (teilweise bis zu 100% der Grundstücksfläche) und der Nebengebäude in den „Hinterhöfen“ wünschenswert.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die vorhandenen Zufahrten zum Block-Innenbereich werden teilweise bestehen bleiben, jedoch ist mit einer Verlagerung des An- und Abfahrverkehrs zur Friedrichsstraße hin zu rechnen. Mit dem Abriss der Parkdecks entfällt die Zufahrt zu 175 Pkw-Stellplätzen von der Wilhelmshöher Allee aus, statt dessen werden die geplanten 100 Pkw-Stellplätze unter dem Neubau des Justizzentrums von der Durchfahrt Friedrichsstraße 14 aus erschlossen. Die Stellplätze im Hof des Verwaltungsgerichtshofes werden weiterhin über die Torzufahrt Friedrichsstraße 22 angefahren. Die beiden Stellplatzanlagen sind nur für Einsatz- und Anlieferfahrten miteinander verbunden.

Die geplanten Stellplatzanlagen sind nicht-öffentlich und nur für Mitarbeiter und Besucher der Gerichte anfahrbar. Die Zufahrt wird durch Schrankenanlagen geregelt. Dadurch kann z. B. Zu- und Abfahrbarkeit zur Nachtzeit gesteuert werden. Da die Regelarbeitszeiten der Gerichte zwischen 8:00 und 17:00 Uhr

liegen, ist mit Pkw-Abfahrten von Mitarbeitern nach 22:00 Uhr (Nachtzeit) nur in Ausnahmefällen zu rechnen.

Die Anlieferung für Kantine, Büromaterial und -einrichtung erfolgt über die Zufahrten Friedrichsstraße 14 und 22.

Feuerwehruzufahrten zum Block-Innenbereich sind über die Zufahrten Friedrichsstraße 14 und 22 möglich.

Die Pkw-Stellplätze der Städtischen Werke AG werden nach dem Abriss des Parkdecks zukünftig vom Betriebsgelände aus durch den Block-Innenbereich erschlossen, mit Ausnahme von 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 6.

Die folgende Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass sich die Zahl der Pkw-Stellplätze der beiden Hauptnutzer im Plangebiet von 215 auf ca. 180 reduziert. Darüber hinaus ist mit einem Rückgang der sonstigen Stellplätze im Block-Innenbereich zu rechnen, da die bisher in Anspruch genommenen Flächen im Bereich der ehemaligen Werkschuppen zukünftig durch das Justizzentrum genutzt werden.

Beschreibung	Zuordnung	Bestand	Planung
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 4	Justizverwaltung	110	
Hof Verwaltungsgerichtshof	Justizverwaltung	40	25
Parkplatz unter Neubau Justizzentrum	Justizverwaltung		100
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 6	Städtische Werke	65	
Parkplatz neu	Städtische Werke		55
Summe		215	180

Pkw-Stellplätze Vergleich Bestand - Planung

4.3 Natur und Landschaft

Die geplante Standorterweiterung Justizzentrum 2 bietet die Chance, die in der Bestandsanalyse festgestellten geringen Naturraumpotenziale durch folgende Maßnahmen zu verbessern:

- Vergrößerung der Grünflächenanteile (Gerichtspark, Mindestfestsetzung für Einzelgrundstücke),
- Verringerung der Versiegelung, Entsiegelung von Asphaltflächen, Abbruch Parkdecks,
- Dachbegrünung,
- Anlegen von Oberflächengewässer (Gerichtspark),
- Erhalt möglichst großer Anteile des Baumbestandes, Sicherung des Naturdenkmals (Ahorn im Gerichtshof), Neupflanzung von Laubbäumen,

- Verbesserung des Stadtbildes und Umgebungsschutz der Baudenkmäler (Abbruch der Parkdecks und Werkschuppen),
- Begrenzung der Lärmimmissionen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung

(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1.1 Justizzentrum – g – GRZ 0,8 – GF 13.000 m²

Die im vorgeschalteten städtebaulichen Gutachterverfahren gefundene Entwurfslösung für das Justizzentrum 2 soll im Bebauungsplan in ihren städtebaulichen Qualitäten abgebildet werden. Damit soll die Umsetzung des im Verfahren als optimale Lösung der vorgefundenen städtebaulichen Missstände erkannten Entwurfs sichergestellt werden.

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan für die Gebäude des VGH am Brüder-Grimm-Platz. Sie wird entsprechend der Vorhabenfläche erweitert. Die Zweckbestimmung umschreibt die geplante öffentliche Flächennutzung genau und schließt andere Nutzungen an dieser Stelle aus. Das Vorhaben ist konkret genug, um die Anforderungen an diese Art der Flächenfestsetzung zu erfüllen. Dichteobergrenzen werden von der BauNVO nicht vorgegeben, sie werden anhand des konkreten Vorhabens festgelegt.

In der ausgewiesenen Fläche befindet sich die nördliche Torwache, die (noch) zum Gerichtskomplex gehört. Es besteht die Möglichkeit, dass die Torwache als ehemaliger Wohnort der Brüder Grimm zukünftig in das museale Konzept zu diesem Thema einbezogen wird und die Art der Nutzung dann zwar weiter ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ wäre, jedoch eher der Zweckbestimmung ‚kulturellen Zwecken dienendes Gebäude‘ entspräche.

Aufgrund der Gesamtlänge der Gebäude von mehr als 40 m in mindestens einer Richtung muss geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht den Rahmenbedingungen der Baunutzungsverordnung und darf durch gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche orientiert sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Entwurfes, ohne den Rahmen für die Umsetzung des Flächenprogramms des Justizzentrums zu sehr einzuengen. Die Fläche der Stellplätze, über denen der Neubau aufgeständert ist, soll nicht in die Berechnung der Geschossfläche einfließen, da sie keine Aussagekraft über die Nutzungsdichte hat und die Anzahl der Stellplätze auf andere Art begrenzt wird.

Die Baufenster A bis D orientieren sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Entwurfes und sind nach den zulässigen Gebäude- und Traufhöhen gegliedert. Von besonderer Wichtigkeit ist die Höhenbegrenzung im Baufenster A, die sich an den Höhen der nördlichen Torwache als Baudenkmal orientiert.

Aufgrund der Festsetzung absoluter Gebäudehöhen und der Geschossflächenobergrenze kann in den Baufenstern A bis D und F auf die Angabe von Geschosszahlen verzichtet werden.

In Baufenster D ist die Höhe der Gebäudeunterkante angegeben, die nicht unterschritten werden soll, um die als Entwurfsidee substanzielle Durchgängigkeit der Grünfläche von der Gartenmauer neben der Torwache bis hinunter in die rückwärtigen Grundstücksteile zu gewährleisten.

Der Gebäudebestand des Verwaltungsgerichtshofes wird mit den Baufenstern F und G abgebildet, wobei die Höhenbegrenzung des Hauptgebäudes als direkter Nachbar der Torwache aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist. Zum Innenhof hin umfahren die Baugrenzen den Gebäudebestand mit 1 m Spielraum, um Fassadensanierungen mit erhöhten Aufbaudicken sowie Ersatzbauten zu ermöglichen.

Die städtebaulich und denkmalschützerisch relevanten Gebäudekanten (Baufucht Wilhelmshöher Allee, Brüder-Grimm-Platz) sind als Baulinien eingetragen.

5.1.2 Städtische Werke

Gemäß Stellplatzkonzept der Städtischen Werke AG vom 05.02.2009 ist auf den im Plangebiet befindlichen Flächen lediglich die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen geplant. Dies wird entsprechend festgesetzt.

5.2 Kerngebiet

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §7 BauNVO)

- g - GRZ 0,8 – GFZ 2,6

Die Festsetzung der Randgebiete an der Wilhelmshöher Allee, der Friedrichsstraße und Königstor als Kerngebiete bildet im wesentlichen den Bestand ab (siehe 3.1.2). Aufgrund der vorhandenen Wohnungen im Bestand muss die Zulässigkeit von ‚sonstigen Wohnungen‘ gemäß §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO explizit festgesetzt werden. Aus Rücksicht auf den Anteil von Wohnungen im Plangebiet wird der Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäß §7 BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Gartenbaubetriebe, Kfz-Waschanlagen, Tankstellen, Sexshops, Bordelle etc. werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung geschlossener Bauweise entspricht der Bestandssituation.

Die zulässige GRZ wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die GRZ wird jedoch auf mehreren Grundstücken im Bestand durch Zufahrten und Stellplätze bis teilweise zu Werten von 1,0 überschritten (siehe Tabelle Nr. 3.1.2). Die Festsetzung ist daher als Zielwert zu verstehen, um auch dem Bestand den Anreiz zu geben, die problematisch hohe Flächenversiegelung durch Entsiegelungsmaßnahmen bei Stellplätzen, Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude und Anlage von Grünflächen zu verringern.

Die festgesetzte GFZ von 2,6 bildet den Bestand ab und liegt unter der Obergrenze gemäß §17 BauNVO.

Die Kerngebiete sind jeweils in einen Streifen entlang der Straßen mit 4 bzw. 5 zulässigen Vollgeschossen und den rückwärtigen Bereich mit einem zulässigen Vollgeschoss gegliedert. Damit wird den zahlreichen Nebengebäuden im Block-Innenbereich Rechnung getragen.

5.3 Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Stellplätze gibt die Stellplatzkonzepte für das Justizzentrum 2 und die Städtischen Werke AG wieder. Ergänzend zur Lageangabe werden die maximal zulässigen Stellplatzzahlen festgesetzt. Für die dem Justizzentrum 2 zugeordneten Flächen „St1“ und „St2“ sind dies insgesamt höchstens 125 Pkw-Stellplätze.

Darüber hinaus nachzuweisende Stellplätze für das Justizzentrum 2 sollen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel abgelöst werden, um eine Überlastung des Block-Innenbereiches und seiner Zufahrten zu vermeiden sowie die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionspegel zu gewährleisten. Die im Bereich „St2“ zulässigen Stellplätze können auch in einer Tiefgarage angeordnet werden.

Entscheidend für die Verringerung der Bodenversiegelung im Plangebiet ist die Festsetzung einer versickerungsfreundlichen Oberflächengestaltung der neu oder ersatzweise anzulegenden Stellplätze, wie sie auch von der Stellplatzsatzung gefordert wird.

5.4 Vegetation

Der im Entwurf vorgesehene „Gerichtspark“ wird als Fläche mit Pflanzbindung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgebildet. Die Fläche erstreckt sich von der Wilhelmshöher Allee durchgehend bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und soll als Vegetationsfläche gärtnerisch angelegt und nachhaltig gepflegt werden.

Zwei Bäume im bereits bestehenden Gerichtsgarten – insbesondere der als Naturdenkmal unter besonderem Schutz stehende Ahorn – sind als zu erhaltende Baumstandorte dargestellt.

Insgesamt soll je angefangener 700 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm gepflanzt werden, soweit nicht bereits vorhanden oder gemäß Stellplatzsatzung erforderlich.

Korrespondierend zur zulässigen Versiegelung in den Kerngebieten wird ein Mindestanteil von 10% Vegetationsflächen festgesetzt, um nicht nur die im Plangebiet kritische Bodenversiegelung zu verringern, sondern auch den Anteil kleinklimatisch aktiver Grünflächen zu erhöhen.

Auf Neu- und Ersatzbauten sind mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung bis 15° vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel ‚Maßnahmen‘, „dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhalten strenger Grenzwerte möglich ist“ und führt ergänzend aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an dem Grenzwert des „Blauen Engels“ für Pelletheizungen von 30 mg/m³. Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO²-freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch veralteten Öfen und Kaminen üblich ist.“ (S. 82)

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhalteplans wird für das Plangebiet generell für Feuerungsanlagen die Einhaltung von Grenzwerten festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhalteplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub unabhängig vom Brennstoff 20 mg/m³. Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Holzpellettheizungen von 20 mg/m³. Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z.B. Gas und Heizöl von 100 mg/m³ und für Holzpellets von 60 mg/m³ ist ausgehend vom Luftreinhalteplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Die Festsetzungen stellen für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die technischen Anforderungen entsprechen bereits heute dem

Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotsspektrum verfügbar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

5.5.2 Lärmschutz

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, werden insbesondere an den straßenseitigen Gebäudefassaden zur Tag- und Nachtzeit durch die Lärmimmissionen der öffentlichen Verkehrsflächen überschritten. Als passive Lärmschutzmaßnahme sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'_{w,res} in dB der Außenbauteile einzuhalten:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109*	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Wilhelmshöher Allee Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Brüder-Grimm-Platz Straßenfassade	V	45	40
Rückseitige Fassade	III	35	30
Friedrichsstr./Königstor Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Neubau Justizgebäude im Block-Innenbereich Außenfassaden	III		30

*ist nicht identisch mit Fensterschallschutzklassen.

Hierbei sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit nicht an Fassaden des Lärmpegelbereiches V liegen. Ist dies unumgänglich, sind hier schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen das resultierende Schalldämm-Maß der o. g. Tabelle nicht verringern.

Auf den Stellplatzflächen St2 und St3 wird die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen im Block-Innenbereich auf die Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) beschränkt. Dadurch wird mit Rücksicht auf die umliegenden Wohnnutzungen die Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel durch Parkverkehr zur Nachtzeit ausgeschlossen. Es gelten jedoch die Bestimmungen für seltene Ereignisse gemäß 6. BImSchV Nr. 7.2.

Aufgrund ihrer Lage im Hof des VGH kann für die Stellplatzfläche St1 die Nutzung auch in der Nachtzeit zugelassen werden, soweit es sich um vereinzelte Fahrten (höchstens 5 Bewegungen je lauteste Stunde zur Nachtzeit) handelt.

Der Anlieferverkehr auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum im Block-Innenbereich kann aus ähnlichen Gründen nur zur Tagzeit zugelassen werden.

5.6 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Neu- und Ersatzbauten beziehen sich im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten Justizzentrums und sollen einerseits die verträgliche Einfügung des Vorhabens in die Nachbarschaft des Baudenkmals Torwache und andererseits allgemein die Umsetzung der hohen Gestaltungsqualität des Entwurfs gewährleisten.

Die Farbgestaltung der Fassadenflächen von Neu- und Ersatzbauten in der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum soll sich in die Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 verträglich und zurückhaltend einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme). Damit sollen störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf das Stadtbild und übermäßige Lichtimmissionen in angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt werden.

Beflaggungsanlagen (Fahnenmasten) sind hiervon nicht betroffen, soweit sie nicht zu Werbezwecken dienen.

6 Gesamtabwägung

6.1 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ergibt sich aus der erforderlichen Neuordnung der Fachgerichte als Träger öffentlicher Aufgaben sowie aus der Verbesserung der suboptimalen städtebaulichen Situation.

6.2 Eingriffsvermeidung

Die Planung dient der Reaktivierung und Nachverdichtung eines suboptimal genutzten innerstädtischen Areals. Eine Eingriffsvermeidung ist daher nicht sinnvoll, zumal der Eingriff eine Verbesserung der städtebaulichen Situation bewirken soll.

6.3 Planungsalternativen

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB wurden bereits im zweistufigen städtebaulichen Gutachterverfahren untersucht und bewertet (siehe 2.4).

6.4 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Standorterweiterung des Justizzentrums 2 und ihre städtebaulich verträgliche Einbindung in die Umgebung sowie die Beseitigung von städtebaulichen Missständen ermöglicht.

Bei Umsetzung der Festsetzungen ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Die vorhandene suboptimale Bebauung (Parkdecks, Werkschuppen etc.) wird beseitigt,
- das Erweiterungsvorhaben wird planungsrechtlich gesichert,
- die städtebauliche Umgebung des Baudenkmals Torwache wird verbessert,
- die Zahl der Pkw-Stellplätze im Block-Innenbereich wird von 215 auf 180 reduziert (Justiz und Städtische Werke),
- die Zufahrt zu den Stellplätzen der Justiz verlagert sich von der Wilhelmshöher Allee in die Friedrichsstraße,
- ca. 2.980 m² bisher vollständig versiegelte Flächen werden als Stellplatzfläche teilentsiegelt,

- die vorhandene Grünfläche wird zu einem ca. 1.550 m² großen Gerichtspark erweitert,
- 3 vorhandene Baumstandorte werden durch Festsetzung gesichert, 8 vorhandene Baumstandorte entfallen bei Umsetzung des Bauvorhabens, 14 Baumpflanzungen kommen durch Festsetzung hinzu,
- die kleinklimatische Situation wird durch die Festsetzung von max. 1.545 m² Dachbegrünung des Bauvorhabens verbessert.

6.5 Verhältnismäßigkeit

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

7 Sonstige planungsrelevante Angaben

7.1 Flächen

Gebietsfestsetzungen Bebauungsplan	Fläche m2
Fläche Gemeinbedarf - Justizzentrum	7.673
Fläche Gemeinbedarf – Städtische Werke	1.285
Kerngebiete	4.477
Geltungsbereich	13.435

Grundflächen	GRZ 1	GRZ 2	Grundfläche 1 ca. m2	Grundfläche 2 ca. m2
Bestand			8.095	12.004
Planung				
Gemeinbedarf Justizzentrum	0,8	0,9	4.430	6.906
Gemeinbedarf Städt. Werke				1.285
Kerngebiet	0,8	0,9	3.582	4.029
Summe Planung:			8.012	12.220
Veränderung			- 83	216

Grundfläche 1: nur Gebäude

Grundfläche 2: einschließlich Stellplätze, Zufahrten etc. gem. §19 (4) BauNVO

Bodennutzung	Bestand m2	Planung m2
Gebäude und versiegelte Flächen	12.004	8.459
Teilversiegelte Flächen (neue Stellplätze)		2.982
Vegetationsflächen	1.431	1.994
Geltungsbereich	13.435	13.435

7.2 Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksanteile:

Flurstück	Flur	Lage	Fläche ca. m2	Eigentümer
270/5		Wilhelmshöher Allee 8	408	privat
280/3		Königstor 1A	775	privat
281		Königstor 1	310	privat
282/1		Friedrichsstraße 12	21	privat
282/2		Friedrichsstraße 12	623	privat
283		Friedrichsstraße 14	308	privat
284		Friedrichsstraße 16	645	privat
285/1		Königstor 1A	21	privat
285/2		Wilhelmshöher Allee 4	2.479	Land Hessen
289/10		Wilhelmshöher Allee 6	375	GWG Wohnungsbaugesellschaft
289/12		Wilhelmshöher Allee 6	249	Städtische Werke AG
289/13		Wilhelmshöher Allee 6	72	Städtische Werke AG
289/14		Wilhelmshöher Allee 6	859	Städtische Werke AG
289/16		Wilhelmshöher Allee 6	29	Land Hessen
289/17		Wilhelmshöher Allee 4	1.408	Land Hessen
292		Friedrichsstraße 20	457	privat
293/1		Brüder-Grimm-Platz 1	4	Land Hessen
293/2		Brüder-Grimm-Platz 1	3.840	Land Hessen
635/291		Friedrichsstraße 18	555	privat
Summe Geltungsbereich			13.435	

Es ist kein Grunderwerb durch die Stadt Kassel erforderlich. Vor Umsetzung des Erweiterungsvorhabens Justizzentrum 2 sind Änderungen im Zuschnitt der Flurstücke 285/2 und 289/14 erforderlich.

7.3 Kosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kassel folgende Kosten:

Maßnahmen	Kosten (€)
Planungskosten:	
Bebauungsplan	9.700
Gutachten	4.000
Summe:	13.700

8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
22.02.2010	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung
12.-23.04.2010	Frühzeitige Beteiligung gemäß §3/4 Abs. 1 BauGB

aufgestellt:

Kassel, den



Stadt Kassel

Köpping Architektur+Planung

Festsetzungen durch Text (Entwurf 04.11.2010)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

0 Allgemeines

Die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 1 der Stadt Kassel werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 15 BauGB, §11 BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

1.1.1 Diese Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung – Justizzentrum".

1.1.2 Die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO darf insgesamt 13.000 m² nicht überschreiten. Die Geschossfläche von Garagengeschoßen gemäß §21a (1) BauNVO wird nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.

1.1.3 Ersatz- und Neubauten in der Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 dürfen dessen Trauf- und Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.1.4 Im Baufenster A darf die Oberkante von baulichen Anlagen 196,0 m ü. NHN. und die Trauf- bzw. Attikahöhe 193,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Gebäudeteile oberhalb der Trauf- bzw. Attikahöhe (Staffelgeschosse) müssen mindestens 1,50 m hinter die Baulinie an der Wilhelmshöher Allee zurückspringen.

1.1.5 Im Baufenster B darf die Oberkante von baulichen Anlagen 193,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Im Baufenster C darf die Oberkante von baulichen Anlagen 186,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Im Baufenster D darf die Oberkante von baulichen Anlagen 186,0 m ü. NHN. nicht überschreiten und die Unterkante von baulichen Anlagen 180,0 m ü. NHN. nicht unterschreiten.

1.1.6 Im Baufenster F darf die Oberkante von baulichen Anlagen 192,1 m ü. NHN. und die Trauf- bzw. Attikahöhe 188,5 m ü. NHN. nicht überschreiten.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Städtische Werke (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

Diese Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung – Städtische Werke". Zulässig ist ausschließlich die Nutzung durch ebenerdige Kfz-Stellplätze und ihrer Zufahrten.

1.3 Kerngebiet (MK §7 BauNVO)

1.3.1 Im Kerngebiet sind Wohnungen in den Obergeschossen zulässig.

1.3.2 Gartenbaubetriebe, Kfz-Waschanlagen und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3.3 Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.2 Auf den Flächen für Stellplätze „St1“ und „St2“ sind insgesamt höchstens 125 Pkw-Stellplätze zulässig. Darüber hinaus nachzuweisende Stellplätze sind gemäß Stellplatz-

setzung der Stadt Kassel abzulösen. Die im Bereich „St2“ zulässigen Stellplätze können auch in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Pflicht zur Baumpflanzung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplatzanlagen gilt mit den nach Nr. 4.1 und 8.1 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen als erfüllt.

- 2.3 Auf der Fläche für Stellplätze „St3“ sind höchstens 56 Pkw-Stellplätze zulässig.
- 2.4 Im Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.5 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.
- 3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
 - 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV §5 (1) einhalten. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.
 - 3.2 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
 - 3.3 Als passive Lärmschutzmaßnahme sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w,res} in dB der Außenbauteile einzuhalten:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Wilhelmshöher Allee Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Brüder-Grimm-Platz Straßenfassade	V	45	40
Rückseitige Fassade	III	35	30
Friedrichsstr./Königstor Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Neubau Justizgebäude im Block-Innenbereich Außenfassaden	III		30

- 3.4 Auf den Flächen für Stellplätze St2 und St3 ist die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen nur zur Tagzeit (6:00–22:00 Uhr) zulässig. Es gelten die Bestimmungen für seltene Ereignisse gemäß 6. BImSchV Nr. 7.2.

- 3.5 Der Anlieferverkehr auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum ist nur zur Tagzeit zulässig.
- 4 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen.
 - 4.2 Die gekennzeichnete Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und nachhaltig zu pflegen. Ausnahmsweise können die Überfahrten für Feuerwehr und Anlieferung befestigt werden.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB

- 5 Dächer und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 HBO)
 - 5.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum Baufenster A bis D sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 5° zulässig. Ausgenommen davon sind Oberlichter.
 - 5.2 Im Geltungsbereich sind auf Neu- und Ersatzbauten mindestens 50% der Dachflächen mit einem Neigungswinkel unter 15° vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein.
 - 5.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
- 6 Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 und 5 HBO)

Die Farbgestaltung der Fassadenflächen von Neu- und Ersatzbauten in der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum soll sich in die Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 verträglich und zurückhaltend einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 7 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)
 - 7.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein.
 - 7.2 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 8 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - 8.1 Je angefangene 700 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
 - 8.2 Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Hinweise

Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 553003137 des Ingenieurbüros Prof. Dr. Beckenbauer part of DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld 29.06.2010 wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung des Plangebiets und der angrenzenden Nutzungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Den Berechnungen zu Lärmimmissionen durch Parkplatznutzung wurden 25 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St1“ und 100 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St2“ zugrunde gelegt.

Bombenabwurfgebiet:

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, www.rp-darmstadt.hessen.de.

Altstandorte:

Das Grundstück Friedrichsstraße 14 ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter Nr. 611.000.011-000.076 als Altfläche erfasst. Für die Grundstücke Wilhelmshöher Allee 6 und 8 bestehen Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung. Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreiches, ist die Untere Wasserbehörde, Tel. 0561/787-6244 unverzüglich zu benachrichtigen.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der Verordnung zum „Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle ‚TB Wilhelmshöhe 3‘ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel“. In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

Naturdenkmal:

Der Bergahorn auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Verwaltungsgerichtshofes Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

Kulturdenkmal:

Die Gebäude Friedrichsstraße 20 und Brüder-Grimm-Platz 1 (Torwache) sind als Einzeldenkmäler in die Denkmaltopografie Stadt Kassel eingetragen.

Grenzbebauungsrecht:

Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Grenzbebauungsrecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4, z. Zt. Parkdeck).

Wegerecht:

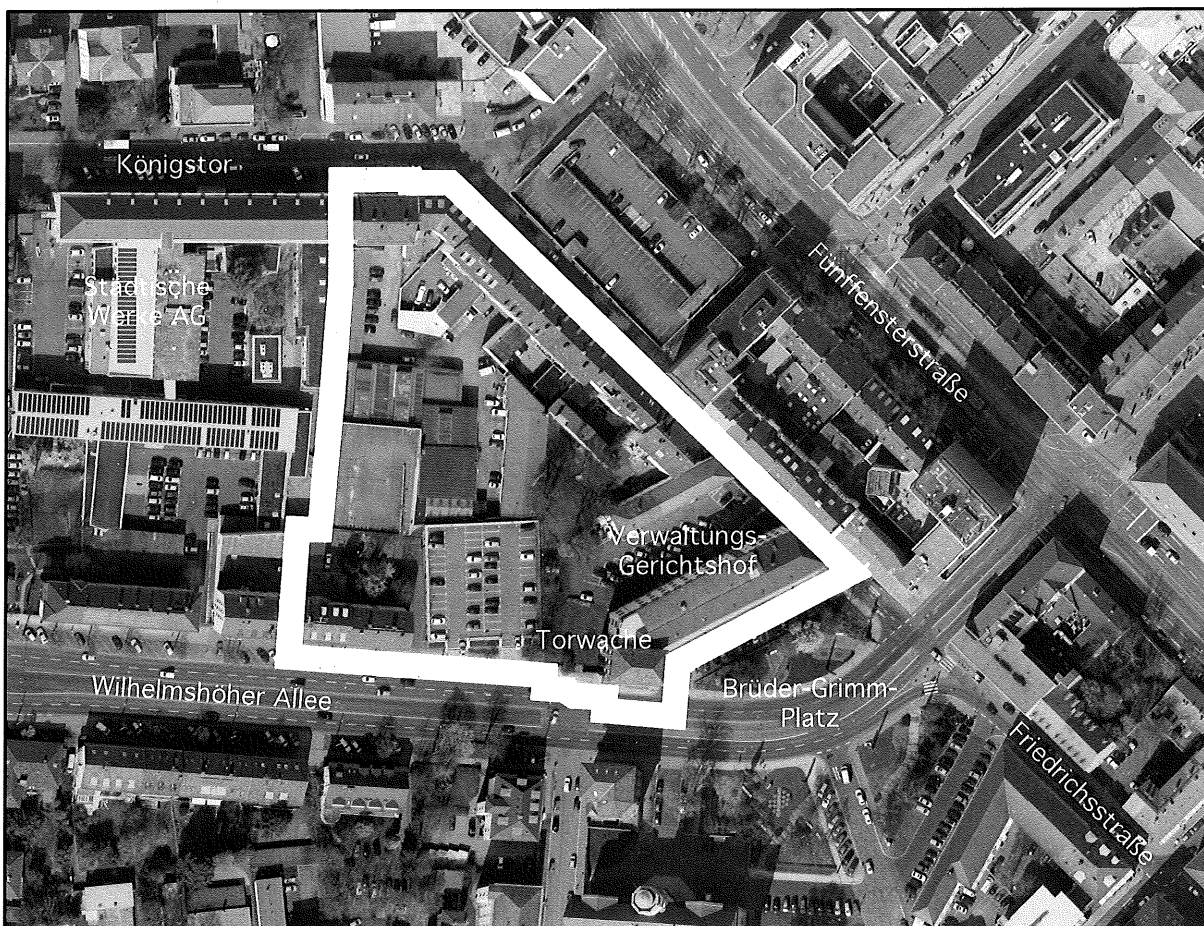
Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Geh- und Wegerecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4). Auf dem Flurstück 283 (Friedrichsstraße 14) besteht ein Wegerecht zugunsten des geplanten Baugrundstücks des Justizzentrums als Grunddienstbarkeit.

Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.



documenta-Stadt

Bebauungsplan I/14 Justizzentrum 2

Planungsstufe		Maßstab	Datum
Entwurf		1:500	04.11.2010
Gezeichnet Köpping	Blattgröße 0,78/0,841	Datenursprung Vectorworks 2010	Dateiname I-14 B-Plan.vwx
Bearbeitung  Köpping Architektur+Planung 34125 Kassel, Wallstraße 2b Tel. 0561 / 57 999 24 arch.koeping@t-online.de			I/14

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise und nachrichtliche Übernahme



Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1(5) BauGB)
Zweckbestimmung:
Öffentliche Verwaltung



Flurgrenze



Kerngebiet (§9 Abs. 1(1) BauGB)



Flurstücksgrenze

0,8

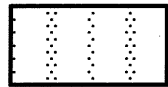
GRZ Grundflächenzahl

26/7

Flurstücksnummer



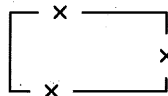
GFZ Geschossflächenzahl



Gebäudebestand

GF 13.000 m²

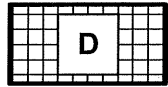
maximale Geschossfläche gemäß §20 BauNVO



abzubrechende Gebäude

II

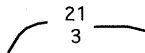
Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß



Kulturdenkmal

OK 196 m ü. NHN.
UK 180 m ü. NHN.
TH 193 m ü. NHN.

maximale Gebäudehöhe
Mindesthöhe Gebäudeunterkante
maximale Trauf-/Attikahöhe über NHN.



Höhenlinie

g

Geschlossene Bauweise



Baum



Baugrenze



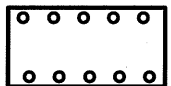
Böschung



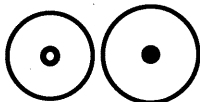
Baulinie



Baufenster A



Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



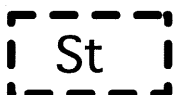
Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



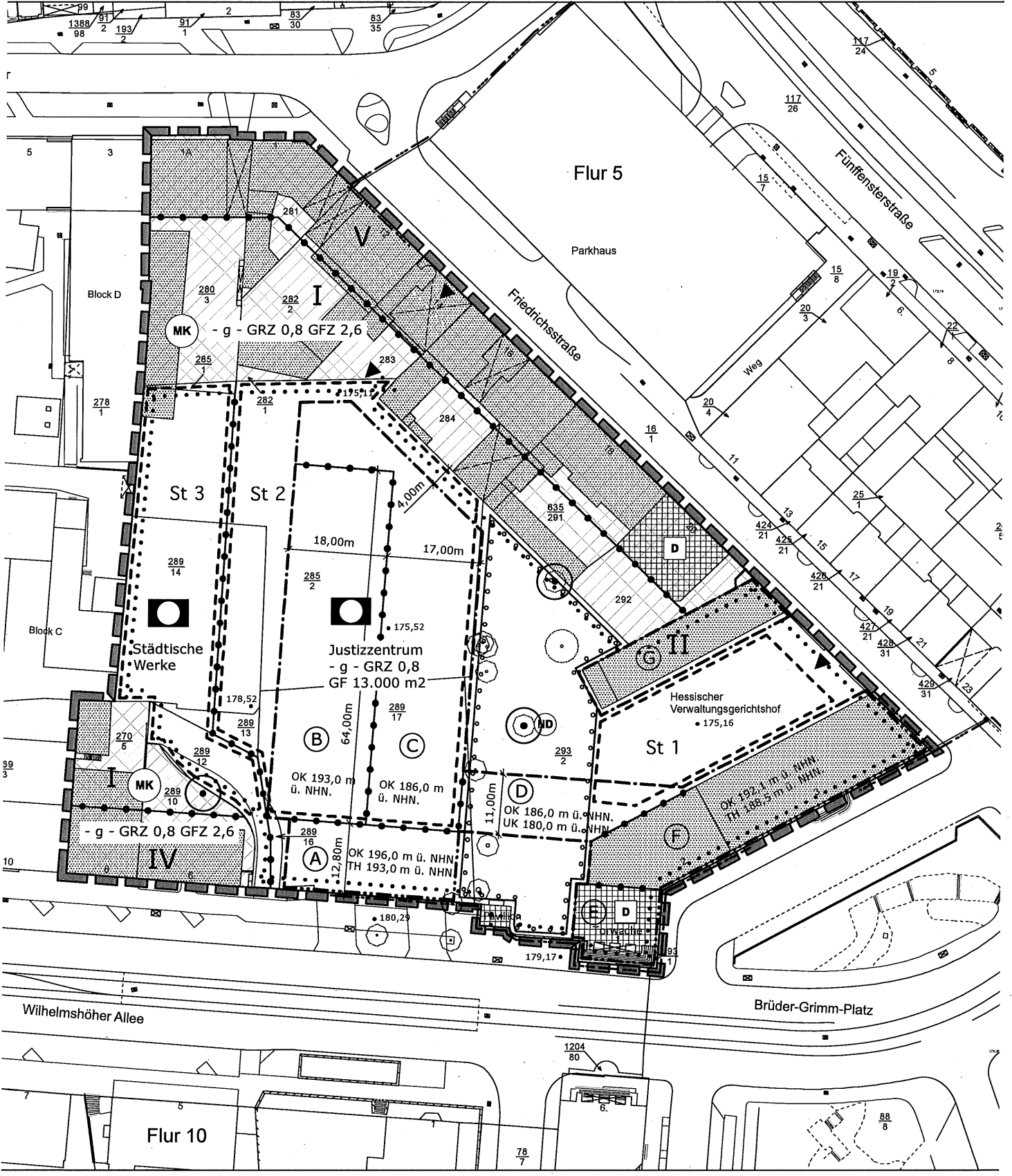
Einfahrt



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



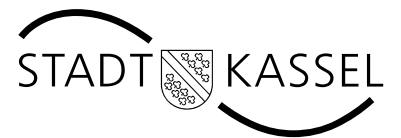
tion

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1959



documenta-Stadt

Kassel, 06.12.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/58 "An der Söhrebahn"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. VII / 58 „An der Söhrebahn“ wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Forstfeld wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 23. November 2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. November 2010 und 6. Dezember 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2), die Festsetzungen durch Text (Anlage 3) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 4) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/58 „An der Söhrebahn“
(Offenlegungsbeschluss)****Erläuterung**

Am 5. Juni 2000 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VII/58 „An der Söhrebahn“ gefasst mit dem Ziel, auf den bisher unerschlossenen Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans wurde parallel die Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeordnet. Die Umlegung für das Gebiet „An der Söhrebahn“ wurde mit Beschluss vom 21. März 2002 gemäß § 47 Baugesetzbuch eingeleitet. Ein Großteil der Grundstücke befindet sich inzwischen im Eigentum der Stadt Kassel.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Nachverdichtung auf Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen. Die im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Auch alle weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt.

Ziel der Planung ist es, neue Siedlungsflächen zu schaffen und damit dem Bedarf an Wohnbauflächen speziell für den Einfamilienhausbau in bestehenden Wohnquartieren zu entsprechen. Damit wird gleichzeitig eine sinnvolle Nutzung der nicht mehr als Gartenfläche benötigten Grundstücke festgelegt. Der Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur an der Ochshäuser Straße soll unbeeinträchtigt bleiben.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Bei den konkreten Festsetzungen wird unterschieden zwischen dem bereits bebauten Bereich entlang der Ochshäuser Straße und dem rückwärtigen bislang unbebauten Bereich, in dem es größere Nutzungseinschränkungen gibt. Während im vorderen Bereich zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist im hinteren Bereich nur eines zulässig. Außerdem wird durch die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude im hinteren Bereich sichergestellt, dass dort keine unverträgliche Gebäudemassierung entstehen kann.

Die Erschließung der insgesamt ca. 18 Bauplätze wird über einen neu zu bauenden Anschluss an die Heidenkopfstraße über die Söhrebahntrasse hinweg erfolgen. Die Söhrebahntrasse wurde inzwischen als Eisenbahnfläche entwidmet und wird nur noch für die mögliche Führung einer RegioTram-Linie nach Lohfelden vorgehalten. Die neue Zufahrtsstraße wird die Trasse ebenerdig queren. Die innere Erschließung des Gebietes sieht eine überwiegend 8 m breite Verkehrsfläche mit Straßenbäumen vor. Diese Straßenbreite gewährleistet bei einer entsprechenden Zonierung der Flächen eine hohe Aufenthalts- und Erschließungsqualität. Eine durchgehende Erschließung mit Anschluss an die Ochshäuser Straße ist aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich, so dass die neue Erschließungsstraße mit einem Wendepunkt hergestellt wird. Eine Zufahrt von der neuen Erschließungsstraße Richtung Ochshäuser Straße entlang der Häuser 107-109 ist für Kfz nicht erwünscht und soll mit geeigneten Maßnahmen, wie z. B. Pollern, ausgeschlossen werden.

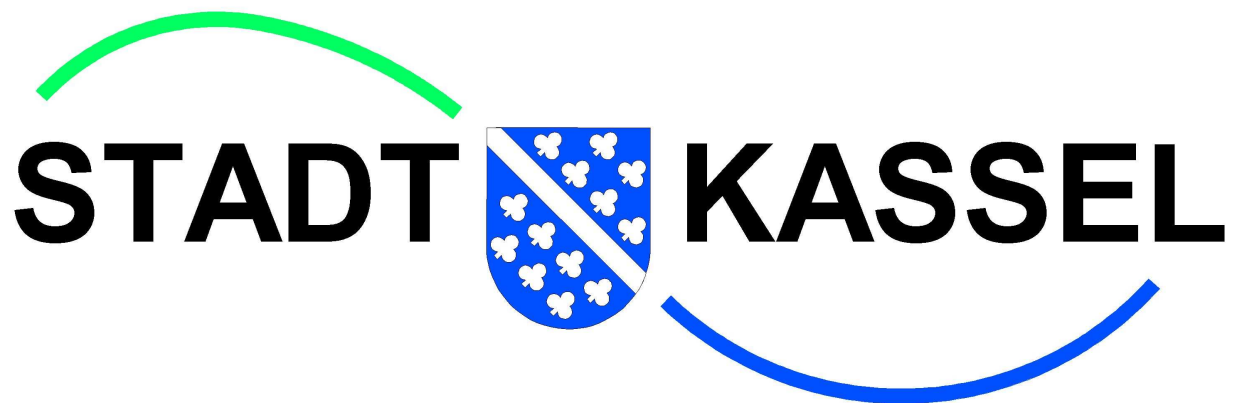
Zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit des Baugebietes wird ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Ochshäuser Straße zwischen den Häusern 91 und 95 hergestellt, um einen direkten Zugang, auch zur dort liegenden Bushaltestelle, zu erhalten. Eine weitere Fußwegverbindung wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Bahntrasse mit Anschluss an den nördlich verlaufenden Fußweg empfohlen.

Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Nach dem Ausbau der A 7, mit dem inzwischen begonnen wurde, und damit verbundenen intensiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, „Flüsterasphalt“) wird sich die Situation deutlich verbessern. Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind trotzdem erforderlich und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung durch Aushang im Stadtplanungsamt hatte bereits vom 19. – 30. November 2001 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 18. Februar 28. März 2002 und wegen Gesetzesänderung erneut vom 29. September - 30. Oktober 2006 statt. Eine erneute TÖB-Beteiligung aufgrund einer veränderten Entwurfsplanung wurde vom 14. August - 15. September 2008 durchgeführt. Hinweise und Anregungen wurden geprüft und ggf. eingearbeitet.

gez.
Spangenberg

Kassel, 28. Oktober 2010



documenta-Stadt

**BEBAUUNGSPLAN NR. VII/58
"AN DER SÖHREBAHN"**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Forstfeld

Begründung

ENTWURF

Stand: 09.11.2010

INHALT

1.	ANLASS ZUR PLANUNG	3
2.	VERFAHREN	3
3.	UVP- BELANGE	3
4.	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13A BAUGB	4
5.	DAS PLANGEBIET.....	4
5.1.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
5.2.	REALNUTZUNG.....	5
5.3.	IMMISSIONEN - LÄRM	5
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
6.1.	REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009	6
6.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES ZWECKVERBANDES RAUM KASSEL 2007.....	6
6.3.	LANDSCHAFTSPLAN DES ZWECKVERBANDES RAUM KASSEL (ZRK) 2007	6
6.4.	NAHVERKEHRSPLAN DER STADT KASSEL	6
6.5.	AKTUELLER LUFTREINHALTE- UND AKTIONSPLAN KASSEL.....	7
6.6.	BOMBENABWURFGEBIET	7
6.7.	VERDACHT AUF ALTLASTEN.....	7
7.	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	8
7.1.	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG, FÖRMLICHE UMWELTPRÜFUNG	8
7.2.	UNTERSUCHUNG DER UMWELTBELANGE	8
7.3.	GRÜNORDNUNGSPLAN	9
7.4.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG.....	11
7.5.	EINGRIFFSREGELUNG	12
8.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
8.1.	STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU	13
8.2.	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG, BAUWEISE.....	13
8.3.	ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	13
8.4.	TRAM / REGIOTRAM	14
8.5.	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
8.6.	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	15
8.7.	FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ	17
8.8.	VERWENDUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE	18
9.	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	19
10.	KOSTEN DER MASSNAHMEN	19

1. ANLASS ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung der Grundstücksflächen mit Wohngebäuden, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zur gezielten Integration in den Stadtteil Forstfeld. Außerdem besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Entwicklung und Ordnung des ca. 2,64 ha großen Bereichs insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung.

2. VERFAHREN

Für den Geltungsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss im Jahre 2000 durch die Stadt Kassel gefasst und das Verfahren nach BauGB bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im September 2006 durchgeführt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, wird es entsprechend § 244 Abs. 1 BauGB nach den geänderten Vorschriften zu Ende geführt. Aufgrund verschiedenster Anregungen, Hinweise etc. sowie geänderter Zielsetzungen hinsichtlich der Erschließungs- und Baustruktur wurde nun der Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt werden.

▪ **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.06.2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VII/58 „An der Söhrebahn“ gefasst.

▪ **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Bürgerinnen und Bürger wurden frühzeitig vom 19.11. bis 30.11.2001 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus beteiligt.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 18.02.2002 bis zum 28.03.2002 beteiligt.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2006 bis zum 31.10.2006 beteiligt.

▪ **Erneute Ämter- und TÖB-Beteiligung**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde zwischenzeitlich aktualisiert und überarbeitet.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.08.2008 bis zum 16.09.2008 durchgeführt.

3. UVP- BELANGE

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 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 erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs umfasst ca. 2,64 ha, so dass mit einer max. GRZ von 0,3 der vorgenannte Wert nicht erreicht wird und somit die zulässigen Vorhaben weder einer UVP-Pflicht unterliegen, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13a BAUGB

Um den Bebauungsplan Nr. VII/58 „An der Söhrebahn“ zügig zum Abschluss zu bringen, wird die vom Gesetzgeber vorgesehene Verfahrensbeschleunigung angewandt und vom Regelverfahren ins beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gewechselt.

Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO), beträgt weit weniger als 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 Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a 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. 7. Umweltschutz / Naturschutzrechtliche Belange).

5. DAS PLANGEBIET

5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/58 „An der Söhrebahn“ befindet sich im Stadtteil Forstfeld. Er ist ca. 2,64 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Kassel:

- Flur 29: die Wegeparzelle 525/171, die Flurstücke der ehemaligen Söhrebahn Nr. 526/171, 566/169 teilweise und 568/225, die Wegeparzelle Nr. 567/225 (Stichstraße der Ochshäuser Straße), die Straßenparzelle Nr. 227/4 teilweise (Ochshäuser Straße) und die Wegeparzelle Nr. 305/226 teilweise sowie die Flurstücke Nr. 171/5, 171/6, 172/4, 172/5, 173/2, 173/3, 173/4, 173/5, 660/172, 661/172, 662/171, 664/171, 665/171, 666/171, 679/172, 680/173, 681/173, 756/172;
- Flur 30: die Wegeparzelle Nr. 68/68, das Flurstück der ehemaligen Söhrebahn Nr. 68/69 sowie die Flurstücke Nr. 138/64, 139/65 und 140/65;
- Flur 31: die Wegeparzelle 19/2 teilweise (Heidenkopfstraße).

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten von der östlichen Grenze der ehemaligen Söhrebahn und im Südosten von der nordöstlichen Grenze der Heidenkopfstraße,
- im Süden von der südlichen Grenze der Stichstraße der Ochshäuser Straße,
- im Südwesten und Westen von der Ochshäuser Straße und
- im Norden von der nördlichen Grenze der Flurstücke 173/2 und 173/3.

5.2. Realnutzung

Das Planungsgebiet ist zurzeit nur über einen parallel der Ochshäuser Straße verlaufenden Wohnweg im Westen und über eine davon abgehende Stichstraße (Ochshäuser Straße) im Süden des Plangebiets erschlossen. Von hier ist lediglich eine fußläufige Querung der von Norden nach Süden verlaufenden ehemaligen Söhrebahntrasse hin zur Heidenkopfstraße möglich.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebiete, vorwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern mit z.T. gehölzreichen Hausgärten geprägt. Ortsbildbestimmend ist die dichtbewachsene Böschung der zuvor erwähnten ehemaligen Söhrebahntrasse.

Die Flächen des Geltungsbereichs steigen von der Ochshäuser Straße im Westen von ca. 162 m ü.NN nach Osten auf bis zu ca. 172 m ü.NN an.

Im westlichen Geltungsbereich befinden sich angrenzend an den Wohnerschließungsweg parallel zur Ochshäuser Straße bebaute Grundstücke (bis zu zweigeschossige Wohnhäuser). Nach Osten erstrecken sich die rückwärtigen Hausgärten (Nutz- und Ziergärten) mit z.T. Gehölzbestand. In den hinteren Gartenbereichen wurden Garagen und Schuppen errichtet. Auch im südlichen Geltungsbereich sind angrenzend an die Stickerschließung zwei Grundstücke mit Wohngebäuden und Hausgärten vorhanden.

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist unbebaut und wird heute nur noch als Wiese bzw. Pferdeweide genutzt. Reste von Ziergartenflächen oder Nutzgärten sind vereinzelt erkennbar. Die Wiesen-/Weidenflächen sind über einen Wiesenweg parallel zur ehemaligen Söhrebahntrasse erreichbar. Früher wurden die Flächen vermutlich als landwirtschaftliche Flächen, Nutzgärten oder Obstbaumwiesen genutzt.

Die ehemalige Söhrebahntrasse liegt in diesem Abschnitt in einem tiefen Einschnitt. Die Böschungen sind intensiv mit Gehölzen bewachsen. Vor ca. 20 Jahren wurden die Schienen und Schwellen ausgebaut, der komplette Gleiskörper einschließlich Schotterbett ist noch vollständig vorhanden.

5.3. Immissionen - Lärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nähe zur Ochshäuser Straße sowie zur südöstlich verlaufenden BAB A7 eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Im Rahmen des geplanten achtstreifigen Ausbaus der BAB A7 zwischen den Autobahndreiecken Kassel-Ost und Kassel-Süd wurde im Dezember 2004 von dem Ingenieurbüro Fritz GmbH aus Einhausen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹ In diesem Rahmen wurde ermittelt, wo Immissionsgrenzwerte überschritten werden und Anspruch auf Lärmschutz besteht.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden entsprechend der berechneten und nach Ausbau der BAB (inkl. Schallschutzwänden) prognosti-

¹ „Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung des Anspruchs auf Lärmvorsorge auf der Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) im Zusammenhang mit dem 8-streifigen Ausbau der BAB A7 Flensburg – Füssen, Abschnitt AD Kassel-Ost bis Dreieck Kassel-Süd“ vom 23.13.2004/05.05.2006, Fritz GmbH beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen

zierten Werte mit Ausnahme des Grundstückes Ochshäuser Straße Nr. 107 (für das 1. und 2. OG) die Erforderlichkeit zur Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen verneint.

Zwischenzeitlich wurde der erste Spatenstich zum Ausbau der A 7 vollzogen und damit ein deutliches Zeichen gesetzt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, die auf die neuen Lärmwerte nach Ausbau der A 7 ausgerichtet sind (vgl. hierzu Kap. 8.7. Festsetzungen zum Lärmschutz).

Der durch den Verkehr auf der Ochshäuser Straße verursachte Lärm, wird als untergeordnet und ohne Auswirkungen auf die Zulassung des Wohngebietes eingestuft.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1. Regionalplan Nordhessen 2009

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) als 'Siedlungsbereich – Bestand' ausgewiesen.

6.2. Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel 2007

Der Flächennutzungsplan 2007 (gültig seit 08.08.2009) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die im östlichen Geltungsbereich vorhandenen Flächen der ehemaligen Söhrebahn werden als „Tram - Trassensicherung / Untersuchungsbedarf“ sowie als „Grünverbindung sichern / herstellen“ ausgewiesen.

6.3. Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (wirksam seit 19.10.2007) befindet sich der Planbereich im Landschaftsraum Nr. 138 „Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg“ und ist, mit Ausnahme der ehemaligen Söhrebahntrasse (Schutz- und Entwicklungsfläche), als baulich geprägte Fläche dargestellt. Im Landschaftsplan wird folgende Aussage zu den Flächen getroffen:

- Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes Wohngebiet mit hohen Freiraumqualitäten. Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, einer Reihe von Quartiers- und Spielplätzen, kleiner Gartengebiete als ergänzende siedlungsinterne Freiräume.
- Bereich der *ehemaligen Gleistrasse der Söhrebahn*: Sicherung und Weiterentwicklung der Biotopstrukturen von der östlichen Stadtgrenze bis zur Forstfeldstraße als besonderer Teillebensraum und lineares Vernetzungselement. Stabilisierung eines Mosaiks aus (Baum-) Hecken und Staudenfluren durch entsprechende Pflegemaßnahmen.

Im Grünzonenplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wird die begrünte Söhrebahntrasse als unbebaute Fläche und Teil eines vernetzten Freiflächensystems dargestellt. Sie verknüpft sich im Bereich der Autobahnunterführung mit dem Wahlebachgrünzug im Südosten.

6.4. Nahverkehrsplan der Stadt Kassel

Im Nahverkehrsplan der Stadt Kassel (vom 27.02.2003), ist auf der ehemaligen Trasse der Söhrebahn eine RegioTram Strecke nach Lohfelden (ÖPNV-Schienenverbindung von Bettenhausen nach Lohfelden) in der Kategorie B „Freihalten von Trassen“ eingestuft.

6.5. Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet.

6.6. Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde mit Schreiben vom 28.06.2000 gestellt. Mit Schreiben vom 26.07.2000 teilte das Regierungspräsidiums Darmstadt mit, dass keine systematische Flächensuche erforderlich ist. Sollte dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand im Zuge der Bauarbeiten gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu informieren. Im Bebauungsplan wurde vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass vor Baubeginn eine systematische Überprüfung durchzuführen ist.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine flächendeckende Kampfmitteluntersuchung in Auftrag geben.

6.7. Verdacht auf Altlasten

Es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

7. UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1. Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13a 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 § 2a 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.

Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

7.2. Untersuchung der Umweltbelange

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. VII/58 „An der Söhrebahn“ wurde vom Gartenamt der Stadt Kassel im Rahmen des durchgeführten Regelverfahrens 2006 ein Umweltbericht erstellt, der im Januar 2007 überarbeitet wurde. Da auch im beschleunigten Verfahren (wie weiter oben ausgeführt) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange dargestellt.

Beschreibung und Bewertung:

- Der vorhandene Anteil an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist sehr hoch, da bis auf die Bebauung an der Ochshäuser Straße das Gebiet von aufgelassenen Obstgärten bestimmt wird. Der Vegetationsbestand ist als hochwertig einzustufen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Plangebiet weitestgehend erhalten.
- Das Niederschlagswasser kann wegen des Anteils nicht überbauter Fläche zum überwiegenden Teil natürlich versickern und kommt so der Grundwasseranreicherung zu Gute.
- Die mikroklimatische Situation im Plangebiet stellt sich auf Grund der klimawirksamen Vegetation als sehr günstig dar.
- Die lufthygienische Situation muss wie im gesamten Stadtgebiet als belastet angesehen werden (Kassel ist "Ballungsraum" gemäß § 44 BImSchG).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer durch Verkehrslärm vorbelasteten Zone (Autobahn A 7, Ochshäuser Straße).
- Durch die Überbauung und Versiegelung bestehender Grünflächen werden die potentiellen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verkleinert, die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes beeinträchtigt, sowie die mikroklimatische Klimafunktion eingeschränkt.
- Hinsichtlich der lufthygienischen Belastungssituation und der Lärmbelastungen sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen ist bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zu Gunsten von Bebauung grundsätzlich nicht möglich.

Die Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird mit folgenden Maßnahmen erzielt:

- Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün-/Gartenfläche herzustellen und zu unterhalten.
- Befestigte Flächen müssen in versickerungsfähiger Form hergestellt werden.
- Die Grundstücke sind zu öffentlichen Flächen hin wahlweise mit Zäunen und / oder Laubhecken einzufrieden.

Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist geplant:

- An der Trasse der ehemaligen Söhrebahn ist eine öffentliche Grünfläche / Rasenfläche herzustellen.
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum mit Mindeststammumfang 14 - 16 cm entsprechend der Pflanzliste (hier Kap. 8.6. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen) zu pflanzen. Neu zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Aus dieser Festsetzung ergibt sich die Pflanzung von ungefähr 91 Laub- bzw. Obstbäumen.
- Dächer von Nebengebäuden und Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- Die geplante Erschließungsstraße wird teilweise durch Bäume begrünt.

Mit der Festsetzung dieser Maßnahmen soll erreicht werden, dass der Lebensraum, der durch verloren gehende Obstbäume und Gehölzstrukturen vernichtet wird, nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt wird.

7.3. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan formuliert wesentliche Zielsetzungen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so weit möglich, berücksichtigt wurden. Im Nachfolgenden werden die Zielsetzungen, sowie deren Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung dargelegt:

- Verlängerung der Eschenbaumreihe an der Ochshäuser Straße
Die Verlängerung der Eschenbaumreihe in der Ochshäuser Straße ist nicht möglich, da zum einen in diesem Bereich Leitungen vorhanden sind; zum anderen sind Baumpflanzungen auch nicht sinnvoll, da die Böschungsfächen wegen des Neigungsverhältnisses und der Flächengröße keine günstigen Standorte für Straßenbäume darstellen. Dafür wurden entlang der neu geplanten Erschließungsstraße im Bebauungsplan Straßenbäume vorgesehen.
- Sicherung von teils bestehenden, teils künftigen Gartenvegetationsbändern
Durch die Festsetzung linearer Baufenster ergeben sich zusammenhängende rückwärtige Gartenflächen, die als Vegetationsbänder definiert werden können. Gesichert werden diese künftigen Gartenvegetationsbänder durch die grünordnerische Festsetzung, dass 40% der Grundstücksfläche als Grün- / Gartenfläche (= Vegetationsfläche) anzulegen sind sowie je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandene markante Bäume werden durch die im Gebiet geltende Baumschutzsatzung gesichert.

- Laubholzhecken als Grenzbepflanzung
Als Einfriedung wurden neben transparenten Zäunen auch Laubholzhecken zugelassen. Zusätzlich wurden hochwüchsige Nadelgehölze in Vorgärten ausgeschlossen.
- Mindestanteil von Gehölzen an den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen, versickerungsfähige Bodenbefestigungen
Im Bebauungsplan wurden Grün-/ Gartenflächen sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Auch wurden Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen getroffen.
- Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen
Im Bebauungsplan ist ein Fuß-/Radweg festgesetzt sowie als Wegeverbindung eine öffentliche Grünfläche mit der Empfehlung zur Herstellung eines Fußweges ausgewiesen.
- Erhalt dominierender Baumgruppen und Ergänzung durch Neupflanzung
Dominierende Bäume werden durch die im Gebiet geltende Baumschutzsatzung gesichert; Neuanpflanzungen von Bäumen sind per Festsetzung gesichert.
- Erhalt und Weiterentwicklung des Gehölzbestandes auf der ehemaligen Söhrebahntrasse.
Im Bebauungsplan sind die Flächen der ehemaligen Söhrebahntrasse als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung "Erhalt und Weiterentwicklung des Gehölzbestandes" festgesetzt. Da die Fläche aber grundsätzlich optional für eine Tram/RegioTram zu berücksichtigen ist, wurde zusätzlich eine Vorhaltefläche dargestellt.

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhalteplanes wird für das Plangebiet generell für Feuerungsanlagen die Einhaltung konkreter Grenzwerte festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhalteplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub unabhängig vom Brennstoff 20 mg/m^3 . Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Holzpellettheizungen von 20 mg/m^3 . Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z.B. Gas und Heizöl von 100 mg/m^3 und für Holzpellets von 60 mg/m^3 ist ausgehend vom Luftreinhalteplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Bei Neubauten sowie bei Sanierung der Bestandsbauten ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, die an der Bundesautobahn BAB 7 zugewandten Seite angeordnet sind, ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w} = 35 \text{ dB(A)}$, ermittelt nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2001, einzuhalten. Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Bei einer zurzeit nicht geplanten aber grundsätzlich möglichen Wiederinbetriebnahme der östlich gelegenen ehemaligen Bahntrasse kann es zu Lärmbelastungen entlang der Trasse kommen. Der Schallschutz wird in diesem Fall durch den Betreiber der Bahn entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV sichergestellt.

7.4. Artenschutzrechtliche Betrachtung

(erstellt vom Umwelt- und Gartenamt, Stand 09.11.2010)

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen. Im Analogieschluss und aufgrund sporadischer Beobachtungen wurden in Bezug auf die Fauna Vorkommen von Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln konstatiert.

Im Rahmen dieser Betrachtungen kann von insgesamt **30 Vogelarten** ausgegangen werden, die potentiell durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden können.

15 Arten werden als Brutvögel und **15 Formen** als Nahrungsgäste betrachtet. Höhlenbrüter kommen aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Bäume nicht vor. Durchzügler erlangen flächenbedingt keine Bedeutung und werden nicht benannt. Jahreszeitenabhängig ist mit dem Auftreten einiger weiterer allgemein Zugvögel zu rechnen: (Dorngrasmücke), Gartengrasmücke, Klappergrasmücke und Grauschnäpper.

Nur die 15 Brutvogelarten werden als relevante Arten angesehen und in die artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen.

Die Kleinflächigkeit des Gebietes bedingt, dass die untersuchte Fläche nur individuenarm besiedelt werden kann. Momentan ist davon auszugehen, dass während der Bauphase wenige Neststandorte zerstört werden. Durch die Nähe zu angrenzenden Hausgärten ist davon auszugehen, dass genügend Ausweichquartiere in unmittelbarer Umgebung bereit stehen. Die Lage der Fläche im Zusammenhang mit der geringen Gebietsgröße bewirkt, dass die betrachtete Fläche allen Arten nur als Teillebensraum dienen kann.

Stark beeinflusst wird das Gebiet durch die im Norden und Süden angrenzende Wohnbebauung und im Osten durch einen teilweise dicht mit Gehölzen bestandenen Bahndamm, der nicht mehr für Bahnzwecke benötigt wird und seinerseits einen wichtigen Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten darstellt.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ehemalige Gärten, die bis vor einigen Jahren von Obstbäumen und Ziergehölzen geprägt waren. Ein Großteil der Gehölze wurde bereits gerodet, um die Bauflächen zu räumen.

Entsprechend dominieren nach ökologischen Gruppen betrachtet Vogelarten der Wälder und Kleingehölze. Aus dieser Artengruppe werden 9 Arten als sichere bzw. sehr wahrscheinliche Brutvögel betrachtet.

Die Arten der Siedlungsflächen sind potentiell durch Haussperling, Girlitz und Grünfink repräsentiert. Drei Spezies (Ringeltaube, Rabenkrähe, Elster) vertreten die Arten der Offenland Gehölzkomplexe.

Durch die Bauflächräumung und die weitgehende Fällung von Bäumen innerhalb des Plangebietes hat die Baufläche zunächst ihre Bedeutung als Fortpflanzungsstätte verloren. Bei einer allmählichen Wiederbegrünung durch neu gepflanzte Gehölze werden die Strauch- und Baumbrüter das Gebiet dann wieder als Fortpflanzungsstätte nutzen.

Profiteure der Nutzungsänderung werden die Arten der Siedlungsflächen sein.

Der Haussperling wird neue Nistmöglichkeiten finden. Der Grünfink wird bei zunehmender Mächtigkeit der Begrünung das Gebiet erneut als Bruthabitat nutzen.

Soweit Nisthilfen für Gebäudebrüter (z.B. Mauersegler und Mehlschwalbe) und Höhlenbrüter (z.B. verschiedene Meisenarten) angeboten werden, können diese Arten als neue Brutvögel auftreten bzw. verstärkt Fuß fassen.

Das Artenspektrum setzt sich aus in Hessen weit verbreiteten regulären Brutvögeln zusammen. Als euryöke, ubiquitäre Formen sind ihre Lebensraumsprüche nicht anspruchsvoll. Der Erhaltungszustand der Arten ist in der Ampelliste für die hessischen Brutvögel mit „Grün=günstig“ bewertet. Da wie dargelegt nur eine geringe Individuen- bzw. Brutpaarzahl betroffen ist, erfolgt für diese Arten eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung in Tabellenform. Einzig der Erhaltungszustand des Haussperlings in Hessen wird „Gelb=ungünstig-unzureichend“ eingestuft. Gleichzeitig ist er die einzige Rote Liste Art, die in Hessen und Deutschland auf der Vorwarnliste steht. Auf eine vertiefende Betrachtung wird jedoch aus den genannten Gründen (s.o.u.u.) verzichtet. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Arten fehlen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erhaltungssituation der Arten auch auf der Ebene der lokalen Population – die für die behandelten weit verbreiteten Arten nur theoretisch abgrenzbar ist - sich nicht verschlechtert. Im Falle des Haussperlings wird sich die Brutpaarzahl langfristig sogar erhöhen.

Insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden bei Planverwirklichung nicht erfüllt. Als einzig notwendige Vermeidungsmaßnahme wird die noch eventuell ergänzend erforderliche Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten stattfinden.

Der Verbotstatbestand der Störung des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht verwirklicht. Die eintretenden Störungen sind nicht erheblich, da sich der Erhaltungszustand der Population bei keiner der beobachteten Arten verschlechtern wird. Die geringe Fläche des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf die lokalen Populationen aus.

Allerdings ist eine potentielle Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben. Definitiv werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Der Verbotstatbestand trifft aber trotzdem nicht zu, weil immer potentielle Neststandorte in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet gegeben sind. Im Zusammenhang mit der oben genannten

Vermeidungsmaßnahme sind die Arten in der Lage, alternative Neststandorte zu finden. Die geringe Fläche des Untersuchungsgebietes bedingt, dass nur relative wenige Individuen je Art geschädigt werden könnten, die die Populationsdynamik bereits auf lokaler Ebene nicht mehr beeinflussen.

Die Auswirkungen können auch durch Schaffung neuer Lebensräume (Hausgärten, öffentliche Grünflächen) im Zusammenwirken mit den vorhandenen Biotopen (Bahndamm, große zusammenhängende Gartenflächen) gering gehalten werden, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und somit der oben genannte Verbotstatbestand entsprechend § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG nicht eintritt.

7.5. Eingriffsregelung

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

Mit der Entscheidung zugunsten einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen, sind nachteilige Umweltauswirkungen grundsätzlich nicht zu vermeiden. Im vorliegenden Fall können diese Auswirkungen als nicht erheblich negativ eingestuft werden. Durch die benannten Maßnahmen und die entsprechenden Festsetzungen werden die nachteiligen Auswirkungen zudem erkennbar minimiert.

8. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Stadtentwicklung und Städtebau

Der Bebauungsplan hat das Ziel, neue Siedlungsflächen zu schaffen und damit dem Bedarf an Wohnbauflächen speziell für den Einfamilienhausbau in bestehenden Wohnquartieren zu entsprechen. Damit wird gleichzeitig eine sinnvolle Nutzung der nicht mehr als Gartenfläche benötigten Grundstücke festgelegt.

Der Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur an der Ochshäuser Straße soll unbeeinträchtigt bleiben. Die Ausweisung für eine Einfamilienhausbebauung soll ermöglichen, dass die Kinder oder Enkel der Bewohner in ihrer angestammten Wohngegend weiter wohnen können.

8.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation als WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und aufgrund der Flächengröße und der Lage mit zusätzlichen Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt. Um jegliche Störungen in diesem rückwärtigen sensiblen Bereich zu vermeiden, werden die Ausnahmen, die der § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässt, ausgeschlossen.

In Anpassung an die städtebauliche Situation sowie aufgrund der „Hinterliegersituation“ wird der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert, deren Festsetzungsdifferenzierungen in direktem Zusammenhang mit der Sicherung des baulichen Bestandes sowie mit der Lage und der Topographie stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die benachbarten Siedlungsbereiche mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bzw. GFZ 0,5 sowie zwei Vollgeschosse bzw. ein Vollgeschoss festgesetzt.

Im Sinne der angestrebten städtebaulichen Qualität von großen Flächen mit geringer Dichte bleiben die Festsetzungen hinter den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerten für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zurück.

Entsprechend des Gebietscharakters wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Abstufung der Gebäudehöhe nach Osten folgt den Geländehöhen, führt aber gleichzeitig dazu, dass zur dicht bewachsenen Böschung der ehemaligen Söhrebahntrasse hin eine abgestufte bauliche Gestaltung mit Ortsrandcharakter entstehen wird.

Durch die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude wird im WA2 sichergestellt, dass in dieser Örtlichkeit keine unverträgliche Gebäudemassierung entstehen kann. An der Ochshäuser Straße wird dem städtebaulichen Umfeld entsprechend keine diesbezügliche Einschränkung vorgenommen. Die hier bereits vorhandenen Gebäude passen in den Festsetzungsrahmen.

8.3. Erschließung und Verkehr

Erschließungsstraßen / Anliegerverkehr

Die Erschließung der Häuser an der Ochshäuser Straße erfolgt derzeit über einen schmalen Weg parallel zur Fahrbahn, da die Ochshäuser Straße hier in einem Einschnitt verläuft und keine direkten Zufahrten zulässt. Wegen der geringen Breite dieses Zufahrtsweges und auch um die gewachsene Siedlungsstruktur nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, wird das Neubaugebiet (WA2) im Osten an die Heidenkopfstraße angeschlossen. Dazu ist eine ebenerdige Querung der alten Söhrebahntrasse notwendig, die hier zwar ca. 2 m tiefer als das

angrenzende Gelände liegt, aber mit einer Aufschüttung, die eine zukünftige Planung für eine Straßenbahntrasse nicht behindert, straßentechnisch zu realisieren ist. Eine diesbezügliche Straßenentwurfplanung wurde im Vorfeld erstellt und mit dem Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel, der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG (KVG) sowie dem Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) und den Städtischen Werken abgestimmt.

Für die innere Erschließung des Wohngebietes wird eine überwiegend 8 m breite Erschließungsstraße (Sticherschließung) mit Straßenbäumen vorgesehen. Diese Straßenbreite gewährleistet bei einer entsprechenden Zonierung der Flächen eine hohe Aufenthalts- und Erschließungsqualität. Eine durchgehende Erschließung mit Anschluss an die Ochshäuser Straße ist aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen nicht möglich, so dass die neue Erschließungsstraße mit einem Wendepunkt herzustellen ist. Der Richtung Ochshäuser Straße ausgerichtete Wendepunkt hat die Abmessungen, die gem. der RAS 06 für dreiaxlige Müllfahrzeuge gefordert werden.

Damit auch eine künftige Anbindung an den Eibenweg optional erhalten bleibt, wird in östlicher Verlängerung der neuen Erschließungsstraße eine gleichermaßen breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf diese Weise hält sich die Stadt Kassel die Möglichkeit offen (z.B. nach Aufgabe der Trassen-Vorhaltefläche), auf diese Flächen zugreifen zu können, und aus der nicht optimalen Sticherschließung eine durchgängige Erschließung mit Anbindung an den Eibenweg herzustellen.

Die geplanten 8,00 m breiten Straßenquerschnitte reichen zur Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, zur Befahrung durch Müllfahrzeuge sowie zur Herstellung der festgesetzten Straßenbaumstandorte aus. Im südlichen Straßenabschnitt, mit 7,50 m Querschnittsbreite, kann der parallel verlaufende Grünstreifen faktisch in die Verkehrsfläche mit einbezogen werden.

Eine Zufahrt von der neuen Erschließungsstraße Richtung Ochshäuser Straße entlang der Häuser 107-109 ist für Kfz nicht erwünscht und wäre mit geeigneten Maßnahmen, wie z. B. Aufstellen von Pollern, auszuschließen.

Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken ist gemäß Stellplatzsatzung pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Der Straßenraum bietet für Besucher usw. weitere ausreichende Stellplatzflächen.

Öffentlicher Nahverkehr

Bus

Mit den Buslinien Nr. 25 und 37 ist das Gebiet an das Stadtnetz angeschlossen.

Fuß- und Radwege

Zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit des Baugebietes wird ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer Richtung Ochshäuser Straße zwischen den Häusern 91 und 95 hergestellt, um einen direkten Zugang, auch zur dort liegenden Bushaltestelle, zu erhalten. Eine weitere Fußwegverbindung wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Bahntrasse mit Anschluss an den nördlich verlaufenden Fußweg empfohlen.

8.4. Tram / RegioTram

Die stadteigenen Flächen der ehemaligen Söhrebahntrasse waren von Bahnbetriebszwecken nicht freigestelltes Eisenbahnbetriebsgelände. Ende 2009 erhielt die Stadt Kassel den Bescheid über die Entwidmung der Bahnflächen. Nach den Vorgaben des Regionalen Nahverkehrsplanes des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV) und nach den Vorgaben des

Nahverkehrsplans der Stadt Kassel hat die Erweiterung des Schienennetzes Richtung Lohfelden weiterhin Priorität.

Eine alternative Streckenführung über Waldau und eine damit verbundene Aufgabe der Variante über die Söhrebahntrasse, wird bei der KVG derzeit geprüft, eine Entscheidung steht jedoch noch nicht fest.

Da die Trasse vorerst für eine mögliche RegioTram-Lösung weiterhin freigehalten werden soll, werden die Flächen im Bebauungsplan - analog zum Flächennutzungsplan - als öffentliche Grünfläche inklusive einer Trassen-Vorhaltefläche festgesetzt. Desweiteren wurde für den Fall, dass die Trasse doch wieder aktiviert wird, ein Hinweis hinsichtlich eventuell erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen.

8.5. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie die Fernmeldekabel sind in der Ochshäuser Straße vorhanden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches muss dagegen noch versorgungstechnisch erschlossen werden.

Im Rahmen der Neuherstellung der Anbindung an die Heidenkopfstraße muss die hier vorhandene Trafostation umgesetzt werden. In Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern sowie der Städtischen Werke AG wurde die Verlegung der Trafostation aus der Heidenkopfstraße in den direkt südwestlich angrenzenden Böschungsbereich der ehemaligen Söhrebahntrasse festgelegt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischverfahren. Die innere Erschließung des Baugebietes, d.h. der geplante Mischwasserkanal, muss zur Ochshäuser Straße hin entwässert werden. Um die Vorflut sicherzustellen, muss der Mischwasserkanal in der Ochshäuser Straße vergrößert werden. Mit dem Neubau des Hauptsammelkanals bis an den Rand des Planungsgebietes wird auch der Anschluss weiterer Wohneinheiten gesichert.

Das Gebäude Ochshäuser Straße Nr. 109 wird zurzeit über eine durch die Grundstücke 666/171 (Wegeparzelle) und 622/171 verlaufende private Wasserzuleitung versorgt. Es wurde vertraglich geregelt, dass dieses Grundstück über den neu herzustellenden öffentlichen Stichweg an die in der neuen Erschließungsstraße vorzusehenden Versorgungsleitungen angeschlossen wird.

8.6. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurden entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben. Weiter sind zwecks innerer Durchgrünung grundstücksbezogen Laub- / Obstbäume anzupflanzen sowie auf allen flachen und flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung (auch Garagen und Carports) extensiv zu begrünen.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der ehemaligen Söhrebahntrasse ist ein Grasweg vorhanden; diese Fläche sowie die östliche Verlängerung der neuen Erschließungsstraße in Richtung Söhrebahntrasse werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit der Empfehlung einen Fußweg vorzusehen. Hierdurch soll die Anbindung an innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Fußwege / Graswege gewährleistet werden. Um eine Option für die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes (bei Aufgabe der geplanten RegioTram-Linie) an den Eibenweg zu erhalten, wurde für diesen Abschnitt der öffentlichen Grünfläche der Straßenquerschnitt von

8 m beibehalten. Mit einer Verschmälerung dieser Fläche auf 3,50 m als reine Fußwegeanbindung, würde die Stadt auf eine künftige Anbindung an den Eibenweg verzichten (vgl. Kap. 8.3. Erschließung und Verkehr).

Straßenbäume

Innerhalb der neu herzustellenden Erschließungsstraße werden insgesamt 16 Laubbäume (Hochstämme) im Abstand von 15 m festgesetzt. In Fortführung dieser Baumreihe wurde noch ein Laubbaum innerhalb der östlichen Grünfläche vorgesehen. Die Baumstandorte wurden vorwiegend aus klimaökologischen Gründen auf der südlichen Straßenseite angeordnet; d.h. Klimaextreme auf versiegelten Straßenflächen können durch den Schattenwurf der Bäume abgepuffert werden, Vorgärten bzw. Hausflächen werden nicht verschattet, und auf den südgerichteten Dachflächen können Solar-, Photovoltaikanlagen aufgestellt werden. Lediglich die beiden Bäume im Zufahrtbereich des Wendepplatzes wurden aus verkehrstechnischen Anforderungen (Befahrbarkeit des Wendepplatzes) auf die Nordseite versetzt.

Anpflanzung von Laubbäumen

Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb eines Wohngebietes wird sowohl durch die Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen als auch durch die Gestaltung der öffentlichen, der Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Bereiche wie Plätze, Wege und Straßen wesentlich bestimmt. Die im Geltungsbereich vorgesehenen 17 Laubbäume sind nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität im Neubaugebiet, sondern tragen zudem zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum bei. Einerseits indem durch die Strukturierung des Straßenraumes sowie das Einbringen von Grünvolumen und linearen Grünstrukturen das Stadtbild verbessert wird, andererseits indem durch den Schattenwurf der Kronen die Klimaextreme auf versiegelten Flächen abgepuffert werden.

Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie für die Terrassen, Wege und Platzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke sind soweit als möglich so anzulegen, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Dadurch kann ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden.

Pflanzlisten

Zur Orientierung und Anregung ist nachfolgend eine Auswahl an Gehölzen aufgeführt, die sich zur Gestaltung von öffentlichen und privaten Flächen eignen.

Straßenbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*) in Sorten
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Schwed. Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Schnitthecken

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Laubbäume und Laubsträucher

Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Salweide (*Salix caprea*)
Zieräpfel (*Malus spec.*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Schneeball (*Viburnum* in Arten)
Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)

Obstbäume

Als Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) werden starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche empfohlen. Alte Lokalsorten haben vielfach besondere Vorzüge in bezug auf Geschmack, Verwertbarkeit, Lagerung, Standortanpassung und Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Zudem erfordern alte robuste Sorten keine größeren Pflegeaufwendungen. Als Sorten kommen in Frage, z.B.:
Apfel: Bohnapfel, Brettacher, Gelber Edelapfel, Boskoop
Birne: Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris
Zwetschgen / Pflaumen: Hauszwetschge, Wagenheims Frühzwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Nancy Mirabelle
Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Teickners Schwarze, Große Schwarze Knorpel

8.7. Festsetzungen zum Lärmschutz

Obwohl im Zuge der vorgesehenen Ausbauarbeiten der A 7 umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn vorgesehen sind, kann hierdurch je nach Ausbauvariante die Reduzierung der Immissionsbelastung auf die gesetzlichen Grenzwerte für das Plangebiet nicht garantiert werden. Zwischenzeitlich wurde der erste Spatenstich zum Ausbau der A 7 vollzogen und damit ein deutliches Zeichen gesetzt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, die auf die neuen Lärmwerte nach Ausbau der A 7 ausgerichtet sind. Die Einhaltung der Lärmwerte wird bereits mit Beginn des Umbaus der A 7 und der Einrichtung der Baustelle mit Geschwindigkeitsreduzierung, schon in der Bauphase unproblematisch sein. Bei Neubauten sowie bei Sanierung der Bestandsbauten ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, die an der Bundesautobahn BAB 7 zugewandten Seite angeordnet sind, ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'w = 35$ dB(A) einzuhalten. Desweiteren wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Da es bei einer zur Zeit nicht geplanten, aber grundsätzlich möglichen Wiederinbetriebnahme der östlich gelegenen ehemaligen Bahntrasse (Tram/RegioTram-Führung) zu Lärmbelastigungen entlang der Trasse kommen kann, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV, der Schallschutz in diesem Fall durch den Betreiber der Bahn sichergestellt wird.

8.8. Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhaltungs- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel ‚Maßnahmen‘, *„dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhaltung strenger Grenzwerte möglich ist“* und führt ergänzend aus: *„Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an dem Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Pelletheizungen von 30 mg/m³. Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO₂-freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch veralteten Öfen und Kaminen üblich ist.“* (S. 82)

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhaltungsplanes wird für das Plangebiet generell für Feuerungsanlagen die Einhaltung konkreter Grenzwerte festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhaltungsplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub unabhängig vom Brennstoff 20 mg/m³. Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Holzpellettheizungen von 20 mg/m³. Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z.B. Gas und Heizöl von 100 mg/m³ und für Holzpellets von 60 mg/m³ ist ausgehend vom Luftreinhaltungsplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Die Festsetzungen stellen für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die technischen Anforderungen entsprechen bereits heute dem Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotspektrum verfügbar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

9. BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB erforderlich.

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.2000 wurde die Umlegung für das Gebiet zwischen den Grundstücken Ochshäuser Straße 91-109 und der ehemaligen Söhrebahntrasse, in der Gemarkung Kassel, angeordnet. Als Umlegungsstelle wurde der Magistrat eingesetzt. Die Umlegung für das Gebiet „An der Söhrebahn“ wurde mit Beschluss vom 21.03.2002, gemäß § 47 Baugesetzbuch, eingeleitet. Das Liegenschaftsamt wurde beauftragt, die Umlegung gem. der §§ 45-79 des Baugesetzbuch durchzuführen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,64 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiete	ca.	18.156 m²
WA1	ca.	7.550 m ²
WA2	ca.	10.606 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	4.919 m²
Verkehrsfläche - Bestand	ca.	2.136 m ²
neue Verkehrsfläche inklusive Wendefläche	ca.	2.660 m ²
Fuß- und Radweg	ca.	123 m ²
Öffentl. Grünfläche / Tram-Vorhalteflächen	ca.	2.761 m²
Öffentl. Grünflächen	ca.	547 m²
Gesamt	ca.	26.383 m²

10. KOSTEN DER MASSNAHMEN

Grunderwerbskosten

Die öffentlichen Erschließungsflächen werden innerhalb des eingeleiteten Umlegungsverfahrens entschädigungslos bereitgestellt. Damit entstehen keine Grunderwerbskosten.

Erschließungsstraßen

Die Straßenbaukosten werden vom Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel auf ca. 330.000 € geschätzt.

Kanal

Für 330 m innere Erschließung fallen Kosten in Höhe von 240.000 € an. Die Kosten für die äußere Erschließung liegen bei 400.000 €. Sie können dem Baugebiet aber nicht voll angelastet werden, da der Kanal in der Ochshäuser Straße ohnehin in absehbarer Zeit hätte vergrößert werden müssen.

Versetzen der Trafostation

Die Städtischen Werke haben die Kosten für die Verlegung der Trafostation aus der Heidenkopfstraße in den direkt südwestlich angrenzenden Böschungsbereich der ehemaligen Söhrebahntrasse mit ca. 70 T € netto angegeben. Aufgrund der Regelungen des Konzessionsvertrages werden alle diese Kosten durch die Städtischen Werke getragen.

Die Fläche des neuen Trafostandes befindet sich im städtischen Eigentum, so dass hier keine Grunderwerbskosten anfallen.

Öffentliche Grünflächen

Vom Umwelt- und Gartenamt wurden für die öffentlichen Grünflächen folgende Kosten ermittelt:

1. Pflanzung eines Baumes einschl. Entwicklungspflege ist mit 1.000 € zu kalkulieren. Für die spätere Pflege werden pro Jahr und Baum 100 € benötigt.
2. Für die Anlage des Rasenweges sind 25 € pro m² zu kalkulieren. Für die Unterhaltung des Weges sind 500 € pro Jahr nötig.

Um die Nachhaltigkeit der vorgesehenen Pflanzungen und des Wegebaus zu sichern, müssen die Herstellungskosten einschließlich Planungsmittel, Mehrwertsteuer und spätere Pflegekosten beschlossen werden.

Für die Stadt zu erwartende Kosten:

	ca.	
Straßenbaukosten	330.000,00 €	
innere Erschließung	240.000,00 €	
äußere Erschließung	anteilig	von 400.000,00 €
17 Laubbäume	17.000,00 €	
Rasenweg / Rasenfläche	13.675,00 €	
Gesamtkosten, netto	600.675,00 €	ohne Anteil äußere Erschließung

Unterhaltungspflege	
Baum/Jahr 100 €	1.700,00 €
Rasenweg pro Jahr	500,00 €
Kosten jährlich, netto	2.200,00 €

Bearbeitung:



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 09.11.2010

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel

Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, den

.....

(Heinz Spangenberg)

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6, §§ 4 und 6 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Im **WA 1** sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.



Im **WA 2** sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen unzulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird im **WA 2** auf zwei Wohnungen festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

z.B. **GRZ**
0,3

GRZ - maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

z.B. **GFZ**
0,6

GFZ - maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

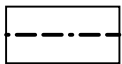
z.B. **GH 11 m**

Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

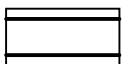
Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Glashäuser, Wintergärten und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsflächen

In den neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsflächen sind mind. 16 Straßenbäume entsprechend Pkt. 1.7 zu pflanzen.



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



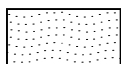
Tram - Trassen-Vorhaltefläche

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Rasenfläche



Erhalt und Weiterentwicklung des Gehölzbestands



Fußweg (Empfehlung)

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Anpflanzen von Laubbäumen

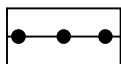
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 2 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Straßenbäume sind mittelkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (s. Begründung) zu verwenden.

Von der festgesetzten Lage der Gehölze in den öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.8 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

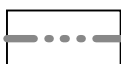


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme



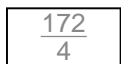
Vorhandene Wohngebäude und Garagen



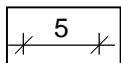
Vorhandene Flurgrenzen



Vorhandene Flurstücksgrenzen



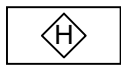
Flurstücksnummer



Vermaßung



Höhenlinien



Bushaltestelle



Böschung



Wasserschutzgebiet Zone III

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Max. Gebäudehöhe	

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³.

Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten.

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Bei Neubauten sowie bei Sanierung der Bestandsbauten ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, die an der Bundesautobahn BAB 7 zugewandten Seite angeordnet sind, ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'w = 35 \text{ dB(A)}$ einzuhalten.

Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem umbauten Raum von 18 m³ zulässig.

2.6 Mobilfunkanlagen (§ 14 BauNVO)

Mobilfunkanlagen sind, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen im Gesamten 50% der Trauflänge nicht überschreiten.

3.2 Einfriedung (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen sind als Einfriedungen zulässig:

- transparente Zäune bis max. 1,20 m Höhe;
- geschnittene Hecken (Laubgehölze) bis max. 1,00 m Höhe, in Straßeneinmündungsbereichen bis max. 0,80 m Höhe.

Als Arten sind zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen. Nadelgehölze sind als Einfriedungen unzulässig.

3.3 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Im **WA 1** und **WA 2** sind mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laub- bzw. Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

Neu zu pflanzende Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (s. Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelgehölze nicht zulässig.

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d. h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

3.4 Oberflächenbefestigungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Im **WA 1** und **WA 2** ist die Befestigung der Grundstücke auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Terrassen zu beschränken. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.

3.5 Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Flache und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung (auch Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

4. HINWEISE

4.1 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel unverzüglich anzuzeigen (siehe § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

4.3 Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen.

Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.4 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder vom für das Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

4.5 Trassen-Vorhaltefläche

Es ist geplant, auf der ehemaligen Söhrebahntrasse möglicherweise eine RegioTram-Strecke nach Lohfelden zu bauen. Die Linienführung ist im Nahverkehrsplan enthalten und auch gemäß Flächennutzungsplan 2007 ist die Trasse dafür freizuhalten. Zeitpunkt und ob die RegioTram überhaupt definitiv an dieser Stelle kommen wird, sind noch unklar. Sollte die Strecke realisiert werden, muss der Betreiber nach der 16. BImSchV prüfen, ob ein Anspruch auf Lärmschutz besteht. Der Schallschutz wird in diesem Fall durch den Betreiber der Bahn sichergestellt (Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV).

4.6 Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen - Wasserwerk Bettenhausen - der Städtischen Werke Kassel. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).


Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Luftbild Stadtatlas



STADT  **KASSEL**

documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. VII/58

**"An der Söhrebahn"
Stadtteil Forstfeld**

Entwurf

Stand: 09. November 2010 Maßstab: 1:500

PLANUNGSBÜRO
pwf

Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland

Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
email: info@pwf-kassel.de



Gemarkung Kassel
Flur 29

Gemarkung Kassel
Flur 30

Gemarkung Kassel
Flur 31

W
Zone III

WA1	
o	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
GH 11,00m	-

WA2 2 Wo	
o	I
GRZ 0,3	GFZ 0,5
GH 8,00m	-

STADT  KASSEL

documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. VII/58
"An der Söhrebahn"
Stadtteil Forstfeld

Entwurf

Stand: 09. November 2010

Maßstab: 1:500
(verkleinert)



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Welland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon 0561-33232 • Fax 0561-739666
email: info@pwf-kassel.de

N
M 1:500
(verkleinert)

Vorlage Nr. 101.16.1960

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C "Sondergebiet-Läden
Wolfhager Straße/Angersbachstraße"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich der Grundstücke zwischen den Einmündungen Naumburger Straße und Angersbachstraße in die Wolfhager Straße im Stadtteil Rothenditmold soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ändert die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 12 A „Angersbachstraße“ und Nr. 12 B „Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199“. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des vorhandenen Edeka Marktes um einen Getränkemarkt, die Erweiterung des vorhandenen Lidl Marktes und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. November 2010 und 6. Dezember 2010 der Vorlage zugestimmt.

Der Geltungsbereich (Anlage 0), die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Antrag auf Einleitung des Verfahrens (Anlage 2) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterung der Planung sind beigefügt.

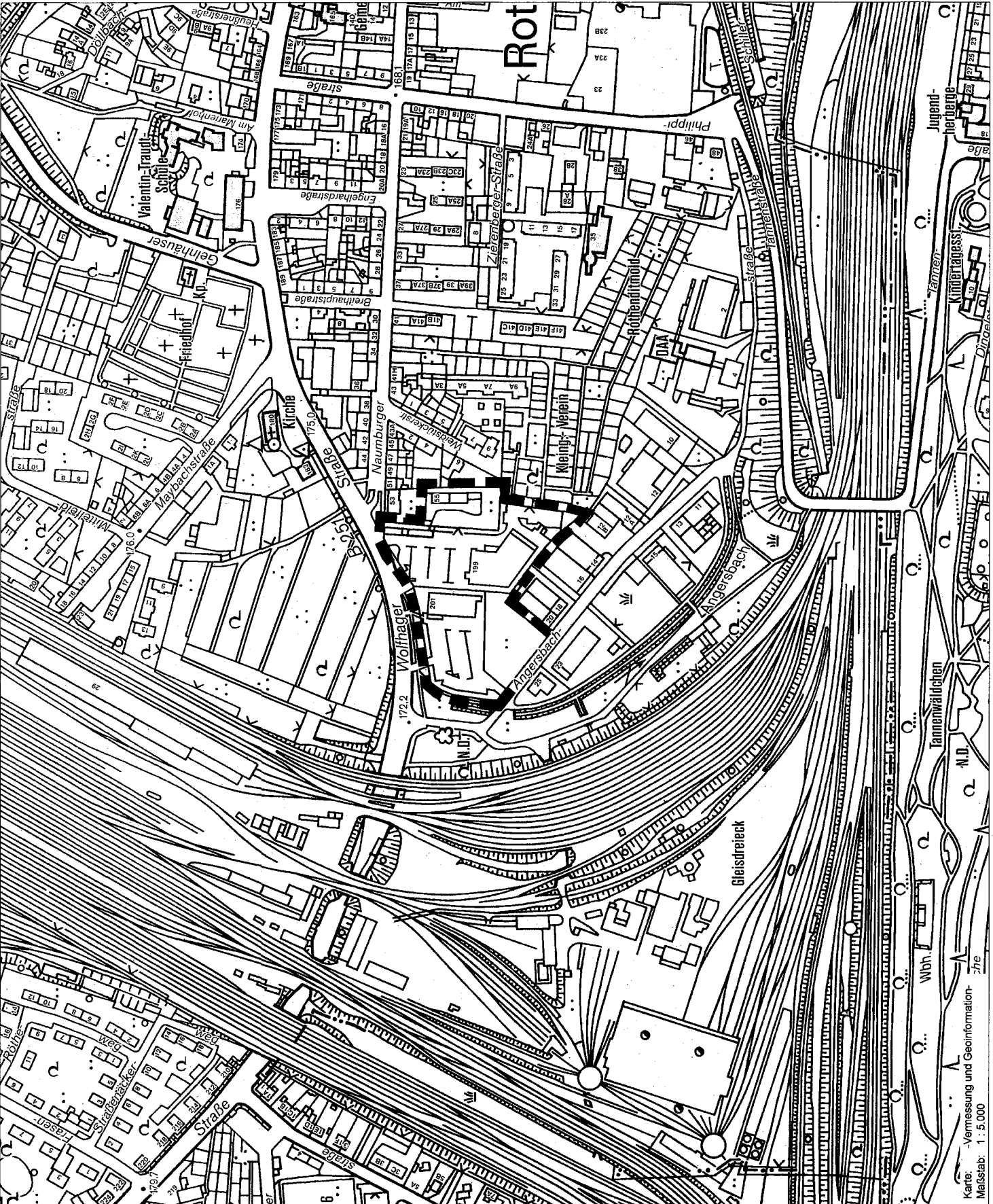
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
der Stadt Kassel

Nr. V / 12C

"Sondergebiet-Läden,
Wolfhager Straße /
Angersbachstraße"



Karte: - Vermessung und Geoinformation-
Maßstab: 1 : 5.000

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“
(Aufstellungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

Auf dem Grundstück Wolfhager Straße 197-199 befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt von Edeka mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm. Um den steigenden Flächenbedarf breiterer Warensortimente Rechnung zu tragen, beabsichtigt Edeka den bisher integrierten Getränkemarkt auf das östlich angrenzende rückwärtige Grundstück in ein neu zu errichtendes Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 700 qm zu verlagern und die Verkaufsfläche des vorhandenen Marktes auf 1.800 qm zu erweitern. Die Gesamtverkaufsfläche Edeka soll dadurch auf ca. 2.500 qm steigen.

Der westlich benachbarte Lidl Discountmarkt Wolfhager Straße 201 beabsichtigt ebenfalls, sein Sortiment und damit die Verkaufsfläche von 800 qm auf 1000 qm zu erweitern.

Südlich des Lidl Marktes befindet sich an der Angersbachstraße ein ca. 3.500 qm großes freies Grundstück. Dieses Grundstück möchte der Eigentümer mit einem Drogeriemarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche bebauen.

Der rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/ 12 A setzt für das Grundstück des beabsichtigten Edeka-Getränkemarktes und des bestehenden Lidl-Marktes Mischgebiet fest. Das vorgenannte freie Grundstück an der Angersbachstraße liegt teilweise im Mischgebiet und teilweise im Industriegebiet. Für den Edeka Markt selbst ist wegen seiner Großflächigkeit Anfang 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V/12 B „Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199“ aufgestellt worden.

Um die beschriebenen Vorhaben in ein gemeinsames planungsrechtliches Verfahren einzubinden, ist in einer ersten Abstimmung mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) der Weg eines alle genannten Grundstücke umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet-Läden vorgeschlagen worden.

Dieser Vorschlag ist mit dem beigefügten Vorhaben und Erschließungsplan aufgegriffen. Durch Edeka ist der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage des Vorhaben und Erschließungsplanes gestellt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind (zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ist kleiner als 20.000 qm), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Planungskosten trägt der Antragsteller.

gez.
Spangenberg

Kassel, 3. November 2010

Anlage 2

EDEKAHandelsgesellschaft
Hessenring mbHEDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH
Postfach 1165 · 34201 MelsungenStadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- 2. NOV. 2010Industriegebiet
Priefewiesen
34212 MelsungenTelefon:
(0 56 61) 72-0Telefax:
(0 56 61) 7 23 42

USt-IdNr.: DE 113056864

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Herr Spangenberg / *Herrn Koenig*
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

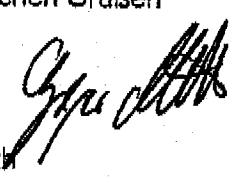
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Telefon Durchwahl	Telefax Durchwahl	Datum
		mu	05661 72-402	005661 72-342	02.11.2010

Antrag auf die Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan *Sondergebiet Läden*, Stadt Kassel, Stadtteil Rothenditmold

Sehr geehrter Herr Spangenberg,








die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH bittet den Magistrat der Stadt Kassel, auf der Grundlage des eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan *Sondergebiet Läden* im Stadtteil Rothenditmold gemäß § 12 Abs. 2 BauGB das Satzungsverfahren einzuleiten und die UVP-Pflicht des Vorhabens zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. i. V. 
Gregor Muth

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterung (Stand 02.11.2010)

Zeichenerklärung:

-  Vorhandene Bebauung
-  Geplante Bebauung
-  Geplante Erweiterung der VK
-  Verkaufsfäche
-  Geplante Stellplätze
-  Laubbäume
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stand: 03. November 2010

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

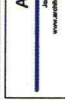
Stadt Kassel, Rothenditmol
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Läden"



Gemarkung: Rothenditmol
Flur: 4
Flurstücke: 213/5, 216/8, 216/9, 216/10, 217/1, 217/15,
217/21, 217/24, 217/25, 217/26, 217/4/2, 217/4/3,
217/4/4, 217/6/2, 217/6/3, 217/6/4, 217/6/5



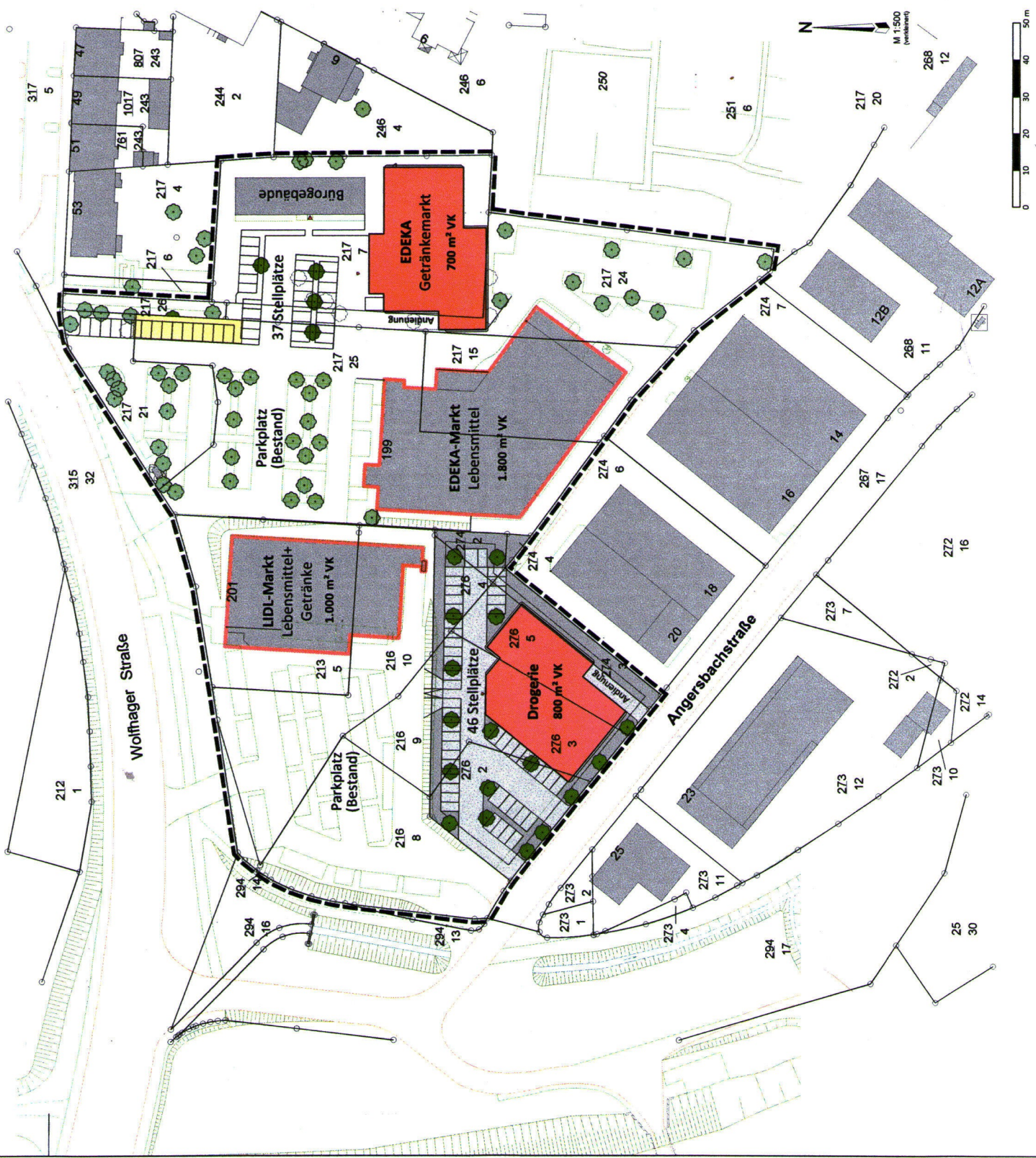
Antragsteller:
EDEKA Handelsgesellschaft
Hessering mbH
Industriegebiet Pfefferweiesen
34312 Meibungen



Architektur:
Architekten BSH
Janosch Schwan - Stadt- und Architekturbüro
www.architekten-bsh.de
34122 Kassel, Hildesheimer Straße 14, Tel. +49 (0)571 90804, Fax +49(0)571 90809
34122 Kassel, Hildesheimer Straße 7, Tel. +49 (0)571 90800, Fax +49(0)571 90805
1000 Berlin, Hildesheimer Straße 13a, Tel. +49 (0)30 2511111, Fax +49 (0)30 2511112



Bebauungsplan:
Landschafts- & Städtebauarchitektur
PwF
Landschafts- & Städtebauarchitektur
Postfach 101533, 34113 Kassel
Tel. +49 (0)571 739988
Fax +49 (0)571 739988
E-Mail: info@pwf-ka.de



ERLÄUTERUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Läden", Kassel-Rothenditmold

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben befinden sich im Kasseler Stadtteil Rothenditmold, in dem Areal zwischen der Wolfhager Straße, der Angersbachstraße und der Naumburger Straße. Erschlossen werden die Flächen über die Wolfhager Straße und die Angersbachstraße.

1. EDEKA-Erweiterung und Neubau

Die EDEKA Handelsgesellschaft mbH Melsungen beabsichtigt, in direkter Nachbarschaft zum südlich der Wolfhager Straße vorhandenen Lebensmittel-Vollversorger, auf den Flurstücken 217/7 und 217/24, in der Naumburger Straße 55, den Neubau eines EDEKA-Getränkemarktes mit max. 700 m² Verkaufsfläche.

Durch die Auslagerung des Getränkesortiments (Mehrweg) gewinnt der östlich vorhandene Bestandsmarkt an Verkaufsfläche hinzu, so dass dessen bisherige Verkaufsfläche von 1.500 m² auf ca. 1.800 m² erweitert werden kann.

Die im Zuge des Neubaus "EDEKA-Getränkemarkt" erforderlichen Kfz-Stellplätze werden östlich des bestehenden Parkplatzes angegliedert. Es entsteht ein gemeinsamer Parkplatz von Bestands- und Getränkemarkt mit erweitertem Stellplatzangebot (37 zusätzliche Stellplätze) gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Wolfhager Straße.

Für die baulichen Maßnahmen wird der Abriss des im nördlichen Teil des Flurstücks 217/25 bestehenden Garagengebäudes notwendig.

Durch die Gebäudeanordnung des neuen Getränkemarktes erfolgt in Verbindung mit dem vorhandenen Bürogebäude ein baulicher Lückenschluss, wodurch das östlich angrenzende Wohn- und Gartengebiet optisch und akustisch abgeschirmt wird.

2. Heimo GmbH + Co. KG - Neubau Drogeriemarkt

Auf dem ca. 3.500 m² großen freien Grundstück, südlich des LIDL – Marktes, an der Angersbachstraße beabsichtigt der Grundstückseigentümer den Neubau eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Der Neubau passt sich hierbei in seiner Ausrichtung, Dimensionierung und Gebäudeflucht der städtebaulichen Situation an. Die Planung sieht eine Erschließung des Grundstückes über die Angersbachstraße, sowie einen vorgelagerten separaten Parkplatz mit 46 Stellplätzen vor. Die Anzahl und Begrünung der Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung. Die Lage und Ausrichtung der Stellplätze wurde an den Parkflächen des LIDL-Parkplatzes im Norden orientiert, so dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Der Zugang zum Drogeriemarkt erfolgt ebenfalls aus nördlicher Richtung. Bei Einigkeit der Grundstückseigentümer soll eine Wegeverbindung (Fußweg/PKW) zum LIDL-Grundstück entstehen.

3. LIDL-Erweiterung

Der westlich des EDEKA-Marktes benachbarte LIDL-Discountmarkt an der Wolfhager Straße 201 beabsichtigt ebenfalls die Erweiterung seiner Verkaufsflächen. Die Zufahrt zum Markt erfolgt weiterhin über die Wolfhager Straße bzw. Naumburger Straße.

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1961



documenta-Stadt

Kassel, 06.12.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Wesertor wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 10. November 2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. November 2010 und 6. Dezember 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Abwägung (Anlage 2), die Begründung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), ein unmaßstäblicher Übersichtsplan zum Planbereich Ahnarenaturierung (Anlage 4), die Planzeichen (Anlage 5), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Planes (Anlage 6) und der Fachbeitrag Grün + Umwelt (Anlage 7) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/47 'Naherholung Fuldaufer/ Bleichwiesen'
(Offenlegungsbeschluss)****Erläuterung****1. Ziel und Zweck**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen einschließlich des Fuldaufers als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll im östlichen Anschluss der gesamte Bereich bis zur Hafnbrücke als Grünanlage mit weiteren Spiel- und Sportmöglichkeiten angelegt werden. Teilbereiche des Fuldaufers sowie die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Ahna sollen als geschützte naturnahe Bereiche gesichert bzw. im Zuge der Renaturierung aufgewertet werden. Gleichzeitig soll für den seit 2007 im Planbereich ansässigen Kinderbauernhof eine geordnete und standortgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor und vor allem für die hier lebenden Kinder und Jugendlichen stellen die Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial für Spiel und Naherholung dar. Mit dem Bau einer durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung wird gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer erreicht. Die im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhäuser werden im Bestand gesichert.

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein Fachbeitrag Grün+Umwelt erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte des Umweltberichtes nach Baugesetzbuch dargelegt sind. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/ privaten Belange einbezogen und im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Schützenstraße und westlich der Hafnbrücke und damit am Rande des Stadtteils Wesertor. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 5,0 ha und umfasst Flurstücke der Flur 2 und Flur 19 in der Gemarkung Kassel. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Ysenburgstraße bis zum Beginn der Hafnbrücke, im Süden durch die Fulda bzw. den Mühlengraben und im Westen durch einen kurzen Abschnitt der Weserstraße.

3. Verfahren

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger vom 20. September bis einschließlich 1. Oktober 2010 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich dazu zu äußern. In dieser Zeit wurden Anregungen zur Einfriedung und zum Verlauf des Fuß- und Radweges vorgebracht. Den Anregungen wurde in Gesamtabwägung übergeordneter Belange teilweise gefolgt.

Mit Schreiben vom 13. September 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt.

Vorbehaltlich der Beschlussfassungen der Bau- und Planungskommission, des Magistrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr soll die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 7. Februar 2011 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Offenlegung ist für März 2011 vorgesehen.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 2. November 2010



**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'**

Stellungnahmen zur frühzeitigen Offenlage/ Beteiligung und
Abwägungsvorschlag mit Beschlusssentwurf

Aufgestellt: 04.November 2010
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ziffer 1 Städtische Werke AG Kassel

Schreiben vom 23.09.2010

Die Städtische Werke AG Kassel hat keine Einwände gegen die Aufstellung der Bebauungspläne. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass in beiden Planbereichen Versorgungsleitungen der Städtischen Werke AG verlegt sind und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sollten Sie noch Fragen haben, steht Ihnen Herr Noll, Tel.: 0561 782-2258, als Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Die Anregungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 29.09.2010

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage) Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Die Anregungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 3 RP Kassel, Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Schreiben vom 23.09.2010

Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen Bedenken gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes. Ich bitte folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

Die geplante Brücke über die Ahne liegt im Abflussgebiet des Überschwemmungsgebietes der Fulda. Gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist die Errichtung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. In Verbindung mit § 14, Absatz 3, Hessisches Wassergesetz (HWG), kann ich die ausnahmsweise Zulassung nicht in Aussicht stellen, da aus meiner Sicht zu erwarten ist, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht nachteilige Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen nicht ausgeglichen werden können.

Im Zusammenhang mit dem Retentionsraumausgleich zum geplanten Bau des Auebades im Überschwemmungsgebiet der Fulda liegt der Antrag auf Plangenehmigung zur Umgestaltung der Ahna-Mündung in den Bleichwiesen vor. Bezüglich der Plandarstellung für den Retentionsraumausgleich (Teilgeltungsbereich) verweise ich auch auf meine Genehmigung (ONB u. OWB) vom 08.02.2007 zum Ersatzneubau der Hafenbrücke (Gz.: 27.1-P25-6129-05-ks und 31.2/Ks -79 i 04.11 (339)). Danach soll dort kein Radweg am Fuldaufer entlang geführt werden. Ein Korridor für eine Renaturierung der Ahne ist zwar freigehalten, im Bereich des geplanten Steges wird der Ahna kein Platz für eigendynamische Entwicklungen eingeräumt. Im Bereich der Mündung der Ahne sind auch großzügig Flächen für die Ahnarenaturierung vorzuhalten. Der unterste Ahnaabschnitt weist strukturelle Defizite auf. So ist unmittelbar oberhalb der Mündung in die Fulda die Sohle und die Böschungen auf einer Länge von rd. 30m technisch durch in Mörtelbett verlegte Bruchsteine gesichert. Ziel muss es hier sein, auch diesen Bereich in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

Bereits im Besprechungsprotokoll vom 26.10.2006 von der Stadt Kassel -Stadtplanung und Bauaufsicht - wurde vereinbart, dass mit der Renaturierung der Ahna auch ein öffentlich unzugänglicher Bereich an der Mündung erhalten bleibt und dass es keinen Radweg direkt entlang der Fulda gibt. Im Hinblick auf mögliche Radwege, die ggf. höhengleich mit dem übrigen Gelände anzulegen sind, bitte ich die vereinbarten Lösungen des vorg. Protokolls in die Planung einfließen zu lassen.

Der geplante Steg würde im Übrigen nach der vorliegenden Planung zur Renaturierung der Ahna-Mündung in den Bleichwiesen unmittelbar im Aufweitungsbereich der umgestalteten Ahna liegen.

Es ist mir unverständlich, dass Ergebnisse von Besprechungen nicht eingehalten werden.

Soweit die Stadt Kassel oder eine Gesellschaft mit Mehrheitsbeteiligung der Stadt Kassel Bauträgerin ist, ist bei einem weiteren Verfahren gem. § 14, Absatz 3, HWG die Obere Wasserbehörde zuständig. Ist eine Genehmigung nach der HBO erforderlich, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde über die wasserrechtliche Genehmigung gem. § 14, Abs. 5, HWG im Benehmen mit der Wasserbehörde.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

Der im Geltungsbereich gelegene Bereich der Bleichwiesen soll, anknüpfend an die Grünanlage Finkenherd, zu einem öffentlichen Freiraum entwickelt werden und das äußerst defizitäre Angebot an Freiräumen im Stadtteil Wesertor verbessern. Die im Oktober 2006 durchgeführte Abstimmung zwischen den städtischen Fachämtern und dem RP diente einer ersten Vorbereitung und Meinungsbildung für die Entwicklungsplanung des Gesamtbereiches Fuldaufer/ Bleichwiesen. In Fortschreibung der bisherigen Planung wird die Anlage eines Fuß- und Radweges in West-Ost-Richtung, der auch den Naherholungsbereich Bleichwiesen auf einer Länge von ca. 300 m durchquert, für die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit dieses Gesamtbereiches in innerstädtischer Lage als insgesamt wünschenswert und notwendig angesehen. Wünschenswert, um eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden

Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer zu erreichen. Notwendig zum einen, um mittels eines insgesamt sparsamen Wegesystems zu erreichen, dass die Erholungssuchenden gezielt in das Gebiet hinein und wieder hinaus geführt werden und notwendig zum anderen, um die Pflege der extensiven Flächen und bei Bedarf auch der Uferrandbereiche zu ermöglichen. Die Lage des Weges berücksichtigt das Schutzerfordernis (gem. § 31 HENatG) für die hochwertigen Uferrandbereiche der Fulda und der Ahna durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von ca. 10m zu den festgesetzten Maßnahmenflächen bzw. eines Abstandes zur Uferlinie von ca. 20-25m. Der Weg wird somit in deutlichem Abstand zum Fuldaufer entlang geführt, auch die weiteren Planungsziele des Genehmigungsbescheides zum Ersatzneubau Hafenbrücke hinsichtlich Schutz der vorhandenen Biotope, Entwicklung naturnaher Biotope und genutzter Bereiche werden beachtet. Gleichzeitig bleibt auch der unmittelbare Mündungsbereich auf einer Tiefe von 20m durch die Festsetzung und Entwicklung von Maßnahmenflächen unangetastet.

Für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist der Bau einer Brücke zur Querung der Ahna erforderlich.

§ 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) legt zwar fest, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist. Gleichwohl eröffnet der Gesetzgeber der zuständigen Behörde in § 78 Abs. 3 die Möglichkeit, die Errichtung einer baulichen Anlage im Einzelfall zu genehmigen,

- wenn die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird
- Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Gleichlautend regelt § 14 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG), dass für die Errichtung einer baulichen Anlage die Genehmigung nur erteilt werden darf, wenn im Einzelfall das Vorhaben die auch in § 78 WHG aufgeführten Kriterien (s.o.) erfüllt – und gemäß § 14 HWG ergänzend

- bei Anlagen im Uferbereich und in Gewässern die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst wird.

Um diese Kriterien zu erfüllen, wird im Planentwurf des Bebauungsplanes die Querung des Fuß-/ Radweges über die Ahna verlagert und ist nun weiter südlich in dem Mündungsabschnitt vorgesehen, der laut Genehmigungsentwurf zur Ahnarenaturierung als steiler und gerader Böschungsverlauf beibehalten werden soll. Dadurch bleibt der für die dynamische Entwicklung der Ahna vorgesehene Renaturierungsbereich unangetastet.

Im Weiteren werden auch bei der baulichen Umsetzung die gesetzlichen Anforderungen für eine hochwasserverträgliche Ausführung der Brücke als erfüllbar angesehen; z.B. durch niveaugleichen Einbau der Brücke und klappbare Geländer im Hochwasserfall.

Im Rahmen der weiteren Bauplanung ist beabsichtigt, die Art und Weise einer hochwassergerechten Brückenkonstruktion mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen und die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 4 RP Kassel, Dez. 21.2 Regionalplanung

Schreiben vom 13.09.2010

Der o.a. Planung in der mir vorgelegten Form stehen bei Beachtung nachfolgender Anmerkungen und Anregungen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan 2009 überwiegend als „Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen und liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz sollen keine weiteren Baumaßnahmen stattfinden. Ich kann meine Bedenken aus Sicht der Regionalplanung dann zurückstellen, wenn die dargestellten überbaubaren Flächen ausschließlich den historischen Gebäudebestand abdecken und die sonstigen baulichen Maßnahmen und Anlagen die zulässig sein sollen (z.B. die des Kinderbauernhofes, des Hausgartens und Sonstiges) eng mit den für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 darüber hinaus als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Insoweit sollte in der Begründung die Bezeichnung als „Vorranggebiet“ korrigiert werden. Es handelt sich um Landschaftsschutzgebiet.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

Die überbaubaren Flächen umfassen im Wesentlichen bereits vorhandene Gebäude. Neubaumaßnahmen sind für den Kinderbauernhof durch Errichtung zweier Gebäude (überbaubare Grundfläche insgesamt 185 qm) vorgesehen. Auch im Mischgebiet MI 2 wird eine überbaubare Fläche (max. 64 qm) festgesetzt, so dass insgesamt 249 qm als Neubebauung zulässig sind. Seitens des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel wurde für diese Neubauvorhaben ein Retentionsraumverlust von ca. 250 cbm ermittelt. Der Ausgleich erfolgt im Zuge der geplanten Renaturierung der Ahna. Die für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden wurden und werden im Verfahren alle beteiligt, Bedenken zur Neubebauung wurden bisher nicht vorgetragen.

Die Begründung wird redaktionell angepasst. Es liegt nur der südöstliche Abschnitt des Fuldaufers im Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' Zone 1, die Abgrenzung ist im Plan korrekt dargestellt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 5 RP Kassel, Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung

Schreiben vom 01.04.2009

Nach den vorliegenden, o. a. Unterlagen wird durch die Kompensationsmaßnahme „Bereich 4: Ahna“ des Bebauungsplans Nr. I / 46 „Auebad“ ein Fuß- und Radweg geplant. Die Standard-Nutzungstypen (Biotoptypen) der Hessischen Kompensationsverordnung, auf die sich die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes „Auebad“ bezieht, sind nicht als reine Vegetationsdecke zu sehen, sondern als ökologische Gesamtheit der in oder auf ihr lebenden Wesen. Ein Fuß- und Radweg an der geplanten Stelle würde ein sehr wertvolles Biotop zerschneiden, den naturnahen Bereich eines fließenden Binnengewässers, das darüber hinaus unter dem besonderen Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) steht. Eine erhebliche Störung des Ahna-Ufers ist nicht allein in einem Brückenbauwerk und der Wegetrasse zu sehen, sondern vor allem auch in den Benutzern – Fußgänger, Läufer, Radfahrer, Skater - die zum Beispiel von den besonders geschützten Vögeln

als mehr oder weniger plötzlich auftauchende Feinde gesehen werden und Fluchtreaktionen auslösen. Ein Teil der biologischen Funktion der Ahna und ihres Ufers, die ja gerade dem Ausgleich des Verlustes am Auebadstandort dienen soll, ginge verloren. Fortpflanzungs- und Ruhestätten würden ihrer Funktion beraubt.

Entsprechend dem wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 10 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung in den Bleichenwiesen im Bereich der Bundeswasserstraße Fulda-Fluß-km 81,58 ist vorgesehen, dass sich die Ahna unter anderem in dem für den Fuß- und Radweg vorgesehenen Bereich selbstständig dynamisch entwickeln soll. Eine dementsprechend geplante Wegetrasse müsste dann eine aufwändige, weit spannde Brückenkonstruktion beinhalten, die die im Bebauungsplan eingezeichnete T-Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) überspannt. Am 06.10.2006 wurde u. a. mit Ihnen vereinbart, dass kein Rad- und Fußweg entlang der Ahna und Fulda gebaut werden soll (s. Besprechungsprotokoll vom 26.10.2006), sondern dass ein öffentlich unzugänglicher Bereich an der Ahna-Mündung entstehen soll. Darüber hinaus verweise ich auch auf die Begründung meines Bescheides zum Ersatzneubau der Hafенbrücke über die Fulda in der Stadt Kassel bei Fluss- km 81,58 vom 08.02.2007: „Ziel der Planung ist es, sowohl genutzte Bereiche als auch naturnahe Biotop e zu entwickeln, daher soll kein Radweg am Fuldaufer entlang geführt werden. Stattdessen ist ein neuer Radweg entlang der Ahna zwischen Ahna und Schützenstraße mit entsprechenden Gehölzsäumen geplant, so dass eine wesentliche Verbesserung der Radwegebeziehungen in diesem Areal erreicht werden kann, ohne die naturschutzfachlich hochwertigen Uferrandbereiche der Fulda und Ahna im östlichen Bereich (besonders geschützte Biotop e gern. § 31 HENatG) zu beeinträchtigen.“

Fazit: Der Bau eines Fuß- und Radweges an dieser Stelle ist eine vermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (s. § 15 BNatSchG), zumal ein bestehender Weg mit gleicher verkehrlicher Funktion besteht. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:

Der im Geltungsbereich gelegene Bereich der Bleichwiesen soll, anknüpfend an die Grünanlage Finkenherd, zu einem öffentlichen Freiraum entwickelt werden und das äußerst defizitäre Angebot an Freiräumen im Stadtteil Wesertor verbessern. Die im Oktober 2006 durchgeführte Abstimmung zwischen den städtischen Fachämtern und dem RP diente einer ersten Vorbereitung und Meinungsbildung für die Entwicklungsplanung des Gesamtbereiches Fuldaufer/ Bleichwiesen. In Fortschreibung der bisherigen Planung wird die Anlage eines Fuß- und Radweges in West-Ost-Richtung, der auch den Naherholungsbereich Bleichwiesen auf einer Länge von ca. 300 m durchquert, für die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit dieses Gesamtbereiches in innerstädtischer Lage als insgesamt wünschenswert und notwendig angesehen. Wünschenswert, um eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahna-Grünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer zu erreichen. Notwendig zum einen, um mittels eines insgesamt sparsamen Wegesystems zu erreichen, dass die Erholungssuchenden gezielt in das Gebiet hinein und wieder hinaus geführt werden und notwendig zum anderen, um die Pflege der extensiven Flächen und bei Bedarf auch der Uferrandbereiche zu ermöglichen. Die Entwicklungsplanung folgt damit auch den Zielsetzungen des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel (2007), der für das Plangebiet folgende Aussagen trifft:

- Verbesserung der Anbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete an die Freiräume der Fuldanie derung
- Weiterentwicklung der Fuldauferzonen zwischen Drahtbrücke und Hafенbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss
- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege an der Fulda mit Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete

- Entwicklung der Fläche zwischen Ahna und Fulda/ Finkenherd als öffentlicher Freiraum für den Stadtteil Wesertor, Herstellung eines Zuganges von der Schützenstraße auf Höhe Wimmelstraße
- Aufwertung der Biotopfunktion des Ahnaverlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbau, Profildifferenzierung, Entwicklung von Ufersäumen- und Gehölzen.

Die Lage des Fuß-/ Radweges berücksichtigt insbesondere das Schutzerfordernis (gem. § 31 HENatG) für die naturschutzfachlich hochwertigen Uferbereichs der Fulda und der Ahna durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von mehrheitlich 10m zu den festgesetzten Maßnahmenflächen bzw. eines Abstandes zur Uferlinie von ca. 20-25m. Der Weg wird somit in deutlichem Abstand zum Fuldaufer entlang geführt, auch die weiteren Planungsziele des Genehmigungsbescheides zum Ersatzneubau Hafenbrücke hinsichtlich Schutz der vorhandenen Biotope, Entwicklung naturnaher Biotope und genutzter Bereiche werden beachtet. Gleichzeitig bleibt auch der unmittelbare Mündungsbereich auf einer Tiefe von 20m durch die Festsetzung und Entwicklung von Maßnahmenflächen unangetastet.

Durch die gezielte Wegeführung der Erholungssuchenden durch den annähernd 3 ha großen unmittelbaren Bleichwiesen-/ Ahnabereich werden aufgrund der Größe des Gesamtareals keine Beeinträchtigungen der Gewässerentwicklung (§ 30 BNatSchG) und auch keine Auswirkungen auf die Avifauna erwartet, sondern es ist im Gegenteil durch die Entwicklung zusätzlicher strukturreicher Flächen/ Uferänder und Rückzugsbereiche eine Verbesserung für die Fauna im Planbereich anzunehmen. Die im Fachbeitrag Grün+Umwelt dargelegte faunistische Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet selbst aufgrund der Lage und des einwirkenden Verkehrslärms Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vorhanden sind. Somit finden sich keine Anhaltspunkte, die die aufgestellten Behauptungen zur Beeinträchtigung der Fauna belegen können.

Zur weiteren Berücksichtigung der wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange wird im Planentwurf des Bebauungsplanes die Querung des Fuß-/ Radweges über die Ahna verlagert und ist nun weiter südlich in dem Mündungsabschnitt vorgesehen, der laut Genehmigungsentwurf zur Ahnarenaturierung als steiler und gerader Böschungsverlauf beibehalten werden soll. Dadurch bleibt der für die dynamische Entwicklung der Ahna vorgesehene Renaturierungsbereich unangetastet. Die Brücke kann über kurze Distanz und unter Beachtung aller Hochwasserschutzanforderungen ausgeführt werden.

Im Ergebnis ist der geplante Fuß-/ Radweg ein wichtiger und unverzichtbarer Bestandteil zur Entwicklung und naturräumlichen Erlebbarkeit des Naherholungsbereichs Bleichwiesen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 6 Zweckverband Raum Kassel

Schreiben vom 30.09.2010

Grundlage für die Beurteilung ist der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), rechtsgültig seit dem 08.08.2009. Aus unserer Sicht kann der Bebauungsplan Nr. 1/47 entsprechend der uns vorgelegten Unterlagen (Vorentwurf) grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die unter Denkmalschutz stehenden Gerberhäuschen stellen eine untergeordnete Nutzung in diesem Bereich dar. Der bebaute Bereich entlang der Schützenstraße (Mischgebiet) sowie die direkt angrenzende Grünfläche ist im Flächennutzungsplan des ZRK als "Wohnbauflächen" dargestellt; deshalb wird für diese Fläche eine vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend § 13 BauGB erfolgen.

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist in den uns übersandten Planunterlagen nicht nachvollziehbar; hier empfehlen wir eine zeichnerische Überarbeitung.

Aus Sicht des Kommunalen Entwicklungsplanes (KEP-Zentren) empfehlen wir, im Mischgebiet Einzelhandel auszuschließen.

Auf der Grundlage der Landschaftsplanung sollte im weiteren Verfahren (UB) abgeklärt werden, wie die im Geltungsbereich vorhandene Wiesenbrache und auch die extensive Kräuterriese im Rahmen der Planung bzw. späteren Nutzung berücksichtigt werden sollen.

Weiterhin empfehlen wir die Abstimmung mit dem Radverkehrsbeauftragten der Stadt Kassel im Zusammenhang mit der Ausweisung von Radwegen. Weitere Hinweise und/oder Anregungen zum Bauleitplanverfahren werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgetragen. Für Fragen im Zusammenhang mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der Kommunalen Entwicklungsplanung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:

In den Mischgebieten wird Einzelhandel ausgeschlossen, die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird zeichnerisch angepasst. Der Radverkehrsbeauftragte wurde und wird im Verfahren beteiligt, Anregungen von seiner Seite wurden bisher nicht vorgebracht. Festsetzung und Lage der Maßnahmenflächen 'Wiesenbrache und 'extensive Kräuterriese' wurden aus der landschaftspflegerischen Begleitplanung zum Ersatzneubau der Hafenerbrücke in den Bebauungsplan übernommen. Die Flächen werden im Zuge der weiteren Umsetzung landschaftlich und pflegetechnisch in die Umgebung eingebunden.

Zur besseren Darstellung des Gesamtzusammenhangs wird der Rad-/ Fußweg im Bereich Grünanlage Finkenherd in die Plandarstellung aufgenommen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 7 Untere Naturschutzbehörde Kassel

Schreiben vom 06.10.2010

Seite 11 der Erläuterung Kapitel 4.2: Im Absatz 2 ein- oder daran anzufügen ist: „Alle derzeit auf dem Areal vorhandenen Kleinbauten wie Ställe und Gerätehütten werden entfernt.“

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:

Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

B. Stellungnahmen von Vereinen/ Verbänden und Bürgerinnen/ Bürgern

Ziffer 10 Kinderbauernhof Kassel e.V.

Schreiben vom 30.09.2010

Im Rahmen der „frühzeitigen Beteiligung Stand 06.09.2010“ äußern wir uns wie folgt:

1. Mit Freude stellen wir fest, dass der Kinderbauernhof im Bereich Wesertor seinen Platz gefunden hat. Die Eingliederung des Bauplatzes für unser zukünftiges Haus erscheint uns sehr gelungen und zu dem Platz mit den Gerberhäusern passend.
2. Durch den geplanten Radweg und die Offenheit des Geländes ergibt sich einerseits die Chance mehr integriert zu sein, andererseits erfordert es einen größeren Schutz des Geländes, der Tiere und nicht zuletzt der Kinder. Wir sehen hier eine Zaunhöhe von 1,20 m als nicht ausreichend an. Wir denken um eine gewisse Sicherheit zu bekommen sollte der Zaun im Bereich des Radweges eine Höhe von 1,50 m haben.
3. Es ist uns bewusst, dass die Radwegführung im Vorfeld mit uns und dem Gartenbauamt besprochen wurde. Bei Sichtung des jetzt vorliegenden Plans, auch durch weitere aktive Mitglieder unseres Vereins, sehen wir jedoch die Möglichkeit den Radweg noch etwas zu verschwenken. Der Radweg kann in Verlängerung der Grenze zur geplanten Renaturierung der Ahne fortgesetzt werden und etwas später einschwenken (Siehe Anlage). Diese Änderung ist für den Radweg unerheblich, hat keinen Einfluss auf die geplante Renaturierungsgrenze aber den großen Vorteil wertvolles Gartenland für den Kinderbauernhof zu sichern.
4. Die Renaturierung der Ahna im weiteren Verlauf zur Fulda hin begrüßen wir sehr. Wenn es hier im Rahmen der Detailplanung an einer Stelle noch die Möglichkeit von Sitzstufen im Sinne eines „grünen Klassenzimmers“ geben könnte, würde dies sicher sehr in das Gesamtkonzept passen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:

Zu 2: In direkter Nachbarschaft zu den öffentlichen Grünflächen sind zur gestalterischen Integration der Privaten Gartenflächen in die landschaftlich geprägte Umgebung Regelungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen festgesetzt. Um im Übergang zu den öffentlichen Flächen ausreichenden Sichtschutz und Gebrauchssicherheit zu ermöglichen, sind die Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zu 3: Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der geplante Abriss des Wohngebäudes Am Werr 26 mit aller Wahrscheinlichkeit nicht zeitnah realisiert werden, so dass dieser Bereich voraussichtlich nicht für die in 2011 vorgesehene Umgestaltung der Bleichwiesen zur Verfügung steht. Das hat zur Folge, dass der neue Fuß-/ Radweg nun mit einem Abstand von ca. 3,0m zum Wohnhaus angelegt werden muss und dadurch insgesamt 2,0m weiter südlich zur Ausführung kommen muss als bisher in der Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Zu 4: Der Vorschlag zur Einrichtung eines grünen Klassenzimmers betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, wird aber zur Kenntnis genommen, an die zuständigen Fachämter weitergeleitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

C. Stellungnahmen der städtischen Fachämter

Ziffer 11 Umwelt- und Gartenamt

Schreiben vom 06.10.2010

Umwelt- und Immissionsschutz

Für die Ausweisung der reinen Wohngebietsflächen bestehen erhebliche Bedenken. Wie in unserer Stellungnahme vom 29.05.2009 ausgeführt, werden im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, wesentlich überschritten. Hier eine Nutzung als reines Wohngebiet, also als Wohngebiet mit dem höchsten Schutzanspruch, auszuweisen, ist nicht sinnvoll. Eine reine Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten drei reinen Wohngebiete erscheint uns als Abwägung unzureichend.

In der vorliegenden Erläuterung zum Bebauungsplanentwurf wird als Ziel der Planung auch die planungsrechtliche Absicherung des Kinderbauernhofes genannt. Der Kinderbauernhof grenzt unmittelbar an das geplante WR 3 an. Der Abstand zur geplanten Werkstatt beträgt nach dem Vorentwurf des Lageplans ca. 7 m. Bei einer Einstufung als Abenteuer-, Robison- oder Aktivspielplatz erfolgt die Bewertung nach der Freizeitlärmrichtlinie. Hier gelten am Tage je nach Uhrzeit Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von 45 bzw. 50 dB(A). Die Einhaltung dieser Werte, auf die sich die Bewohner nach erfolgter Ausweisung berufen können, ist äußerst fraglich. Eine planungsrechtliche Absicherung des Kinderbauernhofes ist mit der Ausweisung von reinen Wohngebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht gegeben. Es wird dringend empfohlen, die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Wohnhäuser in anderer Weise als mit der Ausweisung eines reinen Wohngebietes zu schaffen. Wird eine verträglichere Lösung gefunden, kann eine textliche Festsetzung für den passiven Lärmschutz erarbeitet werden.

Grünflächen

Auf der Grünanlage Finkenherd befindet sich ein Bolzplatz, der erhalten werden soll. Dieser Bolzplatz ist durch eine entsprechende Plandarstellung zu sichern. Die Ballspielmöglichkeit wird an dieser Stelle als sehr wichtig angesehen.

Textliche Festsetzung 5.2: Dieser Punkt sollte ergänzt werden um den Passus, dass Schnittgut entfernt werden muss.

Abschließend bittet -67- zu prüfen, ob eventuell die Ausweisung eines „Besonderen Wohngebietes“ nach § 4a der Baunutzungsverordnung unter Ausschluss aller anderen Nutzungen außer der Wohngebäude in Betracht zu ziehen ist.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 11:

Die Möglichkeiten zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden für den Bereich der denkmalgeschützten Wohnhäuser Am Werr 2-6 sorgfältig geprüft. Ausgehend von der seit Jahrzehnten vorhandenen reinen Wohnnutzung und den durch den Denkmalstatus und die Größe der Häuser eingeschränkten Nutzungsrahmen wird die planungsrechtliche Absicherung des ausschließlichen Wohnens durch Festsetzung als Reine Wohngebiete als einzig adäquat angesehen. Für die Entscheidungsfindung wurde ebenso berücksichtigt, dass die Häuser im Überschwemmungsgebiet der Fulda liegen und dass der Erhalt und die nachhaltige Sicherung des landschaftlich geprägten Umfeldes der Fuldaaue/ Bleichwiesen auch städtebaulich die vorrangigen Entwicklungsziele darstellen. Diesen übergeordneten Zielsetzungen würde die Ausweisung einer anderen Art der baulichen Nutzung als der des Reinen Wohngebietes entgegen stehen, insbesondere – wie angeregt - die Ausweisung Besonderer Wohngebiete, die neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und typischerweise in sog. Gemengelagen

Anwendung finden. Eine Gemengelage aus den vorgenannten Nutzungen liegt im Geltungsbereich jedoch nicht vor. Aus rein immissionsschutzrechtlicher Betrachtung könnten auch bei Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte (55 dB(A) Tags/ 45 dB(A) Nachts) der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Um vor diesem Hintergrund der dargestellten bestehenden Lärmbelastung dennoch Rechnung zu tragen, erfolgt die Festsetzung der Reinen Wohngebiete mit dem Zusatz 'mit Lärmbelastung' und entsprechender planzeichnerischer Kennzeichnung. Ergänzend werden passive Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt. Zur Kompensation der Richtwert-Überschreitungen sind die Schalldämm-Maße der DIN 4109 Ausgabe 1989 für Außenbauteile einzuhalten, der Schallschutz für schutzbedürftige Räume durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen und Schlafräume/ Kinderzimmer auf der der Schallquelle abgewandten südlichen Seite anzuordnen. Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes ist davon auszugehen, dass die Wirksamkeit und die Kosten für aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Schützenstraße in keinem Verhältnis zum dadurch erreichbaren Lärmschutz stehen würden. In der Gesamtbetrachtung wird daher zugunsten naturräumlicher, städtebaulicher und wasserrechtlicher Belange auf die Festsetzung und Errichtung von lärmabschirmenden Bauwerken im Bereich der Schützenstraße verzichtet und stattdessen die Einhaltung passiver Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Kinderbauernhof ist seit 2007 am Standort ansässig, die Freiluft-Aktivitäten finden bereits heute in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnhäusern Am Werr statt, Lärmbelastungen seitens der Nachbarschaft wurden bisher nicht signalisiert. Die Arbeit des Kinderbauernhofs beinhaltet ein pädagogisch betreutes Angebot, bei dem Erfahrungen mit der Natur, dem Gemüse-/ Gartenanbau und im Umgang mit Tieren den Schwerpunkt bilden. Installierte Spielgeräte, wie auf Spielplätzen üblicherweise und charakterisierend anzutreffen, sind hier nicht vorhanden. Die Öffnungszeiten liegen außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten, eine selbstständige Nutzung durch Kinder und Jugendliche außerhalb der Öffnungszeiten und ohne Betreuung ist auf dem eingezäunten Gelände nicht möglich. Die Aktivitäten in dem geplanten Werkstatt- und Stallgebäude finden in geschlossenen Räumen statt. Auch wenn die Nutzung des Kinderbauernhofes durch die Kinder und Jugendlichen mit Lärm verbunden sein kann, kann aufgrund der kontinuierlichen pädagogischen Betreuung der Kinder und Jugendlichen jederzeit darauf hingewirkt werden, dass auf die Ruhebelange der Nachbarschaft und ebenso notwendig auf die Ruhebelange der Tiere Rücksicht genommen wird. Aufgrund der dargestellten Organisations- und Arbeitsweise wird der Kinderbauernhof als sozialpädagogische Einrichtung bewertet, die eine betreute Kinder- und Jugendarbeit anbietet. Eine bau-planungsrechtliche Einstufung und Beurteilung der Einrichtung als Abenteuer-, Robbinson- oder Aktivspielplatz kann daher nicht zugrunde gelegt werden.

Unabhängig davon werden Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung nicht gesehen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, einerseits Reine Wohngebiete (mit Lärmvorbelastung und dennoch schutzwürdiger Wohnnutzung) und andererseits Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (mit einer gemeinnützigen und gemeinbedarfsorientierten Nutzung, die unter pädagogischer Betreuung Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist) in direkter Nachbarschaft zueinander, werden - auch aufgrund der bisherigen Rechtsprechung - als grundsätzlich zulassungsfähig und sozialadäquat bewertet. Zur Wahrung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots sind jedoch ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplanes in der Baugenehmigung Auflagen zur Einhaltung der Ruhe- und Nachtzeiten vorgesehen.

Der Hinweis auf den Bolzplatz wird in die Plandarstellung aufgenommen, der Ergänzungshinweis für die Textliche Festsetzung 5.2 ist bereits vorhanden.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 12 Liegenschaftsamt

Schreiben vom 29.09.2010

Aus Sicht von -23- hat der o.g. Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die vorgesehene Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 ist daher nach pflichtgemäßem Ermessen zur Rechtswirksamkeit der angestrebten Satzung durchzuführen. Zum Planentwurf und zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1/47 „Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen“ wird -23- im Rahmen der nochmaligen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abschließend Stellung nehmen. Es wird jedoch vorsorglich bereits jetzt auf folgendes hingewiesen: Mit Schreiben vom 04. Juni 2010 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass das Flurstück 31/1 derzeit nicht erworben werden kann. Bitte berücksichtigen Sie bei der Planung der Wegeführung, dass über dieses Grundstück nicht verfügt werden kann.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12:

Der Hinweis zum Flurstück 31/1 wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 13 Feuerwehr

Schreiben vom 23.09.2010

Gegen die geplante Bebauung nach anliegendem Plan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn nachstehende Auflagen erfüllt werden:

1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.
2. Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/zufahrt).
3. Feuerwehruzufahrten (13t) sind erforderlich, wenn der Verbindungsweg vom Haupteingang zu einer befahrbaren öffentlichen Straße oder einer privaten Zufahrt mehr als 50 m beträgt.
4. Feuerwehruzufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen
5. Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13:

Die Anregungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 14 Hochbauamt und Gebäudebewirtschaftung

Schreiben vom 15.09.2010

Auf oben genanntem Grundstück, das durch -23- für die Renaturierungsmaßnahme erworben wurde, steht ein durch -65- vermietetes Wohngebäude. In Ziffer 4.2 der Erläuterungen zum Bebauungsplan sind an gleicher Stelle Gebäude des Planvorhabens „Kinderbauernhof“ vorgesehen. Bedeutet dies, dass oben genanntes Gebäude entmietet und abgebrochen werden muss? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt muss dies geschehen?

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 14:

Das durch -65- vermietete Wohngebäude steht auf dem Flurstück 29/1. Die geplanten Gebäude für den Kinderbauernhof sind ca. 50m weiter westlich vorgesehen. Gleichwohl ist gemäß Vorabstimmung mit -65- (vgl. Protokoll vom 27.05.2010 und Emailanfrage 23.06.10) für die Umsetzung der freiraumplanerischen Entwicklungsziele der Abriss des z. Zt. vermieteten Wohngebäudes vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Die Umgestaltung des Gesamtbereiches Bleichwiesen soll in 2011 umgesetzt werden. Entmietung und Abriss des Gebäudes sind daher erforderlich.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 15 Jugendamt - Kinderbeauftragte

Schreiben vom 27.09.2010

-51- unterstützt die Weiterentwicklung des Freiraumpotenzials „Bleichwiesen“ durch weitere Spiel- und Sportmöglichkeiten. Wir bitten zu gegebener Zeit die Kinder- und Jugendbeauftragte zu benachrichtigen, um das Beteiligungsverfahren mit Kindern und Jugendlichen einzuleiten (siehe STAVO-Beschluss 1755 vom 20.02.2006 „Regelhafte Verankerung von Kinder- und Jugendbeteiligung“).

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 15:

Im Rahmen der bauplanerischen Umsetzung des Projektes Bleichwiesen durch das Umwelt- und Gartenamt ist eine Kinder- und Jugendbeteiligung vorgesehen.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 16 Bauaufsicht

Schreiben vom 16.09.2010

Stellungnahme bezüglich baurechtlicher Belange:

1. Die textlichen Festsetzungen fehlen auf dem Bebauungsplan und müssen entsprechend ergänzt werden.
2. Textl. Festsetzung Nr. 1.3: Im FNP ist der jetzt als MI 1 / MI 2 vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Aus Sicht -63215- ist unklar, warum hier MI anstatt WA festgesetzt werden soll. Unabhängig hiervon sollten aus Sicht -63215- weiterhin ausgeschlossen werden: Spielhallen und Wettbüros.
3. Textl. Festsetzung Nr. 2.1: Für die Gebäude WR1-WR3 soll gemäß Planung eine Baulinie um den Gebäudebestand festgesetzt werden (siehe hierzu auch Seite 11 der Begründung -> Bestandssicherung). Es ist unklar, warum dann Festsetzung von GRZ auf 50 m². Aus Sicht -63215- sollte Festsetzung GRZ hier entfallen.
4. Textl. Festsetzung Nr. 2.1 (2): Definition Firsthöhe, aus Sicht -63215- besser: „Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Dachfläche.“
5. Die Erschließung der bebauten / bebaubaren Grundstücke muss gesichert sein. -37- ist im Verfahren zu beteiligen, insbesondere wegen ggf. notwendiger Feuerwehrezufahrten.
6. Textl. Festsetzung Nr. 4.1 (2): Plangebiet im Bereich der Gebäude „Am Werr 2-6“ ist in extrem kleine und viele Flurstücke unterteilt. Es ist unklar, auf welche Fläche sich die 40m² zulässige Befestigung beziehen (je Flurstück oder für den gesamten Bereich „HG“?). Weiterhin ist unklar was mit befestigten Wegen genau gemeint ist, zählen hierzu z.B. auch wassergebundene Decken?
7. Textl. Festsetzung Nr. 4.2 (3): Hier ist unklar, auf welche Grundstücksgrenze genau sich die Festsetzung beziehen soll. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen und Mindestabstandsflächen (i.d.R. 3,00 m) gemäß § 6 HBO einzuhalten sind. Eine Formulierung mit max. 3,00 m ist daher eher missverständlich bzw. unklar.
8. Textl. Festsetzung Nr. 4.2 (8): Anmerkung wie 4.1 (2)
9. Es wird empfohlen, auch für die Gebiete MI 1 / MI 2 eine Firsthöhe festzusetzen, um der Problematik der Behandlung von zusätzlichen Staffelgeschossen entgegenzuwirken.
10. Auf dem Flurstück 31/1 besteht eine Stellplatzbaulast für die Gaststättennutzung im Gebäude Schützenstraße 2 / Schützenstraße 4. Da es sich hierbei um notwendige Stellplätze handelt, dürfen diese nicht einfach ersatzlos entfernt werden. Im vorgelegten Plan ist die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf die im Vorfeld geführten Gespräche mit -631- Frau Rupp bzw. -23- Frau Breitbart wird verwiesen. Um Klärung wird gebeten !
11. Hinweise: Der Abbruch von Gebäuden mit mehr als 300 m³ Brutto-Rauminhalt ist baugenehmigungspflichtig. Bei kleineren Gebäuden, die unter dem Schutz des Hessischen Denkmalschutzgesetzes stehen, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wir bitten um kurzfristige Rückmeldung an -63215- Herrn Rohde, sobald der B-Plan die Planreife gem. §33 BauGB erreicht hat.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 16:

Zu 1: Für die Beteiligung der Träger und sonstigen Behörden aber auch der politischen Gremien wird aus ökonomisch-effizienten Gründen eine handliche Ausfertigung des Bebauungsplanes in Form einer separaten Planzeichnung und separaten Festsetzungen versandt. Für die Offenlage und die Beschlussfassungen werden jeweils Gesamtpläne verwendet.

Zu 2: Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Schützenstraße sollen planungsrechtlich durch die Festsetzung als Mischgebiet erweiterte und standortadäquate Nutzungsperspektiven für das denkmalgeschützte Gebäude Schützenstraße 2 ermöglicht werden. Dazu gehört auch die Ausweisung des östlich benachbarten Grundstücks als Mischgebiet. In Anpassung der Planungsziele soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Anregung zum Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 3: Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO besteht eine Verpflichtung zur Festsetzung einer Grundfläche (GR) oder einer Grundflächenzahl (GRZ), eine Ersetzung durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO reicht nicht aus. Daher wird die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 50 m² beibehalten.

Zu 4: Die Definition der Firsthöhe wird in der textlichen Festsetzung entsprechend geändert.

Zu 5: Die Feuerwehr wurde/ wird generell in Bebauungsplanverfahren beteiligt, die Anforderungen für Feuerwehrezufahrten werden, soweit planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt.

Zu 6 und 8: Der räumliche Bezugsrahmen für die maximal zulässige Oberflächenbefestigung wird in der textlichen Festsetzung präzisiert. Die Bezeichnung 'Befestigte Wege' umfasst alle Oberflächenveränderungen des natürlich anstehenden Geländes, die der Befestigung dienen. Dazu gehören auch Wassergebundene Decken, die unter bautechnischen Gesichtspunkten unterschiedliche Aufbauhöhen aufweisen können. Näheres hierzu regelt die RStO 2001 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen).

Zu 7: Die textliche Festsetzung zur Einhaltung von Grenzabständen für die geplanten Gebäude des Kinderbauernhofes werden präzisiert, die Abstände werden auf der Grundlage § 6 Abs. 11 HBO von den Regelungen der HBO abweichend festgesetzt.

Zu 9: Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und den maximal zulässigen Vollgeschossen wird als ausreichend angesehen. Für das denkmalgeschützte Gebäude im MI 1 wird die GFZ bereits durch den Bestand ausgeschöpft, im MI 2 ist die zulässig überbaubare Fläche stark begrenzt. Die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher Staffelgeschosse wird hier nicht gesehen.

Zu 10: Durch die planungsrechtliche Festsetzung des Flurstücks 31/1 als öffentliche Grünfläche wird die für das Flurstück eingetragene Stellplatzbaulast nicht aufgehoben. Die Nutzung des Flurstücks zum Stellplatznachweis ist weiterhin möglich, findet faktisch allerdings seit mehreren Jahren nicht statt. Unabhängig von der eingetragenen Baulast wird das städtebauliche Entwicklungsziel als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich abgesichert. Zur Baulast wird ein Hinweis unter Pkt. 4.1 in die Begründung aufgenommen.

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 17 Stadtreiniger

Schreiben vom 20.03.2010

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen von uns keine Bedenken. Wir bitten zu berücksichtigen, dass die Häuser Nr. 1 - 3 von uns mit einem 2achsigen Müllfahrzeug entsorgt werden. Entsprechend müssen Zufahrt und Wendemöglichkeit in den entsprechenden Abmessungen vorhanden sein.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 17:

Vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren wurde die Planung des Gerberplatzes unter Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Belange erarbeitet. Demnach sind die Wenderadien auch zukünftig für 2-achsige Müllfahrzeuge geeignet.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 18 Kasseler Entwässerungsbetrieb

Schreiben vom 29.09.2010

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechend § 2 (4) BauGB hat der KEB keine Einwände oder Anregungen. Im Hinblick auf die eigentliche Planung weisen wir daraufhin, dass nach dem vorliegenden Bebauungsplan Umgestaltungen im Bereich der Ahna vorgesehen sind. Aufgrund der Zuständigkeit des KEB für die Gewässer der Stadt Kassel bitten wir uns rechtzeitig am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 18:

Die Anregungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 19 Seniorenbeirat der Stadt Kassel

Schreiben vom 29.09.2010

Wir bitten Sie, zentral im Park eine Notrufsäule einzuplanen. Nicht nur, dass sie bei Bedarf zur Verfügung stehen muss, kann ihr Vorhandensein auch schon prophylaktisch und besonders auf ältere Besucherinnen und Besucher des Parks beruhigend sowie auf potentielle Täterinnen bzw. Täter abschreckend wirken.

Wir bitten Sie zu prüfen, ob nicht über die Schützenhofstraße in Höhe der Wimmelstraße noch eine Querungshilfe vorgesehen werden müsste, damit älteren Menschen oder Familien mit Kindern der durch die Wegeführung gewollte Zutritt zum Park aus diesem Quartier ohne Gefährdung auf der 4-spurigen und dicht befahrenen Durchgangsstraße möglich wird.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 19:

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber durch die zuständigen Fachämter im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 20 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Email vom 08.10.2010

Zum einen fehlt die direkte Fuß- und Radwegeverbindung vom Mühlgraben durch die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" zum Gerberplatz. Weiterhin sollen die Verkehrsflächen, soweit sie dem Radverkehr dienen, mit Asphalt befestigen werden, um den Unterhaltungsaufwand zu reduzieren. Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass sich der Bebauungsplan im Bereich der Ausgleichsmaßnahme zum Ersatzneubau der Hafibrücke befindet und der Schriftverkehr, der diesbezüglich zwischen - 63 -, - 67- und - 66 - geführt wurde, zu berücksichtigen sei.

Und ergänzende Email vom 29.10.2010

1. Eine (barrierefreie) Fortsetzung der Wegeverbindungen durch die ehemalige Stadtmauer und über die anschließenden Freiflächen ist im B-Plan nicht festgesetzt und sollte ergänzt werden.
2. Die Straße Am Werr ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche nach dem HStrG. Eventuell geplanten Einschränkungen können wir nicht zustimmen, da die Straße einschließlich der Brücke zur Erschließung der Grundstücke in vollem Umfang benötigt wird (Müllabfuhr, Paketdienste etc.). Im Falle einer baulichen Umgestaltung sind nach unserer Auffassung die Verkehrsflächen im Separationsprinzip herzustellen und entsprechend ihrem Nutzungszweck zu befestigen.
3. Den geplanten Fuß-/Radweg, einschließlich einer neuen Brücke über die zu renaturierende Ahna-Mündung, halten wir in einer Breite von 3,00 m für angemessen dimensioniert.
4. Die im Verlauf der Schützenstraße (Südseite), zwischen der Straße Am Werr und Ysenburgstraße, dargestellten geplanten Baumpflanzungen können nur erfolgen, wenn eine entsprechende Verschiebung des vorhandenen Fuß-/Radweges in den Geltungsbereich des BPlanes hinein erfolgt; d. h. hier wäre die Festsetzung einer Verkehrsfläche von 2,50 m Breite erforderlich. Ob die anzupflanzenden Bäume grundsätzlich möglich sind, sollte von Ihnen hinsichtlich ggf. vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen geprüft werden.
5. Die in der Diskussion befindliche Überquerung der Schützenstraße im Bereich Wimmelstraße für Fußgänger und Radfahrer ist voraussichtlich nur durch den Einbau einer Mittelinsel in Verbindung mit einer Lichtsignalanlage möglich. Hierbei ist Voraussetzung, dass die Fahrbahnen der Schützenstraße beidseitig in entsprechender Länge und Breite verschwenkt werden. Die daraus resultierenden Verkehrsflächen können erst nach Erarbeitung einer verkehrstechnischen Beurteilung dieser Fragestellung mitgeteilt werden und sind dann im B-Plan festzusetzen. Ein diesbezüglicher Untersuchungsauftrag wurde von uns bereits erteilt.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 20:

Zum Emails Schreiben vom 08.10.2010

Die Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich Finkenherd ist grundsätzlich in einer festgesetzten Grünfläche 'Parkanlage' zulässig. Zum besseren Planverständnis wird der Weg in die Planzeichnung aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen zum Ersatzneubau Hafibrücke sind im Bebauungsplan dargestellt und durch entsprechende textliche Festsetzungen erläutert. Der Hinweis zur Befestigung der Verkehrsflächen betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, wird aber zur Kenntnis genommen.

Zum Emails Schreiben vom 29.10.2010

Zu 1: siehe oben

Zu 2. Die Hinweise zur Ausführung der bisher unbefestigten Verkehrsfläche 'Am Werr' betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die weitere Bauplanung. Wendemöglichkeiten für alle relevanten Fahrzeugtypen werden hierbei berücksichtigt. Aufgrund der geringen Anzahl der Anlieger und der Sackgassensituation wird die Herstellung der Verkehrsflächen im Separationsprinzip für absolut entbehrlich gehalten. Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich kann bei Bedarf vorgesehen werden.

Zu 4: Aufgrund der im südlichen Gehweg der Schützenstraße vorhandenen Versorgungsleitungen sind die Baumpflanzungen nun nach zwischenzeitlicher Abstimmung durch das Umwelt- und Gartenamt innerhalb der öffentlichen Grünfläche als lineare Pflanzung vorgesehen.

Zu 5: Die auf der Schützenstraße geplante Mittelinsel soll außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes realisiert werden. Inwieweit dadurch ein Verschwenk der Straße nach Süden, ggf. zu Lasten der im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen, erfolgen muss, soll im Rahmen des Untersuchungsauftrages kurzfristig ermittelt werden. Erst dann kann die Notwendigkeit für Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt werden.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: 04.11.2010 Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'

Begründung

Stand 16.11.2010

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein	3
1.1	Anlass und Ziel	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	5
2.4	Satzungen.....	5
2.5	Schutzausweisungen	5
2.6	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	6
3.	Heutige Situation.....	6
3.1	Städtebauliche Situation und Umgebung	6
3.2	Erschließung und Verkehr.....	7
3.3	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	7
4.	Ziele der Planung	8
4.1	Städtebau und Freiraum	8
4.2	Planvorhaben Kinderbauernhof	9
5.	Fachplanerische Belange.....	11
5.1	Lärm/ Geräuschimmissionen	11
5.2	Hochwasserschutz.....	14
6.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Grundstücksfreiflächen	16
6.4	Private Grünflächen	16
6.5	Öffentliche Grünflächen	17
6.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
6.7	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses.....	17
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
6.11	Zuordnungsfestsetzung.....	18
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7.	Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege	19
8.	Gesamtabwägung.....	20
9.	Bodenordnung	21
10.	Städtebauliche Werte.....	22

1. Allgemein

1.1 Anlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I /47 ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll im östlichen Anschluss der gesamte Bereich bis zur Hafnbrücke als Grünanlage mit weiteren Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten angelegt werden. Teilbereiche des Fuldaufers sowie die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Ahna sollen als geschützte naturnahe Bereiche gesichert bzw. im Zuge der Renaturierung aufgewertet werden. Gleichzeitig soll für den seit 2007 im Planbereich ansässigen Kinderbauernhof eine geordnete und standortgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor und vor allem für die hier lebenden Kinder und Jugendlichen stellen die Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial für die Naherholung dar. Mit der Anlage einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung wird gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer erreicht. Die im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten Wohnhäuser werden im Bestand gesichert.

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte des Umweltberichtes nach BauGB dargelegt sind. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/ privaten Belange einbezogen und im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.2 Planverfahren

1.2.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

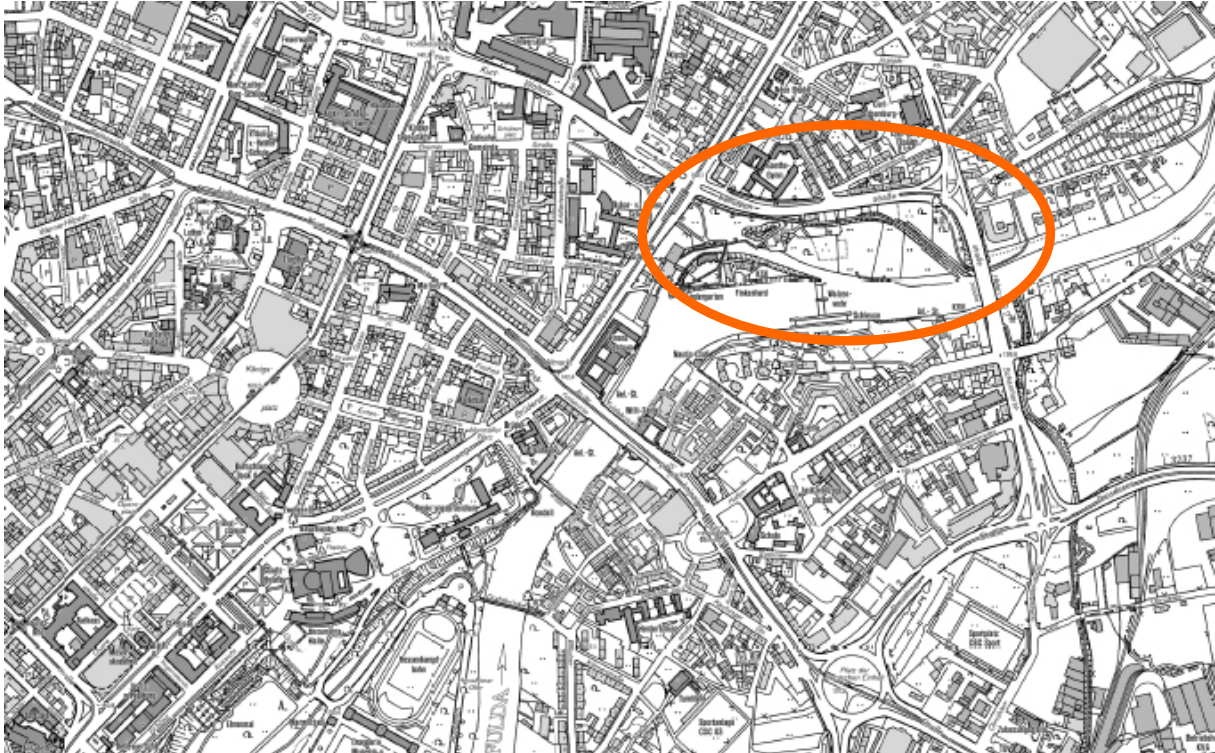
Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger vom 20.09. bis einschließlich 01.10.2010 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich dazu zu äußern. In dieser Zeit wurden Anregungen zur Einfriedung und zum Verlauf des Fuß- und Radweges vorgebracht. Den Anregungen wurde in Gesamtabwägung übergeordneter Belange teilweise gefolgt.

1.2.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Schreiben vom 13.09.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt, die Abwägung der Stellungnahmen wird allen Trägern und Behörden mitgeteilt.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Schützenstraße und westlich der Hafnbrücke und damit am Rande des Stadtteils Wesertor. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 5,1 ha und umfasst Flurstücke der Flur 2 und Flur 19 in der Gemarkung Kassel.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Ysenburgstraße bis zum Beginn der Hafenbrücke, im Süden durch die Fulda bzw. den Mühlengraben und im Westen durch einen kurzen Abschnitt der Weserstraße.

2. Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist für das Plangebiet sowohl 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' als auch Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' aus. Die städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung im Grundsatz nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als Grünfläche dar. Entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/ Wimmelstraße wird ein Teilabschnitt als Wohnbaufläche dargestellt. In Anpassung an die Entwicklungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die Wohnbauflächen durch eine vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes in Gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen geändert werden. Mit Schreiben vom 29.09.2010 hat die Stadt Kassel die Änderung beantragt.

2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** enthält keine speziellen Planungsaussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Folgende Zielaussagen für den Naturraum Westhessische Senke, sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Kassel und Abpufferung der Auswirkungen stärkerer Nutzungen im Auenumfeld
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung
- Erhalt der inselartig vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Feuchtbereiche und Entwicklung von Pufferzonen.

Der **Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel (2007)** trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Verbesserung der Anbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete an die Freiräume der Fuldaniederung
- Weiterentwicklung der Fuldauferzonen zwischen Drahtbrücke und Hafenbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss
- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege an der Fulda mit Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete
- Entwicklung der Fläche zwischen Ahna und Fulda/ Finkenherd als öffentlicher Freiraum für den Stadtteil Wesertor, Herstellung eines Zuganges von der Schützenstraße auf Höhe Wimmelstraße
- Aufwertung der Biotopfunktion des Ahnaverlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbaus und Profildifferenzierung, Entwicklung von Ufersäumen- und Gehölzen.

2.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zu Gebieten gem. § 34 BauGB

Die Satzung der Stadt Kassel vom 18.04.1977 für die Gebiete gemäß § 34 BauGB umfasst auch Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, und zwar entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/ Wimmelstraße. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird die o.g. Satzung aufgehoben.

2.5 Schutzausweisungen

Landschafts- und Naturschutz

Der südöstliche Abschnitt des Fuldaufers liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' Zone 1. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Südlich des Einmündungsbereiches Schützenstraße/ Ysenburgstraße ist eine Winterlinde als Naturdenkmal ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Bereich zwischen der Straße 'Am Werr', der Schützenstraße, der Ysenburgstraße und dem Fuldaufer liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda; die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist genehmigungsbedürftig. Der Uferbereich der Fulda und der Uferbereich der Ahna sind gem. § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) geschützt.

Denkmalschutz

An Stelle der vormals mittelalterlich gegründeten Gerbersiedlung sind heute noch drei Gebäude (Am Werr 2, 4 und 6) vorhanden. Die nachmittelalterliche Bausubstanz datiert aus dem 18./ 19 Jahrhundert, die Gebäude sind denkmalgeschützt. Östlich benachbart sind Mauerreste weiterer ehemaliger Gebäude vorzufinden. Diese stehen ebenso wie die nördlich und westlich verlaufende ehemalige Stadtmauer unter Denkmalschutz.

Auch das gründerzeitliche Gebäude Schützenstraße 2 steht als Einzeldenkmal unter Schutz.

2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG), hat ergeben, dass die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden sollen, nicht UVP-pflichtig sind.

Mit Datum vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst. Mit der Änderung wurde unter anderem die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für Bauleitplanverfahren ausgeweitet und die SUP-Pflichtigkeit von Vorhaben neu definiert. So fallen jetzt nach § 14 b (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen sind. Daher werden durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan gleichzeitig die Erfordernisse der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Strategischen Umweltprüfung berücksichtigt.

3. Heutige Situation

3.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Wesertor und umfasst den gesamten Bereich zwischen Schützenstraße und Fuldaufer. Im westlichen Abschnitt liegt die Grünanlage Finkenherd, die abschnittsweise durch die alten Stadtmauern und den Mühlgraben begrenzt wird. Östlich anschließend befinden sich drei kleine zweigeschossige denkmalgeschützte Häuser, die der ehemaligen Gerbersiedlung zugerechnet werden, sowie östlich benachbart ein weiteres kleines zweigeschossiges Haus und das fünfgeschossiges Gründerzeithaus direkt an der Schützenstraße. Alle Häuser werden zu Wohnzwecken genutzt, im Gebäude an der Schützenstraße sind zusätzlich Räumlichkeiten für eine derzeit

leerstehende Gaststätte im Erdgeschoss vorhanden. Die übrigen ehemals bebauten und derzeit zum Teil stark eingegrünt Grundstücke an der Schützenstraße wurden bis zum Sommer 2008 als Gartenflächen genutzt, die Lauben sind bereits abgeräumt worden. Die Ahna verläuft hier im direkten Anschluss an die ehemaligen Gartenflächen wie auch im westlichen Abschnitt in einem begradigten und trapezförmig befestigten Gerinne und mündet nahe der Hafnbrücke in die Fulda. Aufgrund der Tieflage der Ahna (ca. 2,50m bis 3,50m unterhalb der angrenzenden Flächen) sind keine naturnahen Uferbereiche und gewässerbegleitenden Gehölze vorhanden, so dass die Gewässerstrukturen insgesamt als stark defizitär zu bewerten sind (vgl. Genehmigungsentwurf zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung in den Bleichwiesen, Ing.-Büro WAGU, Kassel 2010)

Südlich der Ahna befindet sich der großflächige Bereich der Bleichwiesen, auf denen bis vor wenigen Jahrzehnten die Wäsche zum Bleichen ausgelegt wurde. Seit 2007 hat ein gemeinnütziger Verein die Bleichwiesen für den Betrieb eines Kinderbauernhofes gepachtet. Ein Großteil der Flächen wird zur Beweidung genutzt, weitere Flächen stehen den Kindern als Erfahrungsfeld zum Anbau von Obst und Gemüse sowie für spielerische Aktivitäten zur Verfügung.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Schützenstraße direkt an das städtische Straßennetz angebunden, der Innenbereich mit der nicht ausgebauten Stichstraße 'Am Werr' ist mittels einer Brücke über die Ahna von der Schützenstraße aus erreichbar. Von hier aus erfolgt auch die infrastrukturelle Erschließung der Wohnhäuser. Alle notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Grünanlage Finkenherd ist nur von der Weserstraße her zugänglich, eine direkte Wegeverbindung zum Bereich 'Am Werr' bzw. den Bleichwiesen besteht nicht. Entlang der Schützenstraße verläuft ein kombinierter Fuß-/ Radweg, der damit außerhalb des gesamten Auenbereiches liegt, erst kurz vor der Hafnbrücke an das Fuldaufer verschwenkt und von hier aus weiter Richtung Wolfsanger führt.

Ebenso beachtlich ist die von der Schützenstraße ausgehende starke Barrierewirkung zwischen dem Stadtteil Wesertor und dem Auenbereich/ Fuldaufer.

ÖPNV

In ca. 250 m Entfernung zum mittleren Plangebiet befindet sich an der Weserstraße die Haltestelle 'Katzensprung', die von den Straßenbahnlinien 3, 6 und 7 angefahren wird. Direkt an der Schützenstraße besteht eine Bushaltestelle, die von der Linie 10 angedient wird. Dadurch bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels.

3.3 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt Kassel z. Zt. keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Falls bei Bauarbeiten dennoch auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Umweltbehörden unverzüglich zu informieren.

Laut den der Stadt Kassel vorliegenden Informationen ist der Geltungsbereich mehrmals von alliierten Luftangriffen betroffen gewesen. In den Bebauungsplan wird daher der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.

Für Baumaßnahmen sind die folgenden Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu beachten:

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den

Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

4. Ziele der Planung

4.1 Städtebau und Freiraum

Der Stadtteil Wesertor, überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbau mit hoher Dichte, verfügt nur über wenige und oft kleinteilige öffentliche Grün- und Freiflächen. Im Zuge des seit 2008 im Wesertor laufenden Förderprogramms "Soziale Stadt" stellt die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil ein zentrales Handlungsfeld dar.

Im Planbereich sind dazu die Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd und in direkter Verbindung und Fortsetzung die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum vorgesehen. Das Planungskonzept sieht einen Wechsel zwischen gestalteten Bereichen (Grünanlage Finkenherd), offenen extensiven Wiesenflächen (Fuldaaue) und naturnahen Uferbereichen (Fulda und Ahna) vor, die mit der geplanten Renaturierung der Ahna eine qualitätvolle Erweiterung erfahren. Ergänzend sollen von der Schützenstraße her, insbesondere in direkter Gegenlage zum Einmündungsbereich Wimmelstraße/ Franzgraben/ Schützenstraße, neue Zugänge und im Weiteren auch Blickbeziehungen in die Fuldaaue geschaffen werden.

Der Grünordnungsplan Fuldaufer-Bleichwiesen (Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Entwurf 2010) stellt für diesen Teilbereich aufgrund der topografischen Situation der Flussniederung mit vergleichsweise ebenem Gelände und der Vielgestaltigkeit der Landschaftselemente (Grünanlagen, Fluss mit Galeriewald, offene Wiesenflächen, Mündung der Ahna) eine besondere Eigenart fest, die vielfältige Erlebnismöglichkeiten und Freizeitaktivitäten zulässt und darüber hinaus einmalige Blickbeziehungen auf die Stadt Kassel bietet.

Somit stellt die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum ein zentrales Schlüsselprojekt nicht nur für die Entwicklung des Stadtteils Wesertor sondern auch für die Gesamtstadt durch enge Verknüpfung der Fulda mit dem Stadt- und Landschaftsraum dar. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet die geplante Anlage eines west-ost-verlaufenden Rad- und Fußweges im Planbereich, wodurch ein erneuter Lückenschluss und die Weiterführung des gesamtstädtisch bedeutsamen Projektes 'Fuldauferweg' erreicht werden.

Begleitend zur Umsetzung der grünordnerischen Planungsziele wird auch aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen angestrebt. Die denkmalgeschützten ehemaligen Gerberhäuser werden im Bestand gesichert und aufgrund des landschaftlich geprägten Umfeldes und der Lage im Überschwemmungsgebiet in Art und Maß der Nutzung auf das derzeit vorhandene Wohnen beschränkt.

Die am Standort vorhandene Nutzung des Kinderbauernhofes wird planungsrechtlich abgesichert. Mit der zulässigen Errichtung zweier Gebäude kann die Arbeit des Kinderbauernhofes am Standort fortgesetzt und dieser wichtige Baustein für die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor erweitert werden.

Für die bisher nicht ausgebaute Straße 'Am Werr' ist eine gestalterische und funktionale Neuordnung der Flächen als platzartige Aufweitung (Gerberplatz) vorgesehen, die bis an das Ahnaufer und die alte Stadtmauer heranreicht.

Das auf dem Grundstück Schützenstraße 2 befindliche denkmalgeschützte Gründerzeithaus wird im Bestand gesichert. Eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption auf

dem benachbarten Flurstück wird durch Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Die bisher auch auf den östlich anschließenden Flurstücken entlang der Schützenstraße zulässige Bebaubarkeit (nach § 34 BauGB) wird zugunsten der Entwicklung des Gesamtbereiches als öffentliche Grünfläche zurückgenommen. Die Umwandlung des Flurstücks 31/1 zur Grünfläche kann erst erfolgen, wenn die hier bestehende Baulasteintragung gelöscht wurde.

4.2 Planvorhaben Kinderbauernhof

Der Kinderbauernhof e.V. ist seit 2007 im Plangebiet ansässig und ermöglicht als kostenloses Freizeitangebot Kindern und Jugendlichen den Gemüse-/ Gartenanbau, die Erfahrung mit Tieren (derzeit zwei Schafe, drei kleine Schweine und Hasen) sowie ergänzende Spielangebote in der freien Natur. Neben Projektnachmittagen werden auch in den Schulferien spezifische Schwerpunktthemen angeboten. Dadurch besteht insbesondere für die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor ein wohnungsnahes Freizeitangebot. Zusätzlich wird der Kinderbauernhof an den Vormittagen von den umliegenden Schulen als außerschulischer Lernort genutzt, z.T. werden eigene Schulgartenbeete angelegt und von den Klassen betreut.

Für den Aufenthalt bei Schlechtwetter steht bisher auf dem Gelände nur ein Bauwagen als Unterschlupf zur Verfügung. Um hier eine Verbesserung zu erreichen bzw. auch im Frühjahr, Herbst und Winter eine kontinuierliche Freizeitgestaltung anbieten zu können, beabsichtigt der Verein den Bau eines Aufenthaltsgebäudes für Gruppen (105 qm) sowie eines kombinierten Werkstatt- und Stallgebäudes (80 qm), um auch für die Tiere im Winter ein gesichertes Quartier zu haben. Als Standort für die Gebäude ist der Bereich östlich der vorhandenen Gerberhäuser vorgesehen, die Stellung des Hauptgebäudes orientiert sich an der Ausrichtung der bereits vorhandenen denkmalgeschützten Häuser, die geplante Holzständerbauweise mit Satteldächern greift auch konstruktiv das Erscheinungsbild der Gerberhäuser auf. Durch die Anordnung des Hauptgebäudes am geplanten Gerberplatz wird die kleinteilige Bauweise in Richtung Schützenstraße weitergeführt und gleichzeitig der neue Platz an seiner südlichen Kante räumlich klar gefasst. Die im Umfeld vorhandenen alten Ruinen sollen baulich gesichert und in die Gestaltung des Außenraumes einbezogen werden. Der vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich erhalten werden. Durch die baulich-funktionale Bündelung ist es möglich, dass die derzeit auf dem Areal vorhandenen Kleinbauten wie Ställe und Gerätehütten entfernt werden.

Die technische Erschließung der neuen Gebäude ist durch Anknüpfung an den Bestand sehr gut möglich. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen und die Planung ist mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt von der Schützenstraße aus über die kleine Ahnabrücke. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze (hier werden 2 Stück veranschlagt) erfolgt im Bereich des Gerberplatzes.

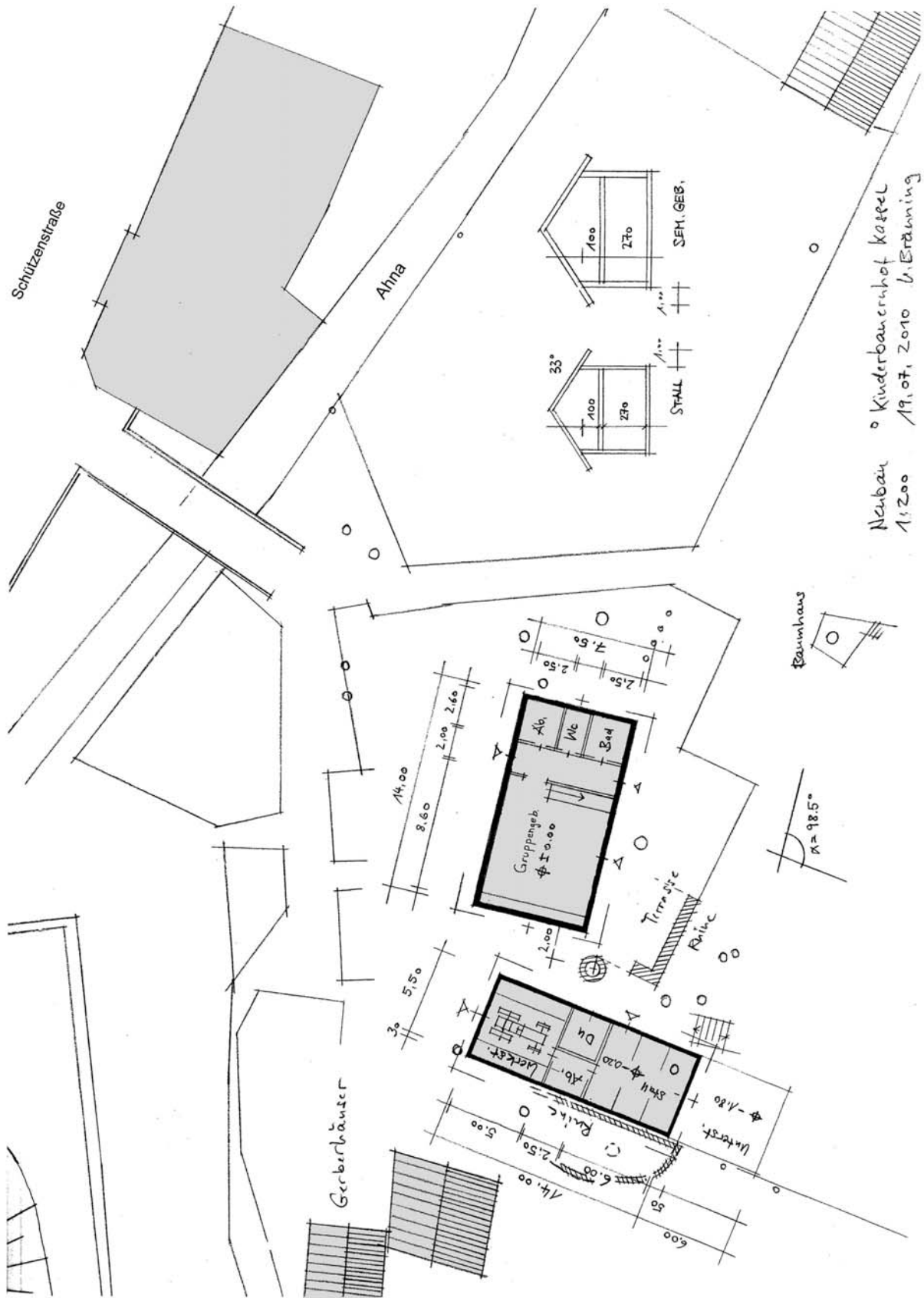


Abb. Kinderbauernhof - Lageplan (o.M.), Vorentwurf (Quelle: Architekt U. Bräuning, Stand Juli 2010)

5. Fachplanerische Belange

5.1 Lärm/ Geräuschimmissionen

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar, die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann.

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Reine Wohngebiete	50 dB(A) Tags/ 40 dB(A) Nachts
Mischgebiete	60 dB(A) Tags/ 50 dB(A) Nachts
Parkanlagen	55 dB(A) Tags/ 55 dB(A) Nachts.

Baugebiete

Für das im Geltungsbereich bestehende Grundstück Schützenstraße 2 erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet, die Gebäude auf den Grundstücken Am Werr 2, 4 und 6 werden als Reine Wohngebiete festgesetzt. Alle Gebäude werden seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzt. Das Wohnen ist jedoch durch den Verkehrslärm der Schützenstraße stark beeinträchtigt, so dass die Festsetzung der Baugebiete mit dem Hinweis Lärmbelastung (L) erfolgt.

Auf der Grundlage einer Zählung vom Mai 2008 (Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Sandershäuser Berg, Ing.-Büro Brilon Bonzio Weiser, Bochum) beträgt die durchschnittliche Verkehrsstärke ca. 27.000 Kfz/24 Std., der Anteil in der nachmittägliche Spitzenstunden (16-17 Uhr) liegt in der Schützenstraße (Abschnitt zwischen Weserstraße und Wimmelstraße) bei ca. 2.250 Kfz.

Daher hat das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz, vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren die Geräuschimmissionen an den Gebäuden durch Berechnung gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ermittelt.

Mischgebiete

Demnach ergeben sich für das Gebäude Schützenstraße 2 folgende Beurteilungspegel:

Nordfassade	73 dB(A) Tag	65 dB(A) Nacht
Ostfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht
Südfassade	55 dB(A) Tag	47 dB(A) Nacht
Westfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht

Mit Ausnahme an der Südfassade werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tageszeitraum um 8 bzw. 13 dB(A) überschritten, für die Nacht liegen die Überschreitungen bei 11 bzw. 15 dB(A). Somit liegen die Beurteilungspegel an der Nordfassade oberhalb der Sanierungswerte der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR97), die für Mischgebiete 72 dB(A) Tag/ 62 dB(A) Nacht und für Reine Wohngebiete 70 dB(A) Tag/ 60 dB(A) Nacht betragen.

Reine Wohngebiete

Für die Wohngebäude Am Werr 2, 4 und 6 wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Nordwest- und Nordostfassade	63 dB(A) Tag	55 dB(A) Nacht
Südwest- und Südostfassade	60 dB(A) Tag	52 dB(A) Nacht

Die Überschreitungen erreichen am Tag bis zu 13 dB(A), in der Nacht bis zu 15 dB(A). Eine Einhaltung der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht ist auch an den Südseiten der Gebäude nicht gegeben. Auch bei Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebietes könnten die Orientierungswerte (55 dB(A) Tags/ 45 dB(A) Nachts) nicht eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse für die vorhandenen Gebäude zeigen, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich passive/ organisatorischen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation der Richtwert-Überschreitungen sind die Schalldämm-Maße der DIN 4109 Ausgabe 1989 für Außenbauteile einzuhalten, der Schallschutz für schutzbedürftige Räume durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen und Schlafräume/ Kinderzimmer auf der der Schallquelle abgewandten südlichen Seite anzuordnen.

Parkanlagen

Im Zuge des Grünordnungsplanes Fuldaufer-Bleichwiesen (vgl. ebd.) wurden vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz (2009) auch die aus dem vorhandenen Verkehrslärm der Schützenstraße resultierenden Beurteilungspegel für die bestehenden und geplanten Grünflächen im Geltungsbereich ermittelt. Diese betragen am Tag zwischen 60 und 70 dB(A), in der Nacht zwischen 53 und 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird tagsüber im Nahbereich der Schützenstraße um bis zu 15 dB(A) deutlich überschritten, während entlang des Fuldaufers die Überschreitung mit ca. 5 dB(A) geringer ausfällt.

Damit können die erwünschten Zielwerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, jedoch werden die Werte unter den gegebenen Bedingungen und im Hinblick auf einen stets nur vorübergehenden Aufenthalt in den Grünflächen als vertretbar eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebietes ist davon auszugehen, dass die Wirksamkeit und die Kosten für aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Schützenstraße in keinem Verhältnis zum dadurch erreichbaren Lärmschutz stehen würden. Ebenso beachtlich sind die nachteiligen Auswirkungen auf die naturräumlichen Belange. Mit einer Abschirmung der Grünflächen durch Lärmschutzwände oder Erdwälle würde eine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes und des Naturraumes Fuldaaue entstehen und auch die städtebaulich gewünschte Verzahnung der Fuldaaue mit dem Stadtteil Wesertor nicht erreicht werden können. Darüber hinaus könnte es aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Fulda durch die Lärmschutzeinrichtungen zu Störungen des Zu- und Abflusses bei Hochwasser kommen. In der Gesamtbetrachtung wird zugunsten naturräumlicher, städtebaulicher und wasserrechtlicher Belange auf die Festsetzung und Errichtung von lärmabschirmenden Bauwerken im Bereich der Schützenstraße verzichtet.

Benachbarung Reine Wohngebiete/ Private Grünflächen 'Kinderbauernhof

Der Kinderbauernhof ist seit 2007 am Standort ansässig, die Freiluft-Aktivitäten finden bereits heute in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnhäusern Am Werr statt, Lärmbeeinträchtigungen seitens der Nachbarschaft wurden bisher nicht signalisiert. Die Arbeit des Kinderbauernhofs beinhaltet ein pädagogisch betreutes Angebot, bei dem Erfahrungen mit der Natur, dem Gemüse-/ Gartenanbau und im Umgang mit Tieren den Schwerpunkt bilden. Installierte Spielgeräte, wie auf Spielplätzen üblicherweise und charakterisierend anzutreffen, sind hier nicht vorhanden. Die Öffnungszeiten liegen

außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten, eine selbstständige Nutzung durch Kinder und Jugendliche außerhalb der Öffnungszeiten und ohne Betreuung ist auf dem eingezäunten Gelände nicht möglich. Die Aktivitäten in dem geplanten Werkstatt- und Stallgebäude finden in geschlossenen Räumen statt. Auch wenn die Nutzung des Kinderbauernhofes durch die Kinder und Jugendlichen mit Lärm verbunden sein kann, kann aufgrund der kontinuierlichen pädagogischen Betreuung der Kinder und Jugendlichen jederzeit darauf hingewirkt werden, dass auf die Ruhebelange der Nachbarschaft und ebenso notwendig auf die Ruhebelange der Tiere Rücksicht genommen wird. Aufgrund der dargestellten Organisations- und Arbeitsweise wird der Kinderbauernhof als sozial-pädagogische Einrichtung bewertet, die eine betreute Kinder- und Jugendarbeit anbietet. Eine bau-planungsrechtliche Einstufung und Beurteilung der Einrichtung als Abenteuer-, Robinson- oder Aktivspielplatz kann daher nicht zugrunde gelegt werden.

Unabhängig davon werden Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung nicht gesehen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, einerseits Reine Wohngebiete (mit Lärmvorbelastung und dennoch schutzwürdiger Wohnnutzung) und andererseits Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (mit einer gemeinnützigen und gemeinbedarfsorientierten Nutzung, die unter pädagogischer Betreuung Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist) in direkter Nachbarschaft zueinander, werden - auch aufgrund der bisherigen Rechtsprechung - als grundsätzlich zulassungsfähig und sozialadäquat bewertet. Zur Wahrung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots sind jedoch ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplanes in der Baugenehmigung Auflagen zur Einhaltung der Ruhe- und Nachtzeiten vorgesehen.

5.2 Hochwasserschutz

Mit Ausnahme der Grünfläche Finkenherd liegt das gesamte Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen.

Der Anteil der durch Gebäude überbauten Flächen im Plangebiet ist mit insgesamt 350 qm sehr gering, bauliche Erweiterungen der bestehenden Häuser werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Neubaumaßnahmen sind für den Kinderbauernhof durch Errichtung zweier Gebäude (überbaubare Grundfläche insgesamt 185 qm) vorgesehen. Auch im Mischgebiet MI 2 wird eine überbaubare Fläche (max. 64 qm) festgesetzt.

Seitens des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel wurde für die Neubauvorhaben des Kinderbauernhofes und eine potenzielle Bebauung im Mischgebiet MI 2 ein Retentionsraumverlust von ca. 250 cbm ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt im Zuge der geplanten Renaturierung der Ahna, die im Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 300 m naturnah umgestaltet werden soll. Durch Rücknahme des technischen Uferverbau, Profildifferenzierung und die Entwicklung von Ufersäumen und –gehölzen kann eine deutliche Verbesserung des ökologischen Zustandes erreicht werden. Derzeit liegt der Genehmigungsentwurf zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung (Ing.-Büro WAGU GmbH, Kassel, Januar 2010) der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zur Genehmigung vor. Die Umsetzung der Maßnahme ist in 2011 vorgesehen.

Durch die geplante Renaturierung der Ahna werden insgesamt 8.178 cbm zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen. Davon sind Anteile als Ausgleich folgenden Verfahren zugeordnet:

- Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen' 250 cbm
- Bebauungsplan Nr. I / 46 'Auebad' 7.240 cbm
- Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' 418 cbm

Die verbleibenden 270cbm sind bisher keinem Projekt als Ausgleich zugeordnet.

Der Nachweis der Schaffung des erforderlichen Retentionsraumes wird im Genehmigungsentwurf (vgl. ebd. Seite 14f) erbracht und erfolgte durch tachymetrische Geländeaufnahmen und die computergestützte Verschneidung der Geländemodelle für den Bestand und den Planungszustand.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Die denkmalgeschützten Häuser 'Am Werr' werden aufgrund der seit Jahrzehnten vorhandenen reinen Wohnnutzung als Reine Wohngebiete (WR), bezogen auf die Grundflächen der Gebäude, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor allem unter Beachtung des Denkmalschutzes und der Lage im Überschwemmungsbereich der Fulda, die hinsichtlich der Größe der Häuser einen eingeschränkten Nutzungsrahmen definieren. Ebenso beachtlich ist der landschaftlich geprägte Gesamtzusammenhang des Fuldaauenbereiches Bleichwiesen, der als übergeordnetes Entwicklungsziel geschützt und mit Ausnahme der bereits vorhandenen Nutzungen als Landschaftsraum nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Daher werden alle in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenso ausgeschlossen wie die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe. Die räumliche Lage sowie die kleinen Grundflächen der Gebäude stehen diesen Nutzungen entgegen.

Mischgebiete

Für die Mischgebiete an der Schützenstraße werden die flächenintensiven Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3, 5, 6 und 7 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) aufgrund der räumliche Lage (Überschwemmungsgebiet) im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen und direkter Angrenzung an die Ahna ausgeschlossen.

Ebenso sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution aufgrund der für diese Art der Nutzungen nicht-integrierten Lage ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Benachbarung von Wohngebieten und Schulgebäude steht diesen Nutzungen entgegen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Reinen Wohngebieten durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhen bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Wohngebäuden.

Da die Festsetzung der Reinen Wohngebiete aus den unter Pkt. 7.1 genannten Gründen beschränkt auf die Gebäudegrundflächen erfolgt, werden die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zwar formal überschritten, faktisch aber dadurch ausgeglichen, dass zugunsten der landschaftlichen Entwicklung der Aue und des Hochwasserschutzes die Bebauung auf den Bestand beschränkt bleibt und im weiteren nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mischgebiete

In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für das bereits bestehende Gebäude Schützenstraße 2 (MI 1) orientieren sich die Festsetzungen am Bestand (GRZ 0,8/ GFZ 4,1). Damit werden die nach §17 BauNVO zulässigen Obergrenzen deutlich überschritten. Im benachbarten Mischgebiet MI 2 bleibt das bauliche Maß (GRZ 0,3/ GFZ 1,0) unter den zulässigen Obergrenzen. Da die Festsetzungen hier im Hinblick auf eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption für das Gebäude Schützenstraße 2 erfolgen, ergibt sich in der Gesamtbetrachtung beider Mischgebiete eine gemittelte GRZ von

0,55 sowie eine gemittelte GFZ von 2,75. Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist aus Gründen der Erhaltung eines denkmalgeschützten gründerzeitlichen Gebäudes und aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die für den Erhalt funktional notwendige bauliche Dichte ist für die Entstehungszeit des Gebäudes prägend und orientiert sich auch an den z.T. gründerzeitlichen Dichten der Umgebung.

Allgemein

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen. Um aufgrund des relativ ebenen Ausgangsgeländes für die nachfolgende Ausführungsplanung eine größere Flexibilität zu ermöglichen, sind auch unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Grundstücksfreiflächen

Durch die in den Mischgebieten festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen soll eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete in direkter Angrenzung zur Ahna und den Bleichwiesen gesichert bzw. erreicht werden. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich sowie der landschaftlichen Einbindung der Bebauung. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die Stellplatzflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine begrünungsfähige Oberflächenbefestigung festgesetzt. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei.

6.4 Private Grünflächen

Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG)

Die zu den denkmalgeschützten Wohngebäuden zugehörigen Gartenflächen werden im Sinne einer nachhaltig landschaftlichen Weiterentwicklung der Fuldaue als Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG) ausgewiesen. Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung und Gestaltung der festgesetzten 'Hausgartenflächen' soll erreicht werden, dass diese ihren Charakter als deutlich begrünte Flächen bewahren. Gartenbezogene Freizeitnutzungen werden gesichert und gleichzeitig die Errichtung von baulichen Anlagen und der Anteil der befestigten Flächen auf ein für solche Nutzungen sinnvolles Maß begrenzt.

Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB)

Mit den Festsetzungen zu den Privaten Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB 1 und KiB 2) werden die bereits seit 2007 am Standort vorhandenen Nutzungsstrukturen des gemeinnützig tätigen Vereins 'Kinderbauernhof-Kassel e.V.' dauerhaft gesichert und die Errichtung von zwei Funktionsgebäuden (im KiB 1) planungsrechtlich ermöglicht. Durch detaillierte Festsetzungen zu Lage, Größe, Art, Höhe und Beschaffenheit der baulichen Anlagen soll eine Integration der Gebäude in den benachbart vorhandenen, denkmalgeschützten Baubestand sowie in die landschaftliche Umgebung sichergestellt werden. Ergänzend werden auch hier die Errichtung von baulichen Anlagen und der Anteil der befestigten Flächen begrenzt und die Art der zulässigen Einfriedungen festgesetzt.

6.5 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten Öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' im westlichen bzw. nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches mit naturnah gestalteten Bereichen und Ballspielflächen sind, insbesondere für Kinder und Jugendliche, wichtige stadtteilnahe Freiräume, die im Bestand gesichert bzw. neu entwickelt werden und so wohnungsnahes Erholungsangebot schaffen. Die Öffentliche Grünfläche 'Naherholung' soll als offener, extensiver Wiesenbereich zwischen Ahna und Fuldaufer angelegt werden und dient – neben der Naherholung – auch dem Ausgleich der baulichen Eingriffe.

6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der bisher unbefestigten Straße 'Am Werr' wird die Anlage eines Platzes festgesetzt. Verkehrstechnisch nimmt die Platzfläche auch weiterhin die Stellplätze für die Wohnbebauung sowie eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr auf. Gleichzeitig kann der Platz als Schnittpunkt zwischen den verschiedenen Wegen auch zum Aufenthalt genutzt werden.

Mehrere Geh-/ Radwege verknüpfen den Planbereich mit den im Stadtteil angrenzenden Wegen und stellen so einen wichtigen Lückenschluss bei gleichzeitig durchlässiger Erschließung des Naherholungsbereiches Bleichwiesen dar. Insgesamt soll mittels eines sparsamen Wegesystems versucht werden, die Erholungssuchenden gezielt zu lenken. Um den Grad der Versiegelungen zu minimieren, werden für die Wege wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt, sofern bautechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.

6.7 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Wasserflächen dienen im Wesentlichen der dauerhaften Sicherung/ Entwicklung des Bestandes der Fließgewässer Fulda und Ahna. Der planzeichnerisch festgesetzte Verlauf der Ahna entspricht den Zielsetzungen der Genehmigungsplanung zum naturnahen Umbau und Ausbau der Ahna, wodurch die Lebensraumfunktion und die Gewässerstrukturgüte qualitativ deutlich verbessert und der Biotopverbund im Übergang zur Fuldaaue gestärkt wird.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit den Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Gehölzsaums entlang der Ahna (M1) erfolgt die Herstellung eines ökologisch wirksamen Biotopverbundelementes in Anknüpfung an bereits vorhandene Vegetationsbestände. Gleichzeitig soll durch die festgesetzten Flächen ein Ausgleich für Eingriffe im vorliegenden Planbereich sowie in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. I / 46 'Auebad' und Nr. VII / 65 'Hafenstraße' erreicht werden.

Die Festsetzungen der Maßnahmenflächen M2 dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung vorhandener wertvoller Ufergehölze und Hochstaudenfluren im Plangebiet.

Darüber hinaus wurden aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ersatzneubau der Hafenbrücke drei Maßnahmenflächen (A1, A2, A3) in den Bebauungsplan übernommen, die als Ausgleich an den jeweiligen Standorten anzulegen und zu entwickeln sind.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Neuanpflanzung von Bäumen in der Grünanlage Finkenherd wird durch raumbildende Vegetationsstrukturen und begleitend zur Ahna auch von der Schützenstraße aus der Gesamtbereich Bleichwiesen ablesbar.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die im Plangebiet vorkommende Tier- und Pflanzenwelt standortgerechte einheimische Gehölzarten gemäß der Auswahlliste in den Festsetzungen zu pflanzen.

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan zeigen, dass durch den Verkehrslärm der Schützenstraße an allen im Plangebiet vorhandenen Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge und der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Geltungsbereich bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Zum Schutz der Fließgewässer im Planbereich (insbesondere bei Hochwasser) aber auch zum Schutz des Grundwassers ist die Lagerung und Verwendung von Heizöl im Geltungsbereich ausgeschlossen.

6.11 Zuordnungsfestsetzung

Die Eingriffe in den Retentionsraum der Fulda können nicht auf den Grundstücken ausgeglichen werden, auf denen sie zu erwarten sind. Da die Ausgleichsmaßnahme 'Renaturierung der Ahna' auch für Planvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt, wird der prozentuale Anteil an dieser Ausgleichsmaßnahme dem vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung zugeordnet.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen

In Anlehnung an die im Plangebiet aber auch in der Umgebung vorherrschende Dachgestaltung und aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebietes wird als Dachform nur das Satteldach zugelassen.

Einfriedungen

Die Regelungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sollen in direkter Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen eine gestalterische Integration der Privaten Gartenflächen in die landschaftlich geprägte Umgebung erreichen. Um im Übergang zu den öffentlichen Flächen ausreichenden Sichtschutz und Gebrauchssicherheit zu ermöglichen, sind die Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechslungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen. Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude mit einer maximalen Größe von 3 qm zulässig

Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes in der Fuldaaue und der damit verbundenen Entwicklungsziele wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, aber auch des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes im Hinblick auf den Denkmalschutz vermieden werden.

7. Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/47 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen als öffentlicher Freiraum und die geordnete Weiterentwicklung des im Planbereich ansässigen Kinderbauernhofs geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einher geht. Dadurch werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt und gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Das Plangebiet wurde im Umweltbericht hinsichtlich seiner vorhandenen Funktion und Leistungen untersucht und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung bewertet. Durch die geplanten Gebäude des Kinderbauernhofs/ kleine bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Anlage von Wegen im Naherholungsbereich Bleichwiesen finden Eingriffe in die naturräumlichen Faktoren Boden und Wasser statt.

Die qualitative Abwägung im Umweltbericht macht deutlich, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

In Bezug auf das Schutzgut Boden haben die geplanten Vorhaben und die damit verbundene Neuversiegelung Funktionsverluste zur Folge. Mit der im Bereich Schützenstraße vorgesehenen Rücknahme der bisher bau-planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke werden jedoch bereits zulässige Eingriffe und Funktionsverluste für den Boden verhindert.

In der Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsziele des Bebauungsplanes erfahren insbesondere die Faktoren Erholung und Landschaftsbild eine hohe Aufwertung. Aber auch für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch den sich entwickelnden Strukturreichtum im Bereich Bleichwiesen und Ahna mittelfristig deutliche Verbesserungen eintreten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen bzw. durch die festgesetzten Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den naturräumlichen Faktoren sind nicht erkennbar.

Die im Umweltbericht vorgenommene rechnerische Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Defizit von -16.950 Wertpunkten. Damit ergibt sich zwar rechnerisch kein vollständiger Ausgleich, jedoch können die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die beschriebenen Maßnahmen und ihre Wirksamkeit im Gesamtzusammenhang qualitativ als kompensiert angesehen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

8. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Stadtteile und Naherholungsbereiche sowie der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung
 - Zulässigkeit der Bebauung Kinderbauernhof und Privater Grünflächen
 - Entwicklung und Erhalt von öffentlichen Grünflächen im Sinne der Gemeinbedarfsnutzung
 - Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen, Gewässer und geschützter Lebensbereiche
 - Schutz vor Lärmimmissionen
- gegeneinander abzuwägen.

Die planungsrechtlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um die Versorgung des Stadtteils Wesertor mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen zukunftsfähig sicherzustellen. Insbesondere durch die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens 'Kinderbauernhof' soll das Freizeit- und Lernangebot für Kinder und Jugendliche, vorrangig aus dem Stadtteil, aber auch für benachbarte Schulen erhalten und weiter ausgebaut werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird somit den sozialen und erholungsbezogenen Bedürfnissen der Bevölkerung im Stadtteil Wesertor und dem Wohl der Allgemeinheit Rechnung getragen. Darüber hinaus soll die Vernetzung des neuen öffentlichen Freiraums Bleichwiesen mit den vorhandenen Wegen im Stadtteil und in Bezug zu den angrenzenden Stadtteilen, aber auch im Verbund mit vorhandenen Vegetationsstrukturen und naturnahen Entwicklungsabschnitten erreicht werden.

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung. Die Entwicklungsziele des Umweltberichts sind im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem zu

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen zu Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Jedoch wurde die Lage des im Bereich Bleichwiesen verlaufenden Fuß-Rad-Weges nicht auf der gesamten Länge in den Bebauungsplan übernommen. Im Nahbereich der Ahna wird der Weg entgegen der Darstellung im Umweltbericht mit einem größeren Abstand zum Fuldaufer festgesetzt. Durch die Lage des Weges wird das Schutzerfordernis (gem. § 31 HENatG) für die hochwertigen Uferbereiche der Fulda und der Ahna durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von ca. 10m zu den festgesetzten Maßnahmenflächen bzw. eines Abstandes zur Uferlinie von 20-25m berücksichtigt.

Insgesamt gesehen werden durch die Festsetzungen die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans, insbesondere durch Versiegelungen, minimiert und in der Gesamtbetrachtung ausgeglichen. In Teilbereichen werden die ökologischen Funktionen gesichert bzw. wesentlich gestärkt. So wird der Bereich der Ahna durch die Renaturierung aufgewertet; die geschützten Landschaftsbestandteile entlang des Fuldaufers werden

dauerhaft gesichert und weiterentwickelt. Ebenso werden die öffentlichen Grünflächen naturnah angelegt und entwickelt und Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert. Die Bebauung wird mit Ausnahme des Vorhabens Kinderbauernhof und des Mischgebiets MI 2 auf den Bestand festgeschrieben und die Zulässigkeit einer Bebauung im weiteren Verlauf der Schützenstraße bau-planungsrechtlich zurückgenommen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz können auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

9. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

10. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches **51.730 m²**

davon:

Bauflächen	667 m ²
• Baugrundstücksflächen Reine Wohngebiete	124 m ²
• Baugrundstücksflächen Mischgebiete	543 m ²
Erschließungsflächen	3.332 m ²
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung 'Platz'	909 m ²
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung F-/ R-Wege	2.423 m ²
Öffentliche Grünflächen	23.549 m ²
Private Grünflächen	4.979 m ²
Wasserflächen	4.123 m ²
Maßnahmenflächen	15.080 m ²

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

– Stadtplanung –

Kassel, 16.11. 2010

(gez. Spangenberg)

Stadt Kassel Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'**ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** Stand 04.11.2010 Entwurf

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1	In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.	§ 1 (6) i. V. m. § 3 (3) BauNVO
1.2	In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden Räume für freie Berufe ausgeschlossen.	§ 1 (5) i. V. m. § 13 BauNVO
1.3	In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig: (1) Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) (2) Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5) (3) Gartenbaubetriebe (Nr. 6) (4) Tankstellen (Nr. 7) (5) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2, Spielhallen, Wettbüros und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.	§ 1 (5,6) i. V. m. § 6 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
2.1	In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 wird die zulässige Grundfläche (GR) auf maximal 50qm festgesetzt.	

- 2.2 (1) In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden die zulässigen First- und Traufhöhen durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
- (2) Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Dachfläche. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- (3) Die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen wird gemessen in der Mitte
- der westseitigen Außenwand (im WR 1 und im WR 2)
 - der ostseitigen Außenwand (im WR 3)
- des Gebäudes von der Oberkante der vorhandenen Höhe der Geländeoberfläche.

2.3 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Freiflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. **§ 19 (4) BauNVO**

2.4 Unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und –rückhaltung sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig. **§ 23 (5) BauNVO**

3 Grundstücksfreiflächen **§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

3.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind mindestens 15 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als vegetationsfähige Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen. Die Stellflächen sind begrünungsfähig (Schotterrasen oder gleichwertig) zu befestigen.

4. Private Grünflächen **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

4.1 (1) Die privaten Grünflächen 'HG' (Hausgarten) dienen der privaten gärtnerischen Nutzung und der gartenbezogenen Freizeitgestaltung und Erholung. Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- (2) Je zusammenhängend genutztem Garten und je zugehörigem Wohngebäude sind befestigte Wege und Terrassen bis zu einer Grundfläche von maximal 40qm zulässig. Die Oberflächenentwässerung muss in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen.

4.2 Die private Grünfläche 'KiB 1' (Kinderbauernhof 1) dient ausschließlich der ökologischen, gärtnerisch-landwirtschaftlichen und als gemeinnützig anerkannten Nutzung zum Zweck einer pädagogischen Vermittlung und Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

- (1) Im Sinne des Nutzungszwecks sind ein Gruppengebäude mit maximal 105qm Grundfläche und ein kombiniertes Werkstatt- und Stallgebäude mit maximal 80qm Grundfläche zulässig. Zusätzlich ist an der Südseite des Stallgebäudes ein baulich untergeordneter und offener Unterstand mit einer überdachten Grundfläche von maximal 35 qm zulässig.
- (2) Zum Schutz vor Geruch- und Schallemissionen sind Öffnungen an der Westfassade des Stalls unzulässig.
- (3) Die Gebäude dürfen mit einem Abstand von 0,00m bis maximal 3,00m zur nördlichen Grundstücksgrenze (d.h. Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz') und mit einem Mindestabstand von 4,00m zur westlichen Grundstücksgrenze (d.h. Grenze zur Privaten Grünfläche Hausgarten) errichtet werden.
- (4) Eine Wohnnutzung ist unzulässig.
- (5) Es ist jeweils nur ein Vollgeschoss zulässig, eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.
- (6) Die Traufhöhe beträgt max. 4,50m, die Firsthöhe max. 7,30m. Ergänzend gelten hierzu die Festsetzungen unter Pkt. 2.1 Nr. (2). Die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen wird gemessen in der Mitte der nordseitigen Außenwand des Gebäudes von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- (7) Die artgerechte Hobbytierhaltung ist nur im Sinne des Nutzungszwecks zulässig. Aus der Hobbytierhaltung resultierende unzumutbare Belästigungen oder Störungen der Umgebung sind auszuschließen.
- (8) Innerhalb der gesamten privaten Grünfläche 'KiB 1' dürfen die Grundflächen für befestigte Wege und Terrassen zusammengekommen maximal 40qm betragen. Die Oberflächenentwässerung muss in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen.

i.V. mit § 6 (11) HBO

- (9) Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die zulässige Gebäude-Grundfläche angerechnet.

4.3 Die private Grünfläche 'KiB 2' (Kinderbauernhof 2) dient ausschließlich der ökologischen, gärtnerisch-landwirtschaftlichen und als gemeinnützig anerkannten Nutzung zum Zweck einer pädagogischen Vermittlung und Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

Bauliche Anlagen, Stallungen und fest installierte Tiergehege sind unzulässig.

Die vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 In den Privaten Grünflächen 'HG' (Hausgarten) sowie 'KiB 1 und KiB 2' (Kinderbauernhof) ist ergänzend festgesetzt:

- (1) Das Errichten von Garagen, überdachten Stellplätzen, ortsfesten Kaminen, Feuerstätten und festinstallierten Schwimmbädern sowie das Abstellen von Fahrzeugen, Wohnwagen, Booten und das Lagern von Baumaterialien ist nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen zwischen den Privaten Grünflächen und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Die Ausführung ist nur als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecke oder als Metall- bzw. Holzzaun in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke zulässig. Da der Geltungsbereich im Überschwemmungsbereich der Fulda liegt, bedarf die Errichtung von Zäunen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
- (3) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder einheimischer Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- (4) Ziergehölze sind unzulässig.

5. Öffentliche Grünflächen **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

5.1 Die öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' sind als naturnahe Parkanlagen mit Baum- und Strauchgruppen überwiegend einheimischer Arten und Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall des Abgangs sind Bäume und Sträucher durch gleichwertige zu ersetzen.

5.2 Die öffentliche Grünfläche 'Naherholung' ist als extensive Wiese anzulegen. Die Fläche ist zu beweiden bzw. mindestens zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Ein dauerhafter Stand von Tieren ist nicht zulässig, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Im Winter ist eine Tierhaltung auf den Flächen unzulässig.

6. Verkehrsflächen **§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz' ist wasserdurchlässig zu befestigen. **i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- / Radweg' ist nur eine wasserdurchlässige und vegetationsfähige Oberflächenbefestigung zulässig, sofern bautechnische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen. **i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

7. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses **§ 9 (1) Nr. 16 BauGB**

7.1 Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche 'Ahna' ist nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung oder Planfeststellung durch Beseitigung der naturfernen Sohl- und Uferbefestigungen, Abflachung und Differenzierung der Uferböschungen und Herstellung naturnaher Ufervegetation sowie durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft in einen naturnahen Zustand zu überführen. In Abhängigkeit von der Renaturierungsplanung sind Grenzverschiebungen in den Bereich der angrenzenden Maßnahmenflächen zulässig.

7.2 Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche 'Fulda' ist einschließlich ihres Uferbereiches naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1 Innerhalb der Flächen mit der Ziffer -M 1- ist durch Initialpflanzung standortgerechter Gehölze und durch Sukzession ein naturnaher Gehölzsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene einheimische und standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten.
- 8.2 Innerhalb der Flächen mit der Ziffer -M 2- sind die gemäß § 31 HeNatG geschützten Ufergehölze mit landseitiger Hochstaudenflur zu erhalten und naturnah weiter zu entwickeln. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten zulässig.
- 8.3 Die Fläche mit der Ziffer -A 1- ist als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als Wiesenbrache durch Sukzession naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Initialpflanzungen standortgerechter heimischer Gehölze sind zulässig.
- 8.4 Die Fläche mit der Ziffer -A 2- ist als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als extensive Kräuterwiese zu entwickeln und zu erhalten.
- 8.5 Die Fläche mit der Ziffer -A 3- ist als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als standortgerechte Laubgehölzpflanzung aus heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall des Abgangs sind Bäume und Sträucher durch gleichwertige zu ersetzen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 9.1 Die zeichnerisch als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen. Die Standorte sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar. Leitungen sollen im Abstand von mindestens 2,0 m zum festgesetzten Baumstandort verlegt werden.
- 9.2 Alle im Geltungsbereich zeichnerisch oder textlich festgesetzten Laubbäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu

schützen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und soweit festgesetzt heimische Gehölzarten zu verwenden.

Standortgerechte heimische Gehölzarten sind:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior

Platane	Platanus acerifolia
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigfelliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Echte Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nord-, Ost- und Westfassade wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Nach DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegt die Nordfassade im Lärmpegelbereich VI bzw. die Ost- und Westfassade im Lärmpegelbereich V.

Auch in den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Gemäß DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegen die Nordwest- und die Nordostfassaden im Lärmpegelbereich IV bzw. alle übrigen Fassaden im Lärmpegelbereich III.

i. V. m. DIN 4109

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich sind für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachflächen) vorzulegen und einzuhalten. Sie müssen sich im betreffenden Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109, Pkt. 5, und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 1989, richten.

Hinweis: Schlaf- und Kinderzimmer sollen zu der der Lärmquelle abgewandten Südseite hin ausgerichtet werden (geeignete Grundrissorganisation für Wohn- und Schlafräume). Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, sind die Fenster dieser Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

- 10.2 In den Mischgebieten sind bei Neubaumaßnahmen gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume (ausgenommen Büros) auf der der Schützenstraße zugewandten Gebäudeseite (Nordfassade) unzulässig, es sei denn, der Schallschutz wird durch eine geeignete Bauausführung (z.B. vorgesetzte Fassade) sichergestellt.
- 10.3 Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

11. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 (1a) i.V. § 1 a BauGB

- 11.1 Die Maßnahme 'Ahna-Renaturierung' zum Ausgleich des Retentionsvolumens im Bereich der Stadt Kassel (Gemarkung Kassel, Flur 19, Flurstücke 21/2, 23/1, 26/1, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 35, 36/1, 54, 56/37, 403/38, 414/51, 983/23, 985/23, 987/24, 1028/21 sowie Flur 20, Flurstück 172/6, alle jeweils teilweise) wird den Eingriffen im Geltungsbereich mit einem Anteil von 3,06 % zugeordnet (ergänzend siehe Hinweise Nr. 8).

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

- 12.1 Für Gebäude ist als Dachform nur ein Satteldach zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO**
- 12.2 Einfriedungen zwischen Grundstücken und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Die Ausführung ist nur als standort- **§ 81 (1) Nr. 3 HBO**

gerechte, einheimische Laubgehölzhecke oder als Metall- bzw. Holzzaun in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke zulässig.

Da der Geltungsbereich im Überschwemmungsbereich der Fulda liegt, bedarf die Errichtung von Zäunen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

- 12.3 In den Mischgebieten sind dauerhafte Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. am Hauptgebäude mit einer Größe von maximal 3m² zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO**

Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

- 12.4 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. **§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Nachrichtliche Übernahmen

1. Die auf den Flurstücken 50/1, 410/49 und 47/2 (alle Flur 19) stehenden Wohngebäude sind gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragene Kulturdenkmäler.

Die Mauern auf den Flurstücken 5/4 (Flur 2), 50/1 und 50/2 (beide Flur 19) sind gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragene Kulturdenkmäler und Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Stadtmauer (§ 2 (2) Denkmalschutzgesetz).

2. Mit Ausnahme der Parkanlage Finkenherd befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Fulda gemäß Verordnung über die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Fulda zwischen km 44,599 und km 4,994 vom 19.12.2006.

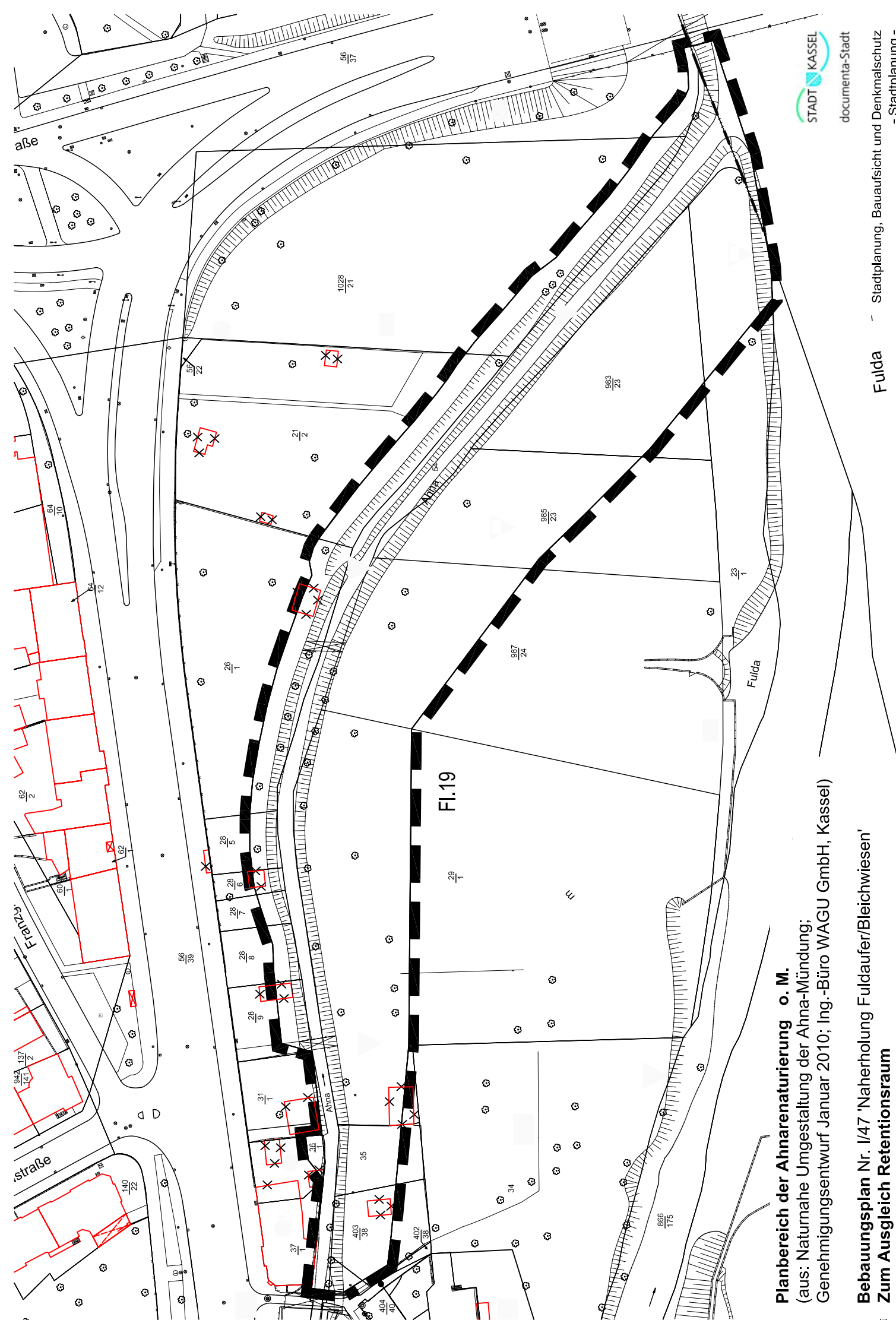
Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten notwendig.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Fulda liegt, dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nur errichtet und betrieben werden, wenn alle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen worden sind. Die Anlagen müssen die Anforderungen der Anlagenverordnung (VAwS), insbesondere die in § 10 Abs. 4 VAwS genannten technischen Anforderungen einhalten. Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.3 unzulässig.
8. Durch die Renaturierung der Ahna werden 8.178cbm zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen. Davon sind Anteile als Ausgleich folgenden Verfahren zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen' (3,06 %)	250 cbm
Bebauungsplan Nr. I / 46 'Auebad' (88,53 %)	7.240 cbm
Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' (5,11 %)	418 cbm

Die restlichen 270cbm (3,30 %) sind bisher keinem Projekt als Ausgleich zugeordnet.



Planbereich der Ahnarenature o. M.
 (aus: Naturnahe Umgestaltung der Ahna-Mündung;
 Genehmigungsentwurf Januar 2010; Ing.-Büro WAGU GmbH, Kassel)

Bebauungsplan Nr. 1/47 'Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen'
Zum Ausgleich Retentionsraum
 vgl. Textl. Festsetzung 11.1 und Hinweis 8

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

[§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO]



Reines Wohngebiet mit Lärmbelastung (L)
[§3 BauNVO]



Mischgebiet mit Lärmbelastung (L)
[§6 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung

[§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO]



WR = Reines Wohngebiet
II = Zahl der Vollgeschosse
FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe



MI = Mischgebiete
V = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO]



Baulinie



Baugrenze

Grünflächen

[§9 (1) Nr. 15 BauGB]



öffentliche Grünfläche 'Parkanlage'



öffentliche Grünfläche 'Bolzanlage'



öffentliche Grünfläche 'Naherholung'



private Grünfläche 'Kinderbauernhof'



private Grünfläche 'Hausgarten'

Verkehrsflächen

[§9 (1) Nr. 11 BauGB]



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung, hier:
Fuß- und Radweg



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung, hier:
Platz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

[§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB]



Wasserflächen und Flächen für die
Regelung des Wasserabflusses

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB]



Umgrenzung von Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
[§9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB]



'Gehölzsaum'



'Uferbereich'



Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich
A1 'Wiesenbrache'; A2 'Extensive
Kräuterwiese'; A3 'Laubgehölzpflanzung'



Anpflanzen: Bäume

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB]



Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen, hier:
Außenlärm (vgl. Textl. Festsetzung 10.1)

Nachrichtliche Übernahmen



Einzelanlagen
(unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen



Überschwemmungsgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[§1 (4), §16 (5) BauNVO]



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§9 (7) BauGB]

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs
nur nachrichtlich



bestehende Gebäude



bestehende Gebäude Abriss



Flurgrenzen



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern



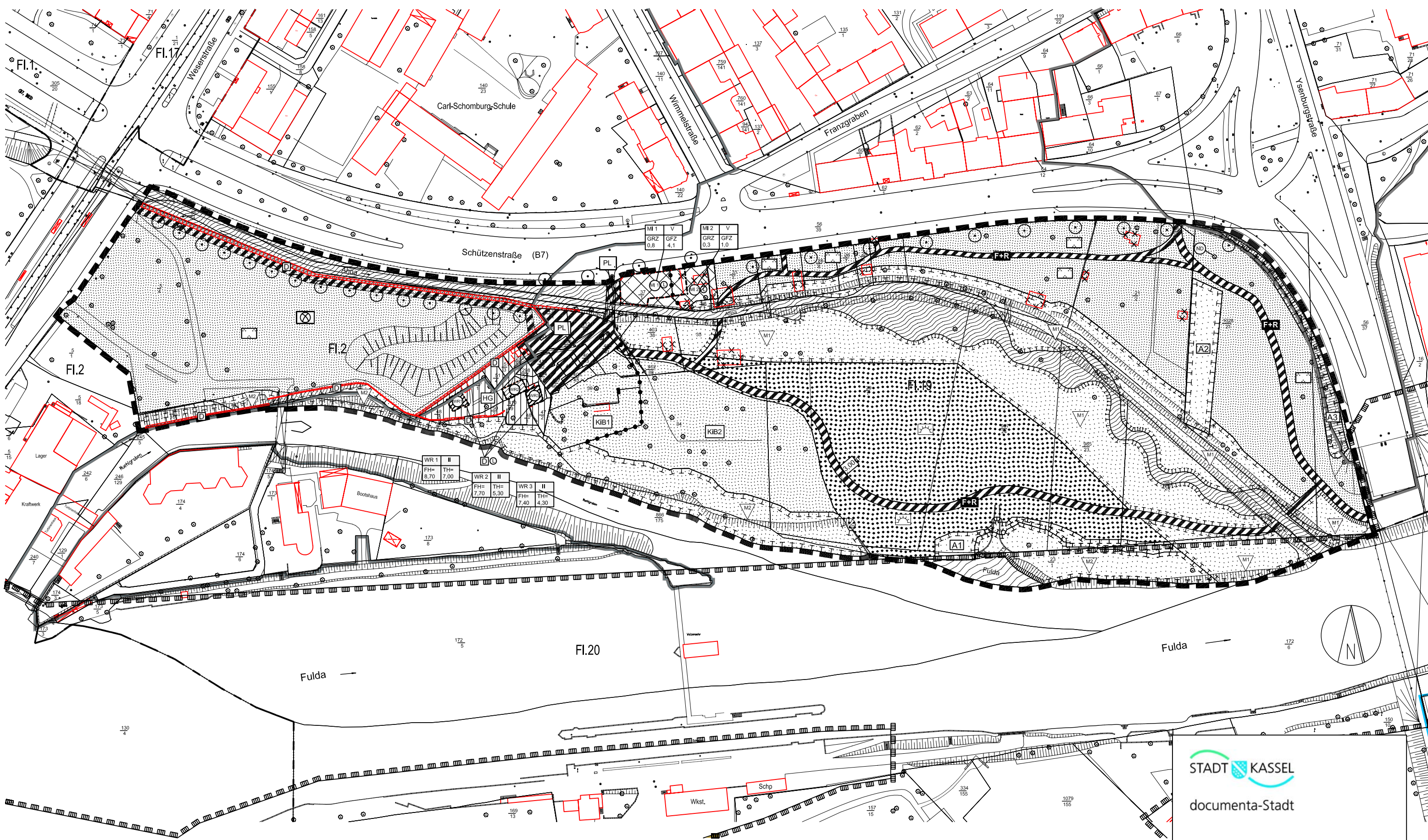
vorhandener Baum



Böschung



Stützmauer, Mauer



STADT  KASSEL
documenta-Stadt

Bebauungsplan
Nr. I/47 'Naherholung
Fuldaufer /Bleichwiesen'
Entwurf

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Kassel, 04.11.2010 Maßstab: o.M.



Grünordnungsplan der Stadt Kassel Fuldaufer Bleichwiesen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. I/ 47
'Naherholungsgebiet Fuldaufer / Bleichwiesen'

Stand 11.11.2010

Grünordnungsplan Fuldaufer-Bleichwiesen

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
1.1	Anlass, Inhalte und Ziele der Planung	6
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet	6
1.2.1	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	6
1.2.2	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	7
1.2.3	Öffentlich- rechtliche Rahmenbedingungen	8
1.2.4.	Bebauungsplan Nr. I/47 "Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen	11
2	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELT-ZUSTANDES	11
2.1	Historische Entwicklung	11
2.2	Gegenwärtige Flächennutzungen	12
2.3	Schutzgüter	14
2.3.1	Pflanzen und Tiere, Lebensräume	14
2.3.2	Klima	19
2.2.3.	Immissionen	21
2.2.3.1	Lärm	21
2.2.3.2	Luftverunreinigungen	22
2.3.3	Boden	22
2.3.4	Wasser	25
2.3.5	Erholung / Landschaftsbild	25
3	ZIELKONZEPT	29
4	MASSNAHMENBEREICHE	31
5	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN MASSNAHMEN	34
5.	Auswirkungen	35
5.1.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	35
5.1.2	Klima	35
5.1.3	Immissionen	35
5.1.3 1	Lärm	35
5.1.3.2	Luftverunreinigungen	36
5.1.4	Boden	36
5.1.5	Wasser	36
5.1.6	Erholung und Landschaftsbild	36
5.1.7	Kulturgüter	37

5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	37
6	PLANUNGSAALTERNATIVEN	40
7	UMSETZUNG UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN DES PROJEKTES	40
8	ZUSAMMENFASSUNG	42

1. EINLEITUNG

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wesertor. Der Stadtteil Wesertor grenzt im Süden an die Innenstadt – östlich an die Fulda, im Westen grenzt der Stadtteil an die Nordstadt und im Norden schließt sich Wolfsanger an.

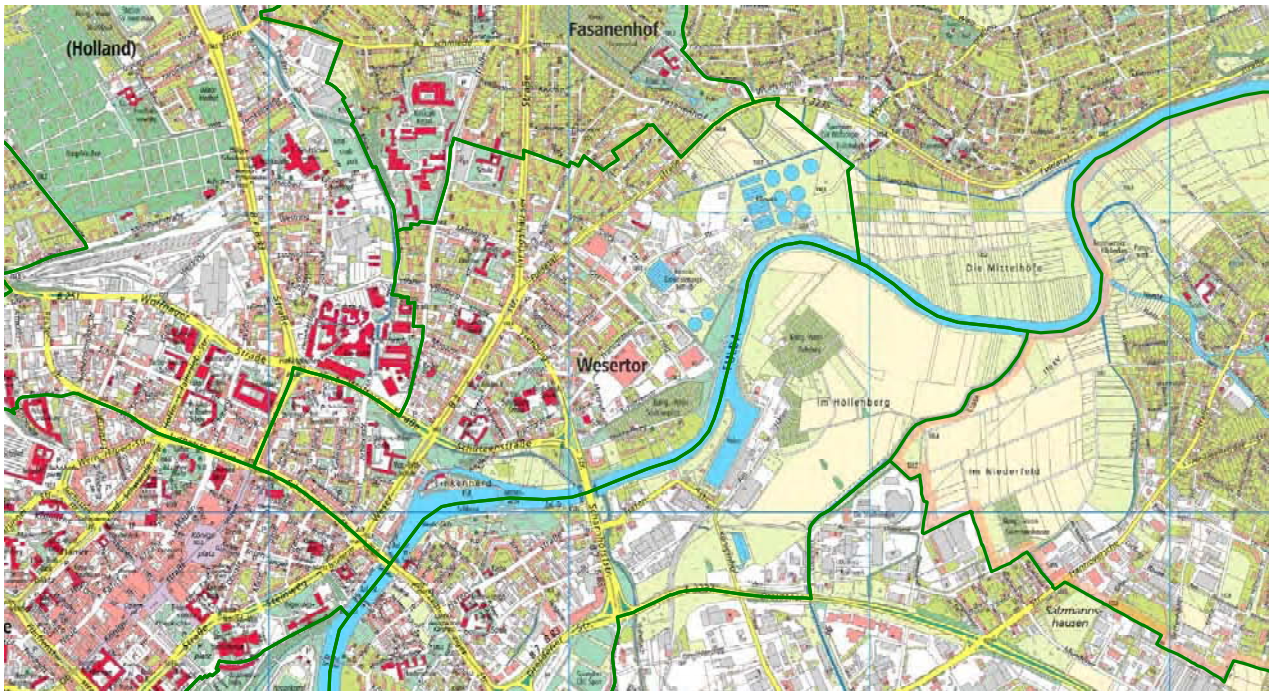


Abb. 1: Lage des Stadtteils Wesertor im Stadtgebiet von Kassel.

Der Stadtteil Wesertor ist geprägt durch dichte Bebauung überwiegend mit Geschosswohnungsbau. Im Wesertor leben fast 10000 Menschen. Der Anteil an Migranten ist hoch. Annähernd die Hälfte der Einwohner hat einen Migrationshintergrund. Ebenfalls hoch im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen. 1130 Kinder und Jugendliche leben im Wesertor. Mit 25,4% ist die Arbeitslosenquote im Stadtteil hoch.¹

Wesertor ist nur unzureichend mit Freiflächen versorgt. Die an den Stadtteil angrenzenden Fuldawiesen sind nur schlecht zu erreichen und bisher nicht öffentlich zugänglich.



Ein durchgehender Fuldauferweg ist bisher nicht vorhanden. Die Grünanlage Finkenherd befindet sich in isolierter Lage – eine Verbindung zum Fuldaufer fehlt. Die ehemaligen Gärten an der Schützenstraße liegen brach und sind derzeit nicht nutzbar.

Abb. 2: Plakatwände an der Schützenstraße

¹ Stadt Kassel, Zahlen aus Kassel, 2010

1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Um Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeits- und Lebenssituation im Stadtteil Wesertor durchführen zu können, stehen Mittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ und der Europäischen Union zur Verfügung.

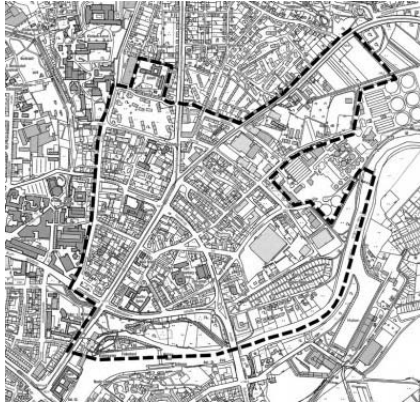


Abb.3: Programmgebiet Soziale Stadt

Die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum ist ein Schlüsselprojekt nicht nur für die Entwicklung des Stadtteils Wesertor sondern auch für die Gesamtstadt durch die enge Verknüpfung der Fulda mit der Stadt.

Kassel geht flusswärts!

Ein zentrales Handlungsfeld ist die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil. Hierbei ist vorgesehen, den Bereich Fuldaufer – Bleichwiesen zugänglich zu machen und mit der Grünanlage Finkenherd zu verbinden. Die Grünanlage Finkenherd soll ihrer Bedeutung entsprechend aufgewertet und gestaltet werden. Im Jahr 2007 hat sich der Kinderbauernhof auf den Bleichwiesen angesiedelt. Der Kinderbauernhof bietet den Kindern des Stadtteils Wesertor die Möglichkeit Tiere kennen zu lernen und erste Erfahrungen mit Gartenarbeit zu sammeln. In die Planung für den Bereich Fuldaufer-Bleichwiesen ist der Kinderbauernhof mit einzubeziehen ohne dass die öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen eingeschränkt wird.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet

1.2.1 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Folgende Zielaussagen des **Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000**¹ für den Naturraum Westhessische Senke sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Kassel und Abpufferung der Auswirkungen stärkerer Nutzungen im Auenumfeld,
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung.

¹ Regierungspräsidium Kassel (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 (LRP); die Aussagen des Landschaftsrahmenplans sind in den Regionalplan Nordhessen 2000- zur Zeit noch verbindlich – eingeflossen

- Erhalt der inselartig vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Feuchtbereiche und Entwicklung von Pufferzonen Im Plangebiet überlagern sich verschiedenen Planungskategorien des Landschaftsrahmenplans:
- „Flächen mit herausragender Bedeutung für Freizeit und Erholung“; dieser Bereich ist gekennzeichnet durch verschiedene Schutzgebiete, kulturhistorische Besonderheiten und regional bedeutsame Ausflugsziele. Für diese Räume, die von verschiedenen Freizeit- und Erholungsaktivitäten bereits intensiv in Anspruch genommen werden, steht das Erhaltungsziel im Vordergrund. Belastungen von Natur und Landschaft sind abzubauen bzw. zu vermeiden.
- „Freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes“; die Räume sind aus landschaftsgestalterischen Gründen und wegen ihrer Bedeutung für die Erholung von nicht standortgebundenen (zusätzlichen) baulichen Anlagen freizuhalten. Gleichwohl gilt es aber auf den Einzelfall gerichtet zu prüfen, ob der Vorbehalt durch die nachweisbare Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsbild möglicherweise ausgeräumt werden kann¹.

Der **Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel**² trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Verbesserung der Anbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete an die Freiräume der Fuldaniederung,
- Weiterentwicklung der Fuldaufzonen zwischen Drahtbrücke und
- Hafenbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss,
- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege an der Fulda mit Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete,
- Entwicklung der Fläche zwischen Ahna und Fulda/ Finkenherd als öffentlicher Freiraum für den Stadtteil Wesertor, Herstellung eines Zuganges von der Schützenstraße auf Höhe Wimmelstraße.
- Aufwertung der Biotopfunktion des Ahnauerlaufes durch Rücknahme technischen Uferverbaus. Profildifferenzierung,
- Entwicklung von Ufersäumen- und Gehölzen.

1.2.2 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Kassel aufgrund seiner Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen ein „Ballungsraum“. Dies erfordert eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen. Im Juli 2006 ist der „Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel“ in Kraft getreten. Er sieht vor, durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umgesetzt werden müssen, die Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden zu verringern.

Zur Begrenzung der Hausbrandemissionen sollten nur Feuerungsanlagen für Erdgas mit Brennwertnutzung eingesetzt werden. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird ausgeschlossen. Die Nutzung von Fernwärme und regenerativer Energie, die ohne Feuerungsanlagen auskommt, ist hiervon nicht betroffen.

¹ Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, a.a.O., Seite 246

² Zweckverband Raum Kassel(2007): Landschaftsplan

1.2.3 Öffentlich- rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt. Am Bleichenweg befindet sich Wohnbaufläche und die als Gartenfläche gekennzeichnete Dauerkleingartenanlage „Schützenplatz“, der westlich eine Grünfläche mit Spielplatz vorgelagert ist. Teile des Planungsgebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ Zone 1. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Für den Bereich östlich der Fuldabrücke ist der Bebauungsplan Stadt Kassel Nr. VI / 43 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt u. a. einen Weg an der Fulda fest.

Die Fulda und Ahna begleitenden Ufergehölze und Vegetationsbestände unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 31 HENatG. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung ist nicht zulässig.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet. (Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Kassel vom 14.11.06 Az. 31.2/Ks-79b 06.33 (Fulda)). Im Überschwemmungsgebiet der Fulda sind keine Bauwerke zulässig. Der Uferbereich der Fulda ist nach § 14 Hessisches Wassergesetz gesetzlich geschützt.

Die südöstlichen Fuldawiesen an der Hafenbrücke befinden sich im Abflussgebiet der Fulda.

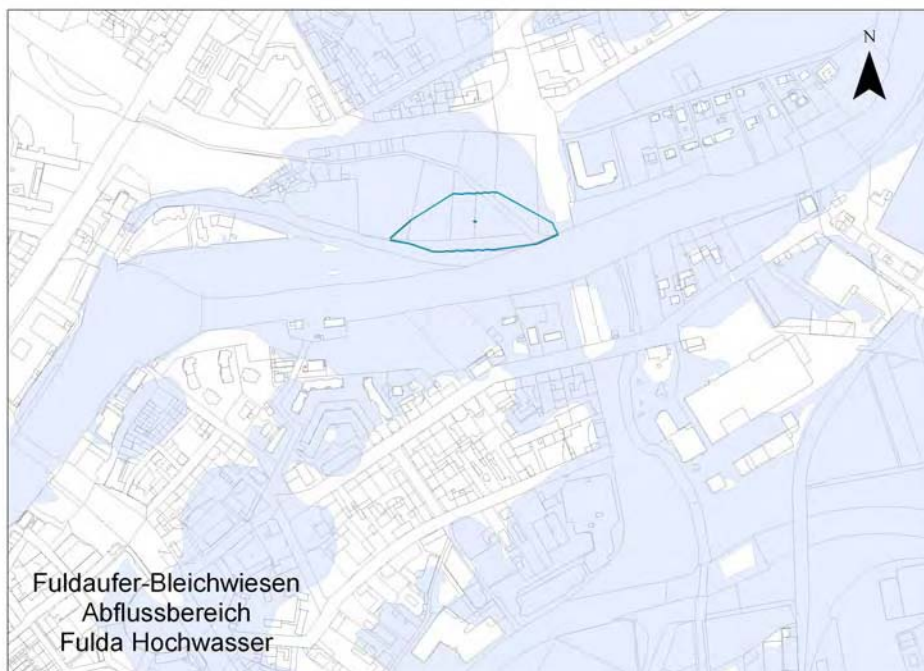


Abb. 4 Abflussbereich

Der südöstliche Uferbereich der Fulda ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel.

Südlich der Kreuzung Schützenstraße / Ysenburgstraße ist eine Winterlinde als Naturdenkmal festgesetzt. Zwei weitere Naturdenkmale befinden sich in Privatgärten am Bleichenweg.

Als Relikte der bis zur fast vollständigen Zerstörung im Bereich „Am Werr“ vorhandenen Gerbersiedlung sind noch drei Gebäude vorhanden, die denkmalgeschützt sind. Ein weiteres Gebäude befindet sich hinter dem Gebäude Schützenstraße 2. Es handelt sich um ein verputztes Fachwerkhaus, das ebenfalls denkmalgeschützt ist. Hinzu kommen Mauer- und Brunnenreste der zerstörten Gebäude sowie die Reste der Festungsmauer oberhalb der Ahna.¹

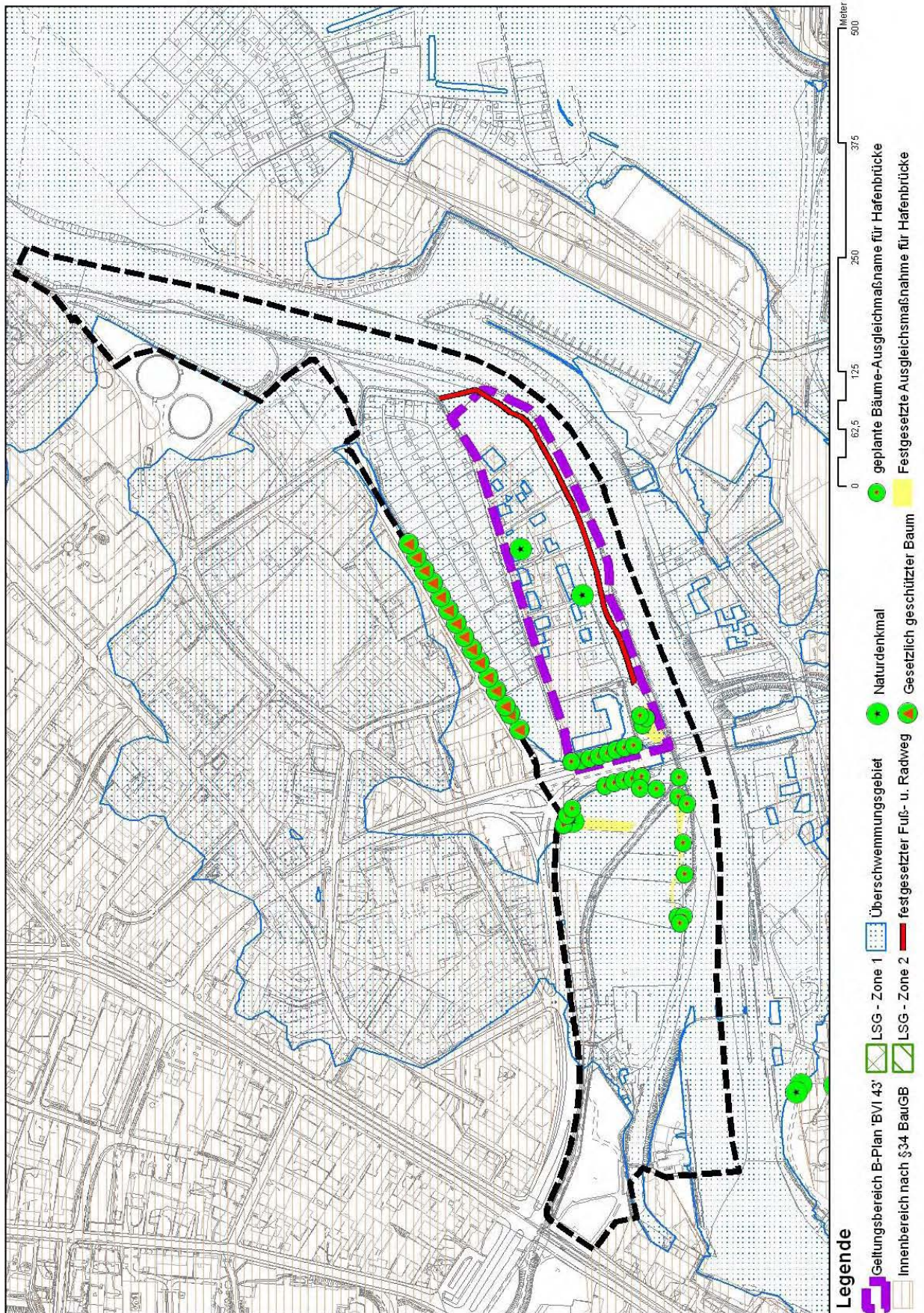
An der Schützenstraße ist eine einseitige Baumreihe aus ca. 40 Jahre alten Platanen vorhanden, die als gesetzlich geschütztes Biotop nach dem Hessischen Naturschutzgesetz (§31) zu erhalten ist.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Erneuerung der Hafnbrücke sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Baumpflanzungen westlich und östlich der Hafnbrücke,
- Extensivierung einer Wiese an der Schützenstraße,
- Ergänzung des Ufergehölzes an der Fulda westlich der Ahnamündung.

¹ Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel, Stellungnahme vom 19.01.2010

Karte 1.: Öffentlich- rechtliche Rahmenbedingungen



1.2.4 Bebauungsplan Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen“

Für den westlichen Abschnitt des Plangebietes des Grünordnungsplanes wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. I/ 47 aufgestellt:

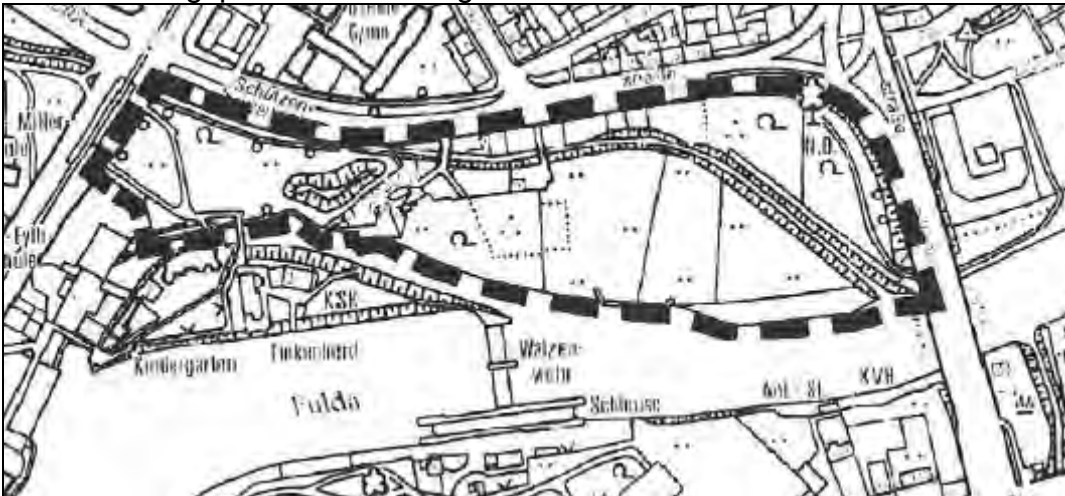


Abb.: 5 Bebauungsplangebiet

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/47 „Naherholung Fuldaufer/Bleichwiesen“ ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen einschließlich des Fuldaufers als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll östlich anschließend der gesamte Bereich bis zur Hafibrücke als Grünanlage entwickelt werden. Der vorliegende Bericht dient daher auch der Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplanverfahren.

2 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Historische Entwicklung¹

Bei der Grünanlage Finkenherd mit der „Ahnamauer“ handelt es sich um die Reste der ehemaligen Festung Kassel.

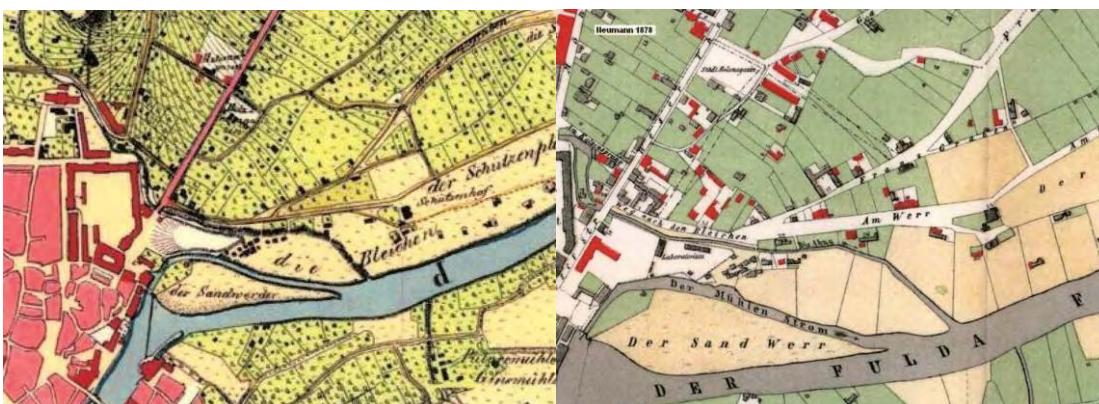


Abb.6,7: Karten von 1835 und 1878

¹ Die Informationen zur Geschichte des Finkenherdes und der Bleichwiesen sowie die historischen Karten hat uns Christian von Klobucynski, Institut für angewandte Biografie- und Familienforschung, Kassel, freundlicherweise zur Verfügung gestellt

Die erste Kasseler Festung wurde 1547 fertig gestellt. In den folgenden zwei Jahrhunderten wurden sie mehrmals ausgebaut, bis sie 1767 durch Landgraf Friedrich II. teilweise wieder abgebrochen wurde. Auf den ehemaligen Festungswerken entstanden große Kasernenanlagen wie die Hohetor-Kaserne am heutigen Stern, die Artillerie-Kaserne am Weser-Tor, die Schützen-Kaserne am Schützenplatz und die Kriegsschule am Holländischen-Tor. Diese Kasernen sind heute verschwunden. Reste der Festung sind aber noch immer im Bereich der Fulda und der Ahna vorhanden.

Unterhalb der Reste der Festung sind auch heute noch die einige der mittelalterlichen Gerberhäuser vorhanden. Die Wiesen an der Fulda wurden zum Bleichen der Wäsche genutzt.

Auf dem folgenden Foto wird die Nutzung der Wiesen, wie sie noch vor dem zweiten Weltkrieg üblich war, veranschaulicht. Die in der Bildmitte zu erkennende Esche ist noch vorhanden.



Abb.8: Bleichwiesen 1929¹

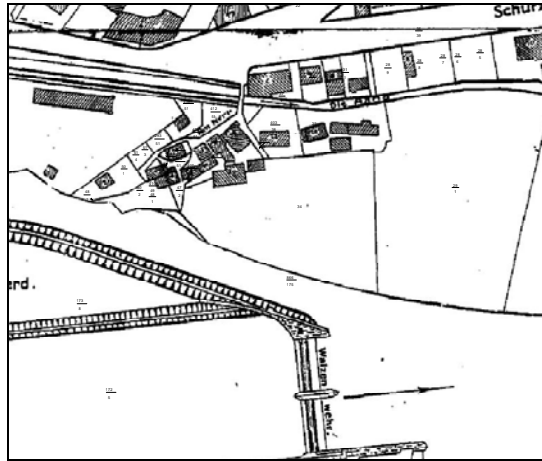


Abb.9: Historische Nutzung (Stadtplan von 1943)

2.2 Gegenwärtige Flächennutzungen

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Neben der Grünanlage Finkenherd, an deren Rand sich ein mit Bäumen bewachsener Trümmerschutthügel befindet wird das Gebiet geprägt durch die Reste der mittelalterlichen Gerbersiedlung. Diese Siedlung öffnet sich zur Fulda zu den Bleichwiesen. Die Gerberhäuser sind in den vergangenen Jahren restauriert worden,

¹ Helmut Brier und Werner Dettmar, Kassel Veränderungen einer Stadt, Kassel 1986, Seite 155



Abb.10: Gerberhäuser

Auf den übrigen ehemaligen Wohnbaugrundstücken entlang der Schützenstraße standen bis zum Sommer 2008 Gärten mit Lauben, die mittlerweile abgeräumt worden sind. Ein weiteres Wohnhaus befindet sich südlich der Ahna im oberen Teil der Bleichwiesen. Seit 2007 hat ein privater Verein, der einen Kinderbauernhof betreibt, die Bleichwiesen gepachtet.



Abb.11: Eingang zum Kinderbauernhof

Die Wiesen an der Fulda südlich der Hafensbrücke werden von einem Schäfer genutzt.

An der Fuldaerbrücke führt ein Radweg von der Schützenstraße durch eine Grünfläche ans Fuldaufer und unter der Brücke hindurch Richtung Wolfsanger.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist geprägt durch eine Kleingartenanlage und Wohnbebauung. Der am Ufer liegende Bereich wird als Wiesenfläche von den Anliegern genutzt und ist teilweise durch Zäune unterteilt.

2.3 Schutzgüter

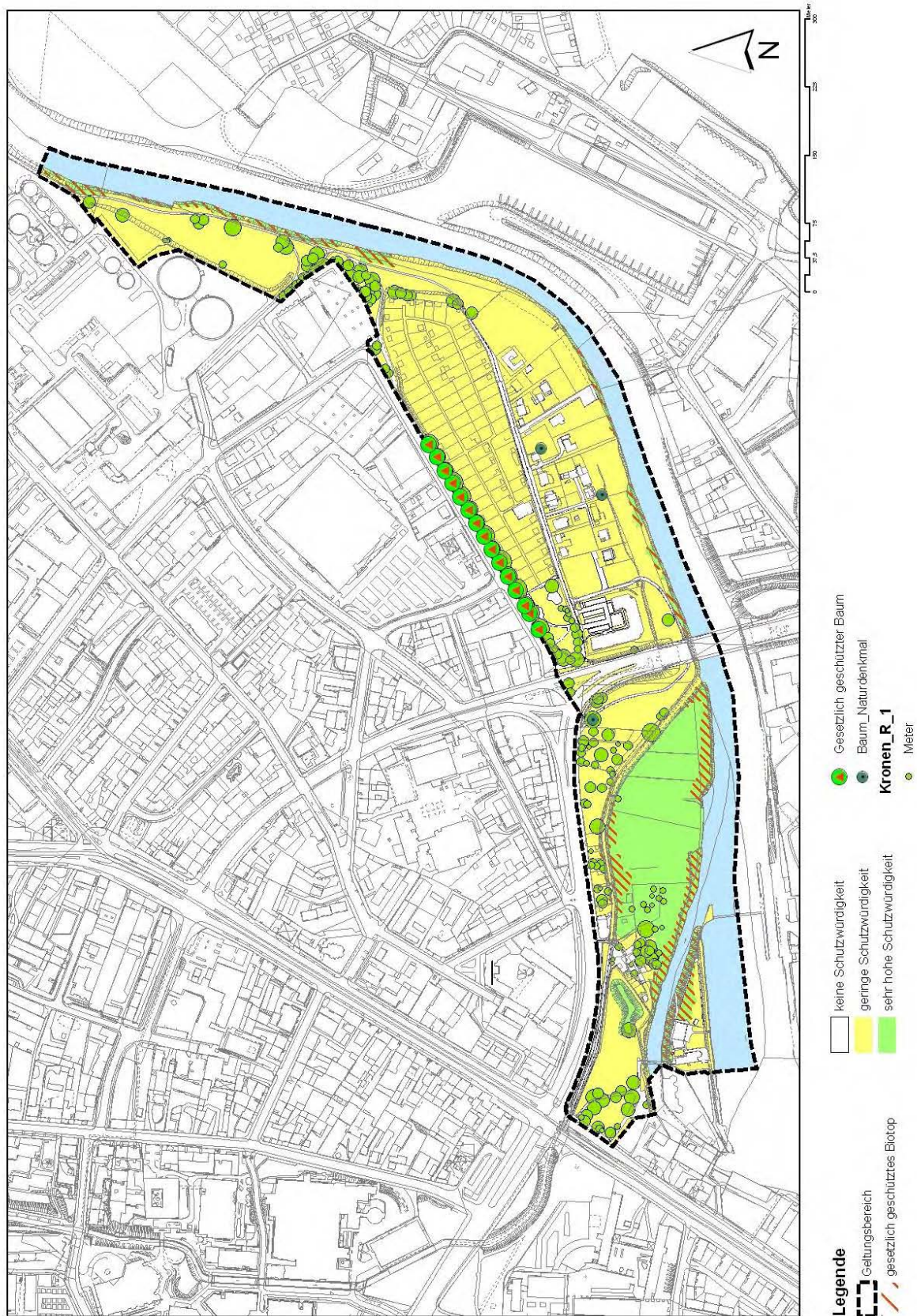
2.3.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen sind verschiedene Lebensräume vorhanden. Zum einen bieten die Grünanlage Finkenherd sowie die ehemaligen Gärten mit ihrem hohen Gehölzanteil auch an Obstbäumen einen wichtigen Lebensraum für heimische Vögel.

Die Fuldaniederung insgesamt ist von hoher Bedeutung sowohl für Brutvögel als auch als Rastplatz für durchziehende Vögel. Störungsempfindliche Arten kommen durch die vorhandene Nutzung und die Kleinräumigkeit des Gebietes im hier untersuchten Bereich im Augenblick nicht vor.

Als naturnahe Lebensräume sind vor allem die Ufergehölze an der Fulda hervorzuheben, die insbesondere im Bereich unterhalb des Kinderbauernhofes ausgeprägt sind.

Karte 2: Arten- und Biotop



Folgende besonders geschützte weit verbreitete Vogelarten kommen auf Grund ihrer Verbreitung und ihrer Habitatsansprüche potentiell im Untersuchungsgebiet vor:

Tab.: Vogelarten im Plangebiet ¹

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Stehende Gewässer				
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>			langsam fließende Gewässer
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	3		langsam fließende Gewässer
Trauerschwan/Schwarzschan	<i>Cygnus atratus</i>			Parkanlagen, langsam fließende Gewässer
Fließende Gewässer				
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			mit Brücken und anderen Bauwerken
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>			mit Geröllufeln, Geschiebe- oder Geröllinseln, Sandbänke, Steilufer mit Bauwerken
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>			
Still- und Fließgewässer				
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>			
Mandarinente	<i>Aix galericulata</i>			Parkanlagen
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiacus</i>			Parkanlagen
Ufergehölz				
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			Auwälder, verbuschte Verlandungszonen, koniferenreiche Parkanlagen
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			Parkanlagen
Gartengrasmäcke	<i>Sylvia borin</i>			gebüschreiches offenes Gelände, Strauchgürtel von Verlandungszonen, Auwald- und Gebüschstreifen entlang von Bächen und Flüssen
Grünling/Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			Parkanlagen, halboffene Landschaften
Mönchsgrasmäcke	<i>Sylvia atricapilla</i>			Auwälder, feuchte Mischwälder, busch- und baumreiche Gewässersäume, Gärten und Parkanlagen mit Efeu, Brombeere, Brennnessel, zunehmend Besiedlung städtischer Bereiche
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			halboffene Auen, Verlandungszonen an stehenden Gewässern, Parkanlagen, nasse Brachen
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>			gebüschreiche Park- und Grünanlagen
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V		Feldgehölz, Parkanlagen, Hochstaudenfluren
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>			größere Parks
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			Bachtäler, Parkanlagen
Flussauen				
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			offene bis halboffene Landschaften

¹ BÖF, FFH Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet 4722-401, Anhang 2, Kassel 2008
Die FFH Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt für den Bebauungsplan Nr.1/46 Auebad. Hier wird ein analoges Vorkommen angenommen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			Bach- und Flussauen mit angrenzenden Waldrändern, Feldgehölzen, Baumhecken, Ufergehölzen, Parklandschaften
Gehölz				
Amsel	<i>Turdus merula</i>			Auwälder, Hecken, Ufergehölz, Strauchgruppen, Parkanlagen
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>			Siedlungsbereich mit Nadelbaum- und Birkengruppen, Gebüsch, Parkanlagen
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V!!		Parkanlagen, Gebüsch
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			Baumbestände aller Art, Parkanlagen
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			halboffene bis offene Landschaften, kleine komplexe von Dornsträuchern, Staudendickichten, Einzelbüschen, Randzonen zu niedrigem Bewuchs, jungen Hecken, Optimal: trockenes Gebüsch und Heckenlandschaften
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			Waldbestände, niedriges Gebüsch, buschreiche Flächen, oft nahe am Wasser, auch im Röhricht oder in einzelnen Weiden
Offene bis halboffene Landschaften				
Elster	<i>Pica pica</i>			lichte Auwälder, halboffene, parkartige Landschaften bis zu offenen Landschaften, Siedlungen, Parkanlagen,
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			Saumstrukturen sind wichtig, Hecken, Gehölze
Fasan/Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			offene bis halboffene Landschaften mit ausreichend Deckung, Hecken, Feldgehölze, Auwälder
Aaskrähe	<i>Corvus corone</i>			Feldgehölze, lichte Auwälder, Parkanlagen, Ufer von Binnengewässern
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			in Siedlungsbereichen; hohe Gebäude, Bäume wichtig
Stadt- und Dorflebensräume				
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			Ursprünglich: offene, baumlose Felsformation,
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	durch Bebauung geprägte städtische Lebensraumtypen, Grünanlagen falls Bauwerke vorhanden
Haustaube	<i>Columba livia</i>			
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V	V	
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	3	V	Gewässernähe
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	vereinzelt Siedlungsfernes Offenland unter Brücken
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			Parkanlagen
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	3	V	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Parkanlagen				
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			Alteichbestände, Auwälder, Schilfröhrichte zur Nahrungssuche
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V!!		struktureiche Gebüsche
Buntspecht	<i>Picoides major</i>		3	Feldgehölz
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			Alle Waldtypen, Auwald
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Auwälder, gehölzreiche Stadtlebensräume
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V		halboffene mosaikartig gegliederte Landschaften, Auwälder, Parkanlagen
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			in Städten: koniferen- und gebüschreiche Parkanlagen
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	!	V	halb offene Mosaiklandschaften Feldgehölze
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	!!		falls Waldbereiche mit Altersstufung und höherem Anteil von morschem Holz und Totholz bzw. Weichholz vorhanden
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>			mit Stillgewässern, stehende Gewässer
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V		hohe Präsenz in Siedlungen: Parkanlagen, Grünanlagen, Wohnblockzonen
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			
Kleinspecht	<i>Picus minor</i>			Galeriewälder in Hart- und Weichholzlauen, ältere Parkanlagen
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			in städtischen Bereichen, auch Gärten, Friedhöfe
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	in geringer Anzahl in Parkanlagen, fehlt in Kulturlandschaften nur in ausgeräumten Agrarlandschaften
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			vereinzelt in innerstädtischen Parks
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>		V	Nadel- und Mischwälder, halboffene Landschaften mit hohen Bäumen
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			Heckenlandschaft, Siedlungsraum
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			Weidenaue
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>			regelmäßiger in Siedlungen: Parkanlagen
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			Auwälder, lockere Weidenbestände in Röhrichten, besiedelt alle Stadthabitate: Parkanlagen ...
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>			zunehmendes Brutvorkommen in Parkanlagen mit alten Nadelbäumen
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			oft auch nahe am Wasser oder in der Stadt
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>			gelegentlich in großen Parkanlagen
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>			naturbelassene, feuchte Wälder, halboffene Auen (Bachtäler)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Hessen 2006	Rote Liste BRD 2003	Bemerkungen, sonstiges Vorkommen
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			mittelalte Wälder, gern in der Weidenaue, Siedlungsbereiche

Im Untersuchungsgebiet ist vom Vorkommen von Fledermäusen auszugehen:

- Kleiner Abendsegler
- Abendsegler
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Fransenfledermaus
- Großes Mausohr
- Bartfledermaus.¹

Die besonders geschützten weit verbreiteten Kleinsäugetierarten Igel, Eichhörnchen, Maulwurf und Feldspitzmaus sind auch im Plangebiet zu erwarten.

2.3.2 Klima

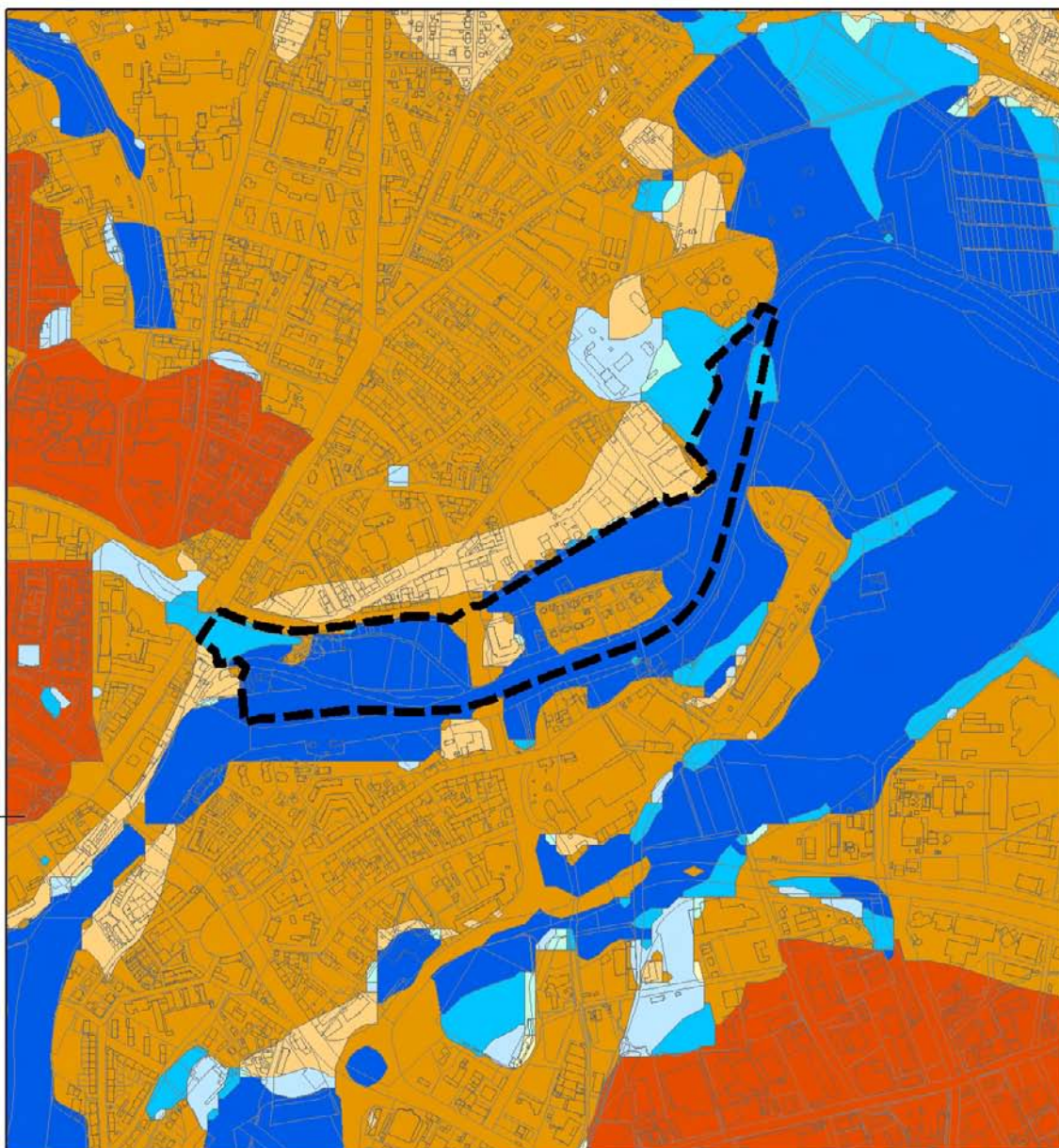
Nach dem vorliegenden klimatischen Gutachten² liegt das Plangebiet im Bereich von Gewässerklimate, geprägt durch die Fulda. Insbesondere während des Sommerhalbjahres kommt es hier auf Grund der spezifischen Wärmespeicherkapazität des Gewässers in der Wechselwirkung zu benachbarten Klimafunktionsräumen zu Zirkulationen. Sie tragen somit zum Luftaustausch bei. Diese klimatische Funktion wird wegen der topographischen Situation verstärkt, sodass hier ein hohes Luftleitpotential vorliegt.

Der größte Teil des Plangebietes ist so nach der Klimabewertungskarte (vgl. Karte Klimabewertung) der Zone Stufe 1– Bereiche mit den höchsten klimaökologischen Wertigkeiten - zugeordnet. Diese Zone umfasst die Teile des Luftleitbahnsystems, die eine sehr hohe Ausgleichsleistung, d.h. einen sehr engen Wirkungsbezug zu klimaökologischen Defizitbereichen besitzen. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch größere bauliche Eingriffe) sollte hier ebenso wie lufthygienische Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Wärmehaushalt durch Versiegelungen in größerem Umfang unterbleiben. Die bebauten Bereiche sind der Stufe 7 zugeordnet. In dieser Zone befinden sich bebauten Bereiche mit unterschiedlicher Charakteristik. Bauliche Nachverdichtungen sollten nur in geringem Ausmaß erfolgen.

¹ NABU: Fledermausgutachten

² ZWECKVERBAND RAUM Kassel (1999): Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung - Abschlussbericht-

Karte 4: Klimabewertung



Quelle:
Zweckverband Raum Kassel (Hrsg.):
Klimauntersuchung, 1999

 Geltungsbereich

KBK

- Stufe 1: sehr hohe Ausgleichsleistung
- Stufe 2: hohe Ausgleichsleistung
- Stufe 3; mittlere bis hohe Ausgleichspotentiale
- Stufe 4: hoch aktive Kalt-/Frischlufitentstehungsgebiete mit nachrangiger Ausgleichswirkung
- Stufe 5: mittlere aktive Kalt-/Frischlufitentstehungsgebiete, geringe Ausgleichswirkung
- Stufe 6: geringe bis hohe Überwärmung mit Nachteilen
- Stufe 7: unterschiedliche Charakteristik
- Stufe 8: hohe Überwärmung mit bioklimatisch-lufthygienischen Belastungen

2.3.3 Immissionen

2.3.3.1 Lärm

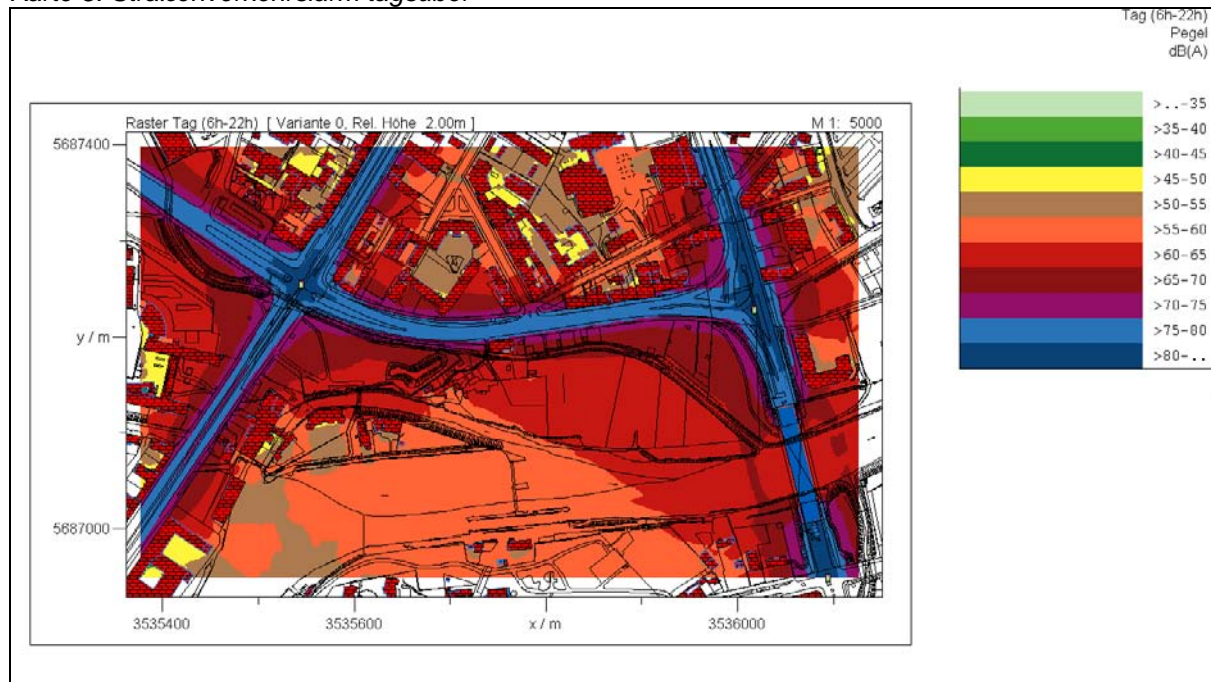
Das Plangebiet ist von Straßenverkehrslärm stark belastet. Eine flächendeckende Berechnung ergibt Beurteilungspegel am Tage zwischen 60 und 70 dB(A), in der Nacht zwischen 53 und 60 dB(A). Die Orientierungswerte werden tagsüber wesentlich überschritten.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ wird für Parkanlagen ein Orientierungswert tags und nachts von 55 dB(A) angegeben.¹

Subjektiv wird jedoch der Straßenverkehrslärm durch die sich überlagernden Geräusche des Wehrs als nicht so störend empfunden.

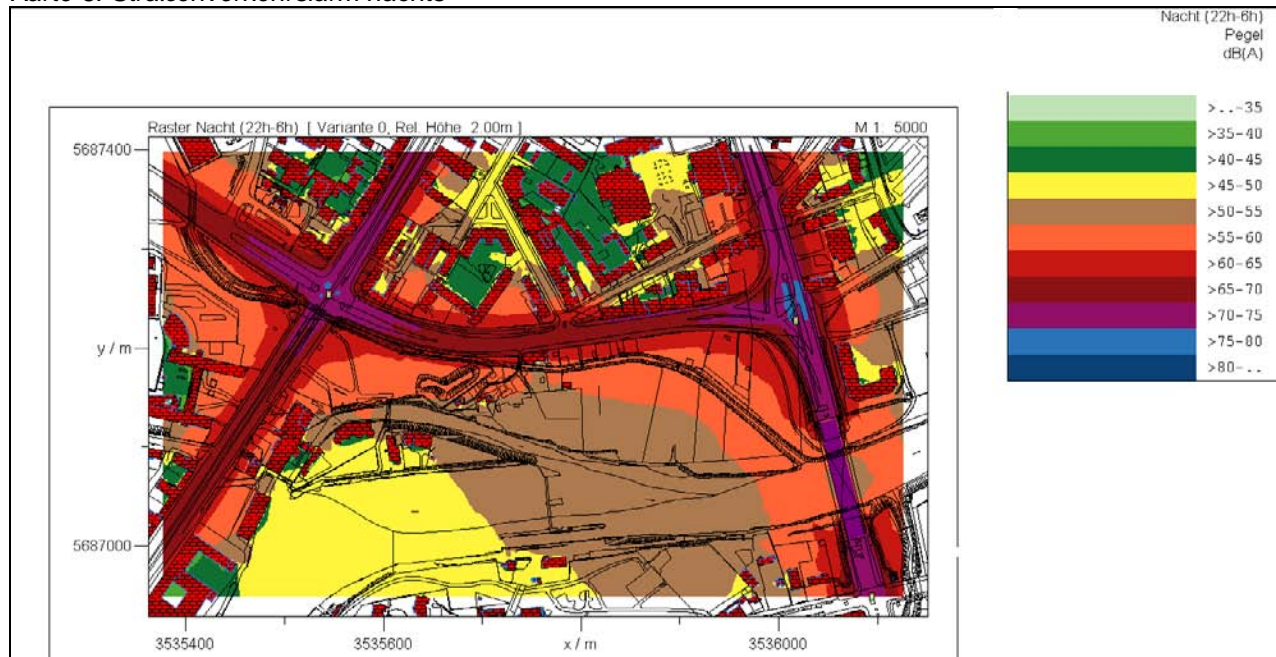
Problematisch sind die Werte für die Grünanlage Finkenherd, auf der auch Spielmöglichkeiten – ein Bolzplatz- vorhanden sind.

Karte 5: Straßenverkehrslärm tagsüber



¹ Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Kämpfer Helmut, 03.06.2009

Karte 6: Straßenverkehrslärm nachts



Stadt Kassel, a.a.O.

Die Nachtwerte entsprechen den Orientierungswerten, da sich jedoch die Nutzung der Grünanlage überwiegend auf die Tages- und im Sommer auf die Abendstunden beschränkt, ist von einer Lärmbeeinträchtigung der Freiflächen auszugehen.

2.3.3.2 Luftverunreinigungen

Relevante Luftschadstoffquellen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bis auf die Belastung durch den Straßenverkehr nicht vorhanden. Die lufthygienische Situation ist somit durch den städtischen Hintergrund geprägt. Besonders problematisch sind im gesamten Kasseler Becken die Belastung durch PM10 (Feinstaub) und zunehmend durch NO₂ (Stickstoffdioxid). Im Plangebiet führen gute Durchlüftungsbedingungen zu einer gewissen Entlastung. Eine besondere Bedeutung hat hierbei die Frischluftzufuhr durch das Fuldataal.

2.3.4 Boden

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebietes sind Auenlehme aus dem Holozän über pleistozänem Niederungskies. Darunter liegen Schichten des Oberen Bundsandsteins.¹

Aueböden sind im östlichen Teil des Gebietes unterhalb der Kläranlage vorhanden.

In der Standortkarte von Hessen sind die Böden im Rahmen der natürlichen Standorteignung für landbauliche Nutzung nicht erfasst.² Die Wiesen westlich der Hafenbrücke werden als Grünland von einem Schäfer bewirtschaftet.

Der Grad der anthropogenen Veränderung kann an dem Versiegelungsgrad bzw. den Bodenfunktionen¹ abgelesen werden (vgl. Karte 5).

¹ ZRK Kassel, Landschaftsplan, a.a.O., Seite 69

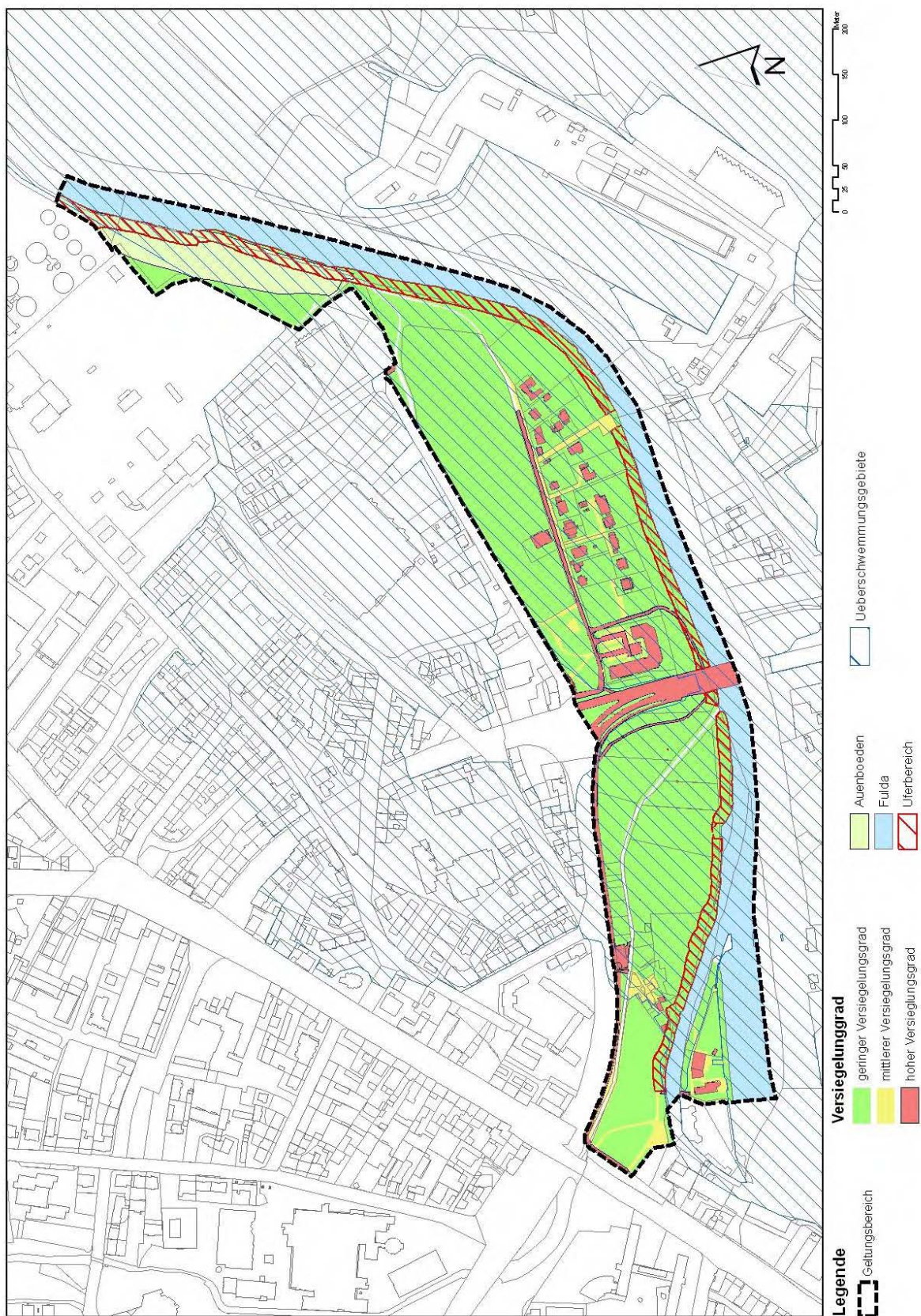
² Der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden 1979

Vermutlich liegt das Plangebiet im Bombenabwurfgebiet. Vor in den Boden eingreifenden Maßnahmen ist daher eine Kampfmittelräumung durchzuführen.

Altlasten, Altablagerungen bzw. Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind für das betreffende Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Arbeiten an der Festungsmauer musste jedoch belasteter Boden entsorgt werden. Aufgrund der Kasernennutzung wird davon ausgegangen, dass die Belastung durch Munitionsreste hervorgerufen wurde.

¹ Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.): Grünvolumenzahl und Bodenfunktionszahl in der Landschafts- und Bauleitplanung (1984).

Karte 7: Boden und Wasser - Bestand



2.3.5 Wasser

Im Süden des Plangebietes liegt die Fulda. Sie ist ein Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße. Die Wasserstände werden wesentlich durch die Staustufe am Walzenwehr beeinflusst. Die Gewässergüte liegt bei Klasse II (1999). Von Nord nach Süd verläuft in Teilen des Planungsgebietes der Unterlauf der Ahna, die in Höhe der Hafnbrücke in die Fulda mündet.

Das gesamte Gebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich der Fulda. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel ca. 3 m unter Flur. Niederschlagsbedingt kann das Grundwasser über den Kapillarsaum im Auelehm bis nahe an die Oberfläche dringen. Der Wasserstand beim 100 jährigen Hochwasser liegt bei 139,5 m NN. ca. 1,00 – 2,00 m über Geländeoberkante.

Die Ufer der Fulda sind im Plangebiet mit dem stufig aufgebauten Ufergehölzsaum naturnah ausgebildet. Der Ufersaum an der Ahna ist lückig ausgebildet. Die Ahna ist begradigt und hat einen Sohlverbau.

2.3.6 Erholung / Landschaftsbild

Das Plangebiet bietet auf Grund seiner topographischen Situation in der Flussniederung mit vergleichsweise ebenem Gelände, der Eigenart und Vielgestaltigkeit der Landschaftselemente (Grünanlagen, Fluss mit Galeriewald, offenen Wiesenflächen, Mündung der Ahna) potentiell vielfältige Erlebnismöglichkeiten der Landschaft. Hervorzuheben sind auch die einmaligen Blickbeziehungen auf die Stadt Kassel und die Martinskirche. Des Weiteren ist die Landschaft Kulisse für die Gaststätte am Finkenherd mit Außenbereich.

Der Bereich der Gerberhäuser „Am Werr“ ist für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung, da sich hier die letzten Zeugnisse der mittelalterlichen Stadt befinden, allerdings ist dieser Teil des Wesertors bisher unzureichend erschlossen.

Eine Besonderheit für das Landschaftsbild stellt auch das Wehr dar.

Für die Erholungsnutzung sind drei Bereiche besonders relevant:

- Die Grünanlage Finkenherd wird zurzeit vorzugsweise von Jugendlichen zum Aufenthalt und zum Bolzen genutzt. Teilweise ist sie auch Treffpunkt der „Trinkerszene“.
- Intensiv genutzt wird der Bereich des Kinderbauernhofes. Kinder aus dem Stadtteil Wesertor und Schulklassen nutzen diesen Bereich, um erste Naturerfahrungen zu sammeln und den Umgang mit Tieren zu lernen.

- Stadtauswärts führt der stark genutzte Radweg R1 Richtung Hannoversch-Münden. Der Bereich östlich der Hafенbrücke wird neben den wassergebundenen Freizeitaktivitäten vorzugsweise zum Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren und ähnlichem genutzt.



Abb. 12: Blick in die Innenstadt



Abb. 13: Kinderbauernhof¹

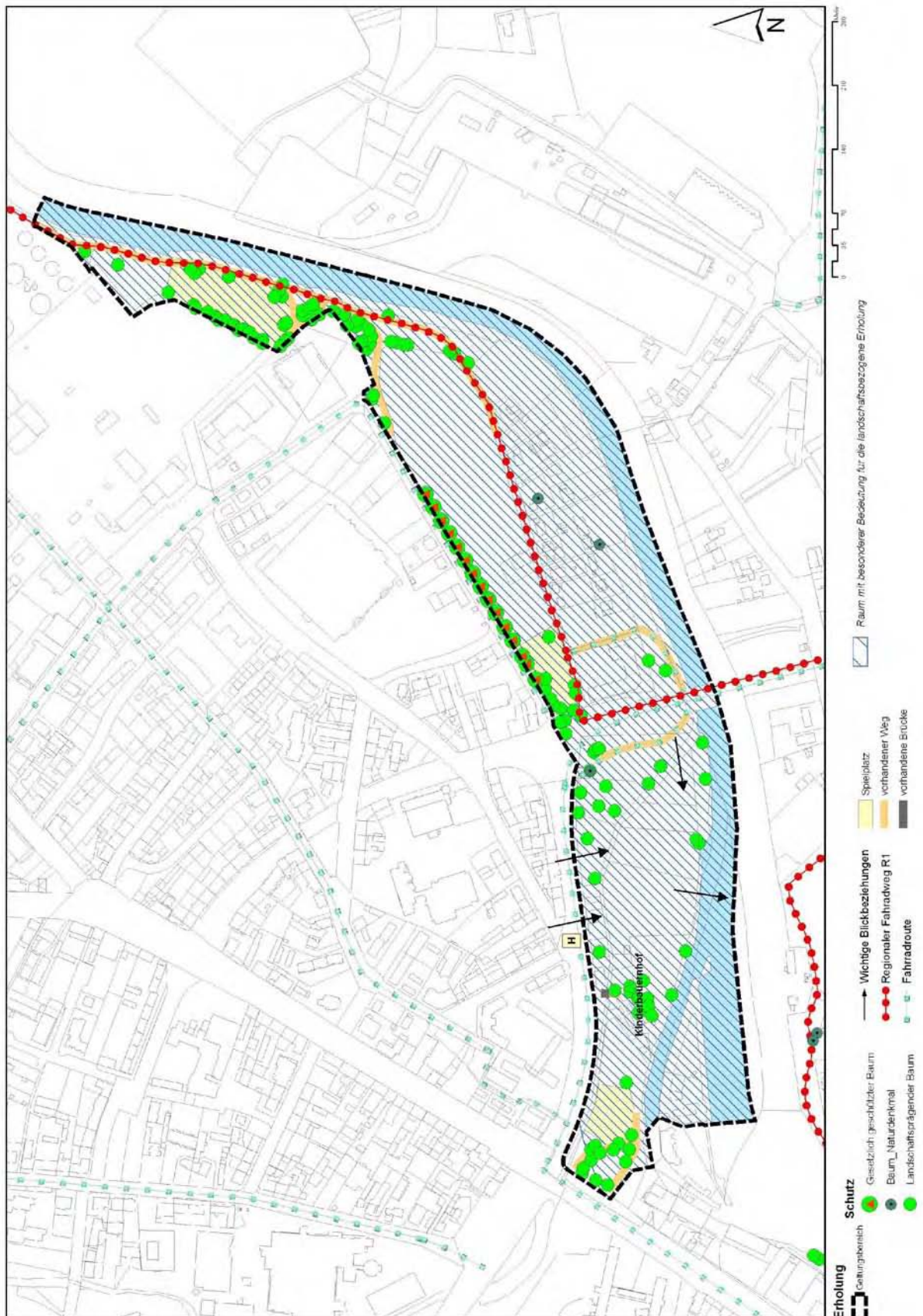
Defizite im Bereich der Erholungsnutzung ergeben sich vor allem aus folgenden Gründen:

- Die Grünflächen sind schlecht vernetzt und damit verbunden nur mangelhaft zugänglich. Eine durchgehende Wegeverbindung entlang der Fulda ist nicht vorhanden. Von der Grünanlage Finkenherd aus sind die Fuldawiesen bisher nicht erreichbar.

¹ Foto: Catarina von Schwerin, Kinderbauernhof Kassel, Kassel 2008

- Die ehemalige Gartenfläche an der Schützenstraße liegt zurzeit brach und ist teilweise vermüllt. Der Verkehr von der Hafенbrücke und der Schützenstraße führt zu einer Lärmbelastung und beeinträchtigt die Erholungsnutzung. Gestalterische Defizite ergeben sich durch die Plakatwände an der Schützenstraße.
- Die Ysenburgstraße mit der Hafенbrücke verursacht auch eine Trennung des Landschaftsraumes in zwei Bereiche und führt für die Bleichwiesen zu einer Insel-lage, wenn auch ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer unter der Brücke vorhanden ist.
- Die Ahna verläuft, obwohl ausreichend Platz vorhanden ist, in einer Sohl-schale und ist an keiner Stelle gefahrlos zugänglich. Im Bereich der ehemaligen Gärten an der Schützenstraße gibt es noch einige Treppen, die an die Ahna führen. An zwei Stellen über die Ahna sind Überquerungsmöglichkeiten in Form zweier baufälliger Stege vorhanden .
- Im östlichen Teil des Bleichenweges ist die im Bebauungsplan B VI/ 43 festlegte Wegeverbindung an der Fulda noch nicht umgesetzt, da sich noch einige Ufergrundstücke im Privatbesitz befinden.

Karte 8: Erholung Landschaftsbild – Bestand



3 Zielkonzept



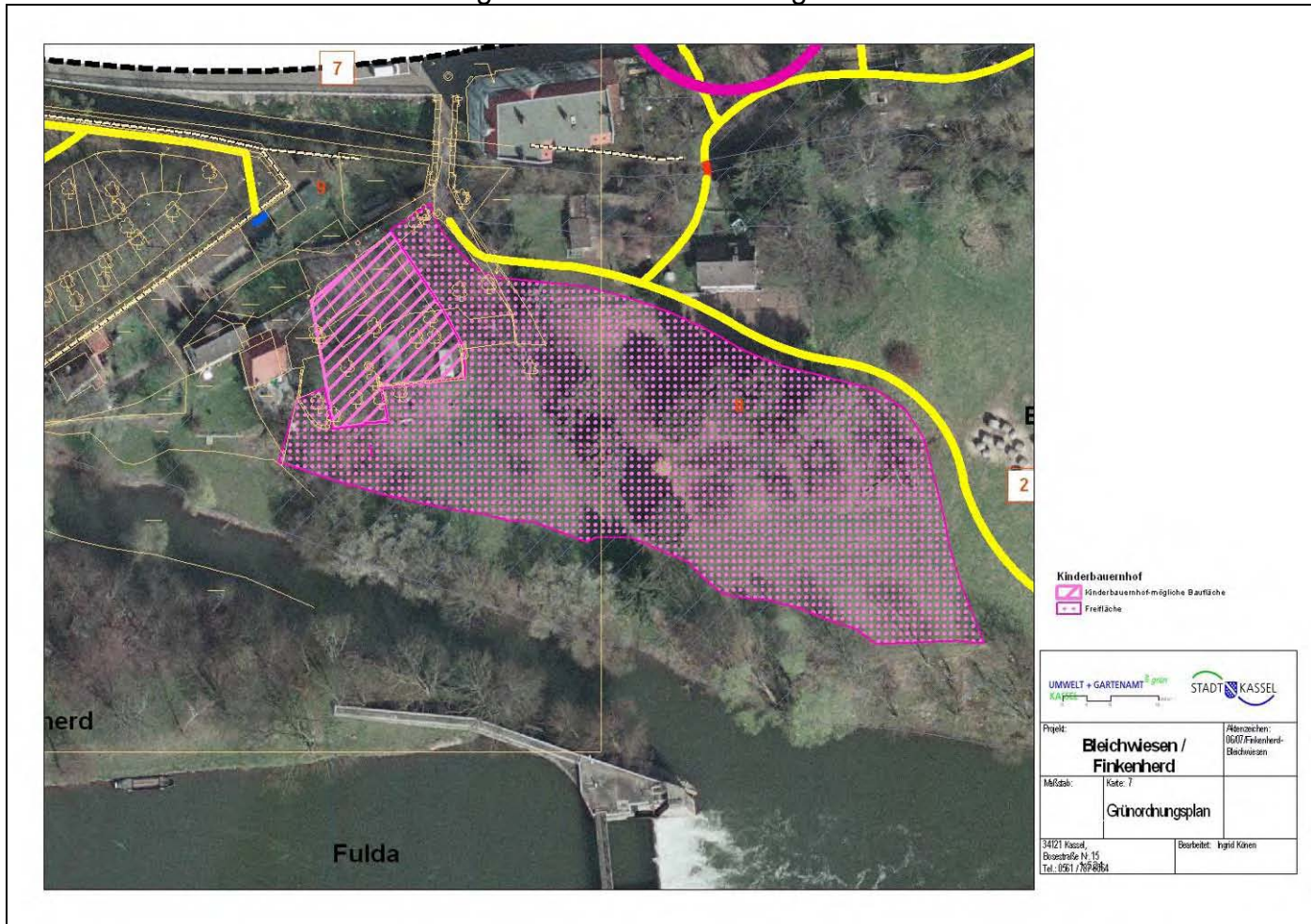
Abb.16: Die wichtigsten Ziele im Überblick

Ziel der Planung ist die Erschließung des Gebietes als Erholungs- und Erlebnisraum und die Optimierung der ökologischen Funktionen.

- Als wichtiger Naherholungsraum für die Bewohner des Wesertors soll der Grünzug einheitlich wahrnehmbar und nutzbar werden und eine qualitätsvolle Gestaltung erhalten, die zwischen gestalteten Bereichen (Grünanlage Finkenherd) und offenen extensiven Wiesenbereichen (Fuldauferbereich) und der zu renaturierenden Ahna wechselt.
- Eine wichtige Voraussetzung ist, die Weiterführung des Fuldauferweges. Im Rahmen des Konzeptes „**Kassel geht an den Fluss**“ soll auch in diesem Bereich die Zugänglichkeit zur Fulda verbessert werden und der Lückenschluss nach Wolfsanger erfolgen.
- Der Naherholungsbereich an der Schützenstraße sollte so offen gestaltet werden, dass Blickbeziehungen aus dem Stadtteil Wesertor in die Auenlandschaft entstehen können. Durch gestalterische Maßnahmen sollen Ruhezone entstehen, die einen Aufenthalt auch in diesem lärmbelasteten Bereich attraktiv machen.
- Der Kinderbauernhof ist aufgrund seiner Bedeutung für das Wesertor zu integrieren. Da der Kinderbauernhof beabsichtigt, bauliche Anlagen zu errichten, wurde ein Konzept erarbeitet, das dem Kinderbauernhof ermöglichen soll, die benötigten baulichen Anlagen: Ein Aufenthaltsgebäude mit einem ca. 100m² großen Gruppenraum, ein Stallgebäude mit einer Grundfläche von 80m² und einem sich anschließenden offenen Unterstand zu errichten.¹
- Die Gebäude des Kinderbauernhofes sollten sich an der Kleinteiligkeit und Struktur des mittelalterlichen Stadtgrundrisses orientieren und die Reste ehemaliger Bebauung miteinbeziehen.

¹ Bräuning, Ulrich, Konzept Kinderbauernhof, Grebenstein 2009

- Aufgrund der baulichen Anlagen, die der Kinderbauernhof plant, wird Retentionsraum in einer Größenordnung von ca. 250 m³ benötigt.



Karte 9: Lage des Kinderbauernhofes

- Die Grünanlage Finkenherd sollte attraktiver gestaltet werden und die historische Festungsmauer sichtbar sein.



Abb.14,15: Stadtbefestigung mit Rampenöffnung¹

¹ Fotos Dorit Ohlendorf, Kassel 09/2009

Ein weiteres zentrales Ziel des Grünordnungsplanes ist die Renaturierung der Ahna und die Schaffung von Retentionsraum für Bauprojekte an anderer Stelle, sowie den Kinderbauernhof.



Karte 10: Renaturierung der Ahna

Neben Laufaufweitungen der Ahna und Abflachen der Uferböschung ist auch eine Flachwasserzone vorgesehen.

4 Maßnahmenbereiche

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Die Kennzeichnung der folgenden Maßnahmen entspricht der Nummerierung in der Karte „Planung“.

1. Sanierung der Grünanlage Finkenherd: Schaffung von Wegeverbindungen, Pflanzung von raumbildenden Gehölzen oberhalb der Festungsmauer, um die die Raumkante zu definieren und wahrnehmbar zu gestalten. Die Baumpflanzungen sollen durch einen optischen Schutz vor der Straße auch dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität in der Grünanlage zu steigern. Außerdem ist eine Beleuchtung der Festungsmauer vorgesehen.

2. Erhalt und Entwicklung der Grünlandnutzung durch Beweidung und einmal jährliche Mahd. Ein dauerhafter Stand von Tieren ist aus Gründen des Bodenschutzes und des Schutzes der Vegetation nicht zulässig. Die Regelung der zulässigen Nutzung erfolgt über Pachtverträge.

¹ Wagu im Auftrag des Kasseler Entwässerungsbetriebes, Kassel 2008

3. Gewässerrenaturierung: Geplant ist die oben beschriebene Ahnarenaturierung durch Rücknahme des technischen Uferbaus, Bildung von Flachwasserzonen und Entwicklung von Ufergehölzen.

Hinter dem Haus „Schützenstraße“ befindet sich in Ufernähe der Ahna ein einstöckiges Gebäude, das zwischenzeitlich von der Stadt Kassel erworben wurde und abgerissen werden soll.

4. Der Bereich der ehemaligen Gärten an der Schützenstraße soll als Grünanlage hergestellt werden. Dabei sind die vorhandenen Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten. Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass Blickbeziehungen in die Auenlandschaft erhalten bleiben. Die Plakatwände an der Schützenstraße sollen entfernt werden. Durch die Grünanlage soll ein Fußweg verlaufen. (siehe Wegeplanung unter den „weiteren Maßnahmen“)

5. Dem Spielplatz am Bleichenweg ist ein kleiner Platz vorgelagert, der im Zuge der Umgestaltung erneuert werden soll.

Unterhalb der Kläranlage befindet sich ein Bereich mit Bolztoren, der überarbeitet und attraktiver gestaltet werden sollte.

6. Siedlungsrandgestaltung. Der Fuldauferweg soll im Bereich des Bleichenwegs Richtung Wolfsanger fortgesetzt werden. (siehe Wegeplanung unter den „weiteren Maßnahmen“) In diesem Abschnitt soll der Siedlungsrand mit einzelnen Gehölzen gestaltet werden. Dieser Abschnitt des Grünordnungsplans ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kassel Bleichenweg Nr. VI/43“ als Grünanlage festgesetzt.

7. Straßenraumbepflanzung: Die historische Straßenraumbepflanzung mit Linden soll wiederhergestellt werden. Diese Baumpflanzung erhöht die Qualität des Straßenraumes und stellt die historische Situation wieder her.

Der genaue Standort der Bäume ist im Rahmen der Objektplanung unter Berücksichtigung der notwendigen Leitungsabstände festzulegen. Möglich ist auch die Pflanzung der Straßenbäume an der Südseite des Gehweges.



Abb.17: :Linden an der Schützenstraße¹

¹ Helmut Brier, Werner Dettmar, a.a.O., Seite 155

8. Sicherung der Streuobstwiese: Die Streuobstwiese im Bereich des Kinderbauernhofes ist langfristig zu pflegen und zu erhalten. Die Pflege der Streuobstwiese soll durch die Beweidung mit Schafen und einmal jährliche Mahd erfolgen. Noch vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen.

9. Gestaltung der Platzsituation im Bereich der Straße „Am Werr“. Nachdem der Bereich im Jahr 2009 von Müll gesäubert wurde und eine illegale Garage auf städtischem Besitz beseitigt wurde sowie ein Garten im Bereich der Rampenführung beseitigt wurde, soll eine Platzgestaltung durchgeführt werden.

Hierbei ist die besondere Situation zu berücksichtigen: Einerseits die denkmalgeschützten Gerberhäuser, die aufgewertet werden sollten durch eine Gestaltung dieses Bereiches, zum anderen ist der Stellplatzbedarf der Gerberhäuser und des Kinderbauernhofes zu berücksichtigen. Momentan ist die Parkplatzsituation ungeklärt. Für die Gerberhäuser und den Kinderbauernhof werden fünf Parkplätze benötigt.

Zukünftig wird über diesen Platz die Grünanlage Finkenherd, die Grünanlage an der Schützenstraße sowie die Fuldaue zu erreichen sein. Dieser Bedeutung muss die Gestaltung gerecht werden. Der Platzbereich vor den Gerberhäusern soll möglichst offen gestaltet werden, um der Denkmalsituation gerecht zu werden. Eine störungsfreie Wahrnehmung der denkmalgeschützten Häuser soll sicher gestellt sein.

10. Westlich des alten Hafens ist ein „Balkon zur Fulda“ vorgesehen. In diesem Bereich neben der alten Hafenmauer, an dem keine Ufergehölze vorhanden sind, soll eine Fläche mit Schotterrasen einen Aufenthalt ermöglichen. An dieser Stelle soll man den schönen Blick auf das Wehr und die Fulda genießen können.

11. Im östlichen Planbereich befindet sich eine Wegeverbindung vom Fuldaufer zum Bleichenweg. Um diese Verbindung, die einen Zugang zur Fulda von den östlich der Hafenbrücke liegenden Wohngebieten bietet, attraktiver zu gestalten, sollte ein wegebegleitender Gehölzstreifen entwickelt werden.

Weitere Einzelmaßnahmen sind vorgesehen:

- Die Fuldawiesen sollen für eine extensive Freizeitgestaltung erreichbar und als öffentliche Grünanlage nutzbar gemacht werden. Der Bereich Fuldaufer / Bleichwiesen soll mit dem Ahnagrünzug und dem weiteren Verlauf der Fulda in nordöstlicher Richtung verbunden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung geplant. Um den Weg Richtung Wolfsanger anschließen zu können, ist eine Brücke über die Ahnamündung vorgesehen. Die Verbindung der Fuldawiesen mit dem Park an der Schützenstraße soll ebenfalls durch eine Brücke erfolgen.
- Die baulichen Nutzungen des Kinderbauernhofes sollen zusammengefasst werden, so dass auf dem Gelände selbst keine Ställe, Hütten oder ähnliches verbleiben. Der Bereich des Kinderbauernhofes wird im westlichen Teil der Fuldawiesen

zusammengefasst, auch um eine Störung des Kinderbauernhofbetriebes durch Spaziergänger und andere Nutzer möglichst gering zu halten. Für den Kinderbauernhof ist ein neues Gebäude geplant, das einen Schulungsraum mit Küche, sanitären Anlagen und Stallungen umfasst. Die Sanierung des Bestandes des Kinderbauernhofes ist eine wichtige Maßnahme, um den Umweltbelangen in diesem empfindlichen Teil der Fuldawiesen gerecht zu werden.

- Der geschützte 10 m Uferbereich an der Fulda mit den Ufergehölzen ist langfristig zu erhalten und zu entwickeln. Durch Erhalt und Entwicklung eines Krautsaumes soll ein gestufter Aufbau des Ufersaumes erreicht werden. Intensive Nutzungen des Uferbereiches, wie sie jetzt noch unterhalb des Kinderbauernhofes vorhanden sind, müssen aufgegeben werden.
- Die Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen und durch Beweidung zu erhalten. Eine einmalige Nachmahd mit anschließender Entfernung des Mahdgutes soll sicherstellen, dass keine Verkrautung der Flächen eintritt.
- Um das geplante Naherholungsgebiet gefahrlos erreichen zu können, ist eine Querungshilfe über die Schützenstraße vorgesehen. Diese Maßnahme ist auch für die Kinder aus dem Wesertor wichtig, die den Kinderbauernhof erreichen wollen.

5 Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

Der Grünordnungsplan umfasst zwei Bereiche, den Abschnitt westlich und den Teil östlich der Hafibrücke. Für den Teil östlich der Hafibrücke gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich die folgende Bewertung auf den Bebauungsplan I/47 bezieht, der insbesondere den Bau des Kinderbauernhofes und den Wegebau ermöglichen soll.

In diesem Bereich sind ebenfalls Bereiche mit unterschiedlichem Planungsrecht vorhanden:

- Die Grünanlage Finkenherd, die Fuldawiesen und ein Teil der Grünfläche an der Schützenstraße befinden sich im Außenbereich,
- die an die vorhandene Bebauung angrenzenden ehemaligen Gartengrundstücke an der Schützenstraße sind planungsrechtlich Innenbereich.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen beschrieben. Die naturschutzrechtliche Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung findet sich im Kapitel 5.2.

Obwohl der vorliegende Fachplan eher zu Verbesserungen der Schutzgüter führt, gibt es einzelne Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen führen und zu betrachten sind.

5.1 Auswirkungen

5.1.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die besonders schutzwürdigen Bereiche des Plangebietes, zu denen die Ufergehölze an der Fulda und die Bleichwiesen gehören, werden durch die beabsichtigten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil verbessern sich die Lebensraumfunktionen im Gebiet insgesamt durch die Renaturierung der Ahna und die Aufgabe der planrechtlich möglichen Wohnnutzungen an der Schützenstraße sowie den geplanten Abriss des Hauses Schützenstraße 26. Die an der Schützenstraße vorhandenen Lauben und Kleinbauten sind bereits entfernt worden.

Durch die Konzentration des Kinderbauernhofes im westlichen Bereich der Bleichwiesen bleibt der größere Teil der Wiesen unbeeinträchtigt.

Eine Beleuchtung der geplanten Wege ist nicht vorgesehen, so dass in den Abend- und Nachstunden durch den Uferweg keine potentiell vorkommenden Vogelarten beeinträchtigt oder gestört werden.

Die Baufläche für den Kinderbauernhof liegt im Bereich des Gerberplatzes in einem Bereich, der jetzt schon teilweise versiegelt ist. Die Bebauung soll unter weitestgehender Schonung vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Fledermauspopulationen oder anderer Säugetiere werden nicht erwartet.

5.1.2 Klima

Durch den Bau des Kinderbauernhofes mit seiner geringen Grundfläche werden keine gravierenden Auswirkungen auf den kleinklimatischen Funktionszusammenhang erwartet. Die geplanten Versiegelungen sind in ihrem Ausmaß zu gering, um erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen.

5.1.3. Immissionen

5.1.3.1 Lärm

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht kein zusätzlicher Verkehr durch Kraftfahrzeuge. Die Besucher des Kinderbauernhofes erreichen das Gelände überwiegend zu Fuß bzw. im Falle der Schulen mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Für den Kinderbauernhof sind lediglich zwei Stellplätze auf dem Gerberplatz vorgesehen.

5.1.3.2 Luftverunreinigungen

Luftverunreinigungen gehen von den geplanten Maßnahmen nicht aus.

5.1.4 Boden

Durch die Umgestaltung des Gerberplatzes, den Bau des Fuldauferweges und den Kinderbauernhof wird unversiegelter bzw. nur geringfügig versiegelter Boden in Höhe von 2549 m² beseitigt. 200 m² Bodenfläche werden durch die geplanten Maßnahmen wieder hergestellt. Neben dem beabsichtigten Abriss des Hauses Schützenstraße 26 sind Lauben an der Schützenstraße bereits abgerissen worden. Die bisher noch möglichen Bauflächen an der Schützenstraße werden in einen Grünzug umgewandelt. Somit wird die nicht vermeidbare Versiegelung die durch die Gestaltung des Gerberplatzes, die Gebäude des Kinderbauernhofes und den Wegebau entsteht, als vertretbar angesehen.

5.1.5 Wasser

Durch die Inanspruchnahme unversiegelter bzw. geringfügig versiegelter Flächen wird die Beseitigung des Regenwassers und die Grundwasserneubildung verringert. Die Abflussrate erhöht sich. Die vorgesehenen Maßnahmen finden im Überschwemmungsbe- reich der Fulda statt. Der benötigte Retentionsraum für den Kinderbauernhof ist abgegol- ten durch die Ahnarenaturierung und im Bebauungsplan I/46 Auebad festgesetzt. Der Ausbau des Gerberplatzes und der vorgesehenen Wege erfolgt niveaugleich, so dass kein zusätzlicher Retentionsraum erforderlich wird.

5.1.6 Erholung und Landschaftsbild

Durch die Erschließung als Naherholungsgebiet, der Verbindung des Finkenherdes mit dem Gerberplatz und den Bleichwiesen und der damit verbundenen Stärkung der Grün- zugs der Ahna bis zur Mündung wird eine deutliche Verbesserung für die Erholung er- zielt. Insbesondere die Bewohner des bisher mit Naherholungsgebieten unterversorgten Stadtteil Wesertor sollen hiervon profitieren.

Für die Kinder aus dem Wesertor, die überwiegend in Wohnungen ohne privat verfügba- re Freiflächen aufwachsen, bietet der Kinderbauernhof die Gelegenheit Pflanzen und Tiere kennenzulernen und Erfahrungen mit Gartenarbeit zu machen.

Das städtebaulich wichtige Ziel, das Fuldaufer für die Bewohner der Stadt Kassel erleb- bar zu machen (**Kassel geht flusswärts**), wird durch den geplanten Bau des Fuldaufer- weg, wie den übergeordneten Planungen (vgl. Landschaftsplan ZRK) gefordert, si- chergestellt. Die geplante Brücke über die Ahna schafft den Lückenschluss des Fulda- uferweges Richtung Wolfsanger.

Die geplanten Baumpflanzungen, die Neuordnung des Gerberplatzes und die Konzentra- tion des Kinderbauernhofes im westlichen Teil der Bleichwiesen trägt zu einer deutlichen Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Das Ufer und die Bleichwiesen werden durch die Entfernung des Tores (Eingang des Kinderbauernhofes) für die Öffentlichkeit wahr-

nehmbar. Insgesamt wird für den Bereich Erholung und Landschaftsbild eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation erreicht.

5.1.7 Kulturgüter

Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Reste der mittelalterlichen Bebauung ist nicht vorgesehen. Die als Verbindung zwischen der Grünanlage Finkenherd und dem Gerberplatz vorgesehene Rampe an der Festungsmauer soll sich filigran in die Örtlichkeit einfügen. Ein Teil der Gärten mit verschiedenen Schuppen vor der Mauer wurde bereits abgeräumt, so dass der Blick auf den sanierten Teil der Festungsmauer frei ist.

Die Baumaßnahmen des Kinderbauernhofes beziehen vorhandene Mauerreste, die zu erhalten sind, ein.

5.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden werden die vorgesehenen Eingriffe nach der Kompensationsverordnung bilanziert. Der im Plangebiet vorgesehene Eingriff an der Ahna, um das Gewässer zu renaturieren bleibt an dieser Stelle unberücksichtigt, da die Bilanzierung dieses Eingriffes im Bebauungsplan I/ 46 Auebad erfolgt ist. Eingriffe im Umgriffsbereich des Bebauungsplanes entstehen durch:

- Durch die Entfernung von Gehölzen im Bereich der Grünanlage Finkenherd,
- durch die Befestigung des Gerberplatzes,
- die Baulichkeiten des Kinderbauernhofes,
- den Weg in den Bleichwiesen,
- sowie den Park an der Schützenstraße.

Grünanlage Finkenherd

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand		Planung		Differenz Bestand		Planung-	
		Fläche in Stück	m ²	Fläche in Stück	m ²	Wert Punkt	Fläche in Stück	m ²	Wert Punkt
Hecken-/ Gebüschpflanzung, standortfremd	20	750					0		-15.000
Pflanzung von 15 großkronigen Bäumen mit einem STU von 16-18 cm, Kronenfläche ca. 3 m ²	31			465	14.415		465		14.415
Hecken-/ Gebüschpflanzung, standortgerecht	27			750	20.250		750		20.250
Summe (ohne Kronenbereich)		750		750	34.665		465		19.665

Gerberplatz mit Rampe

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand	Planung		Differenz Planung- Bestand	
		Fläche in m ² Stück	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt
teilversiegelte Flächen	6	842			-10	-5.052
versiegelte Flächen	3		832	2.496	832	2.496
Pflanzung von 1großkronigen Baum mit einem STU von 16-18 cm, Kronenfläche ca. 3 m ²	31		3	93		93
Baum zu pflanzen Kronenfläche ca. 3 m ²	31		93	279		279
gärtnerisch gepflegte Fläche	14		10	140		140
Summe (ohne Kronenflächen)		842	842	3.008		-2.044

Baumaßnahme Kinderbauernhof

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand	Planung		Differenz Planung- Bestand	
		Fläche in m ² Stück	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt
Gartenfläche	14	4.080	3.965	55.496	-220	-1.624
Hecken-/ Gebüschpflan- zung, standortfremd	20	105	0	0	-105	0
versiegelte Flächen	3		220	660	220	660
Summe		4.185	4.185			-964

Fuß- und Radweg Bleichwiesen

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand	Planung		Differenz Planung- Bestand	
		Fläche in m ² Stück	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt
extensiv genutzte Weide	42	6.452	5.512	231.504	990	-38.480
Gartenfläche	14	1.480	1.480	20.720	0	
teilversiegelte Flächen/ Wege	6		990	5.940	990	5.940
Gebäude (Abriss "Graf- sches Haus")	3	50	0	0	50	450
Summe		7.982	7.982			-32.090

Park an der Schützenstraße

Biotop-/ Nutzungstyp	Wert Punkt qm	Bestand	Planung		Differenz Planung- Bestand	
		Fläche in m ² Stück	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt	Fläche in m ² Stück	Wert Punkt
Grabeland	14	3.000	0	0		-42.000
Gartenfläche	14	333	50	700		-3.962
versiegelte Flächen, Gebäude	3	410	310	930		-300
teilversiegelte Flächen/ Wege	6	409	507	3.042		-588
Grünfläche/Park	14	5.106	8.391	115.794		44.310
11 Bäume zu pflanzen Kronenfläche ca.3 m ²	31			1.023		1.023
Summe (ohne Kronenflächen)		9.258	9.258			-1.517

Zusammenfassung

Maßnahmenbereich	Wertpunkt				
Grünanlage Finkenherd	19.665				
Gerberplatz mit Rampe	-2.044				
Baumaßnahme Kinderbauernhof	-964				
Fuß- und Radweg Bleichwiesen	-32.090				
Park an der Schützenstraße	-1.517				
Summe	-16.950				

Die Bilanzierung der Eingriffe hat ein Defizit von 16950 Wertpunkten ergeben. Das Defizit wird im Wesentlichen durch den Bau der Wege verursacht. Gegenüberzustellen ist jedoch der Verzicht auf die im Bereich an der Schützenstraße mögliche Bebauung in ungefähr gleicher Höhe, so dass die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden.

Positiv zu bewerten ist auch die Aufwertung des Potentials Erholung und Freiraumnutzung, da das Gebiet Fuldaufer – Bleichwiesen als Erholungsraum für die Bevölkerung des mit Freiräumen unterversorgten Stadtteils Wesertor zugänglich und eine naturnahe Erholung ermöglicht wird.

Das gesamte Planungsgebiet wird zudem erheblich aufgewertet durch die naturnahe Umgestaltung der Ahna, die in diesem Zusammenhang zwar nicht in die Bilanzierung einfließt, ihre positive Wirkung auf Natur- und Landschaft sowie auch für die Erholungsnutzung entfalten wird. Sie wird auch einen wichtigen Erlebnisraum für die Kinder darstellen, die den Kinderbauernhof nutzen.

6. Planungsalternativen

Die vorgesehenen Maßnahmen bedeuten insgesamt eine deutliche Verbesserung der Situation. Eine Alternative zur Entwicklung des Naherholungsgebietes Fuldaufer-Bleichwiesen gibt es nicht.

7. Umsetzung und finanzielle Auswirkungen

Das Projekt Fuldaufer/Bleichwiesen soll mit Fördermittel umgesetzt werden. Der Förderzeitpunkt erstreckt sich bis Ende 2012. Daher ist vorgesehen, die Maßnahme in einem Zeitraum von zwei Jahren umzusetzen.

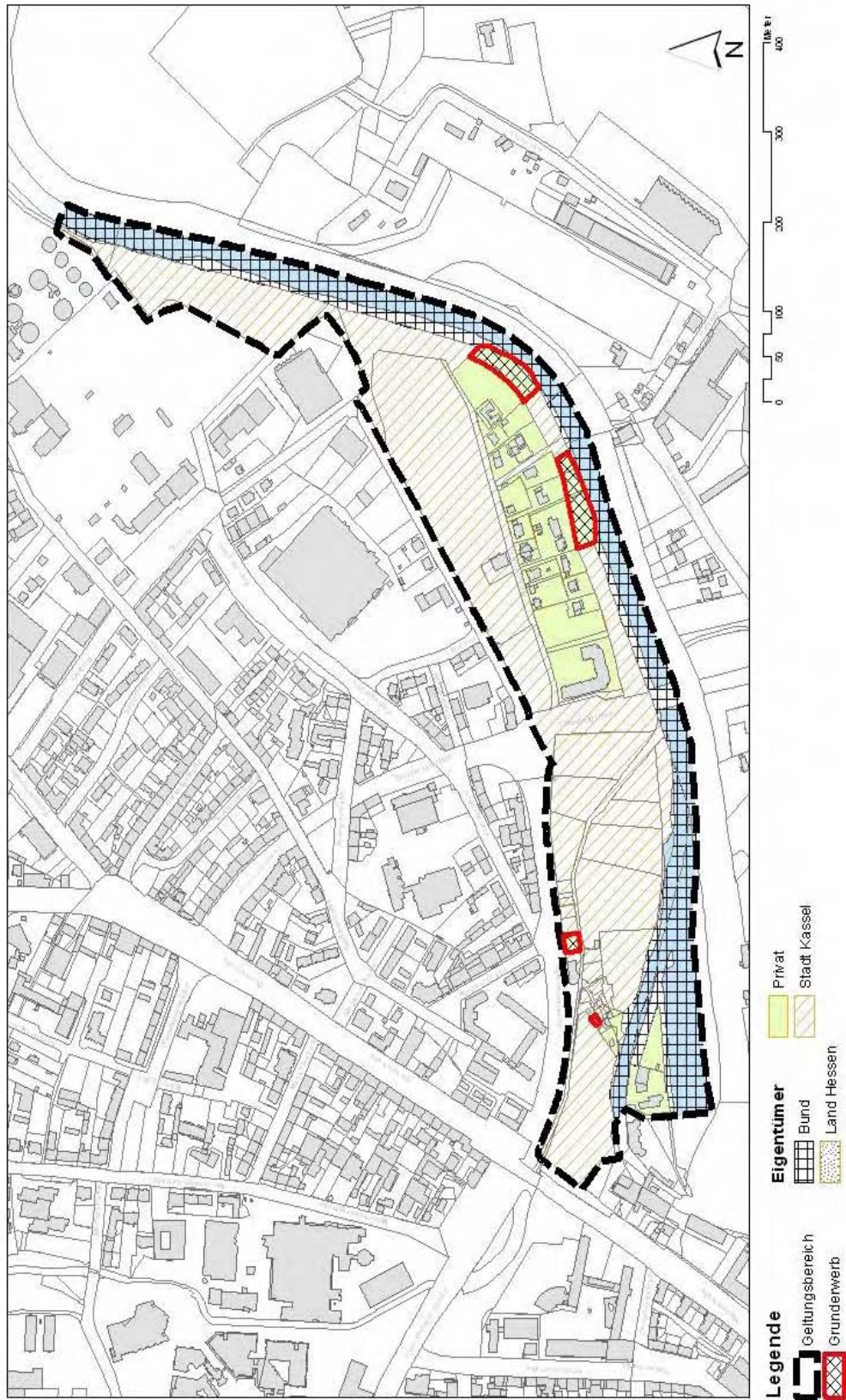
Die Durchführung der Maßnahmen ist in mehreren Abschnitten vorgesehen. Begonnen werden soll mit dem Bau und der Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd, dem Platz an den Gerberhäusern und dem Weg Uferweg mit der Brücke über die Ahna.

Die Renaturierung der Ahna ist für 2011 vorgesehen. Dieses Projekt ist Ausgleich für das Bauvorhaben Auebad und im Bebauungsplan Nr. I/46 Auebad festgesetzt. Außerdem wird hier Ersatzretentionsraum für den Lidl-Markt an der Hafenstraße sowie für das geplante Bauvorhaben des Kinderbauernhofes geschaffen.

Eine weitere Maßnahme ist die Grünanlage an der Schützenstraße und der Platz vor dem Spielplatz Bleichenweg sowie die Überarbeitung des Bolzplatzes an der Kläranlage.

Um den Lückenschluss des Fuldaufers Richtung Wolfsanger herzustellen, sind im Bereich des Bleichenweges noch Grundstücksverhandlungen erforderlich, so dass der Projektteil Fuldauferweg und Siedlungsrandgestaltung als letzte Maßnahme umgesetzt werden soll.

Karte: 12 Eigentumsverhältnisse



8 Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen bedeutet eine wichtige Verbesserung für die Bevölkerung des Wesertores. Es entstehen Wege an der Fulda „**Kassel geht flusswärts**“ und die Ahna wird renaturiert. Mit dem Kinderbauernhof und den Verbesserungen der Spielmöglichkeiten an der Fulda entsteht auch für Kinder und Jugendliche ein attraktives Programm. Ein attraktiver Bereich Abschnitt an der Fulda, der bisher ein Schattendasein führte, wird für die Naherholung zugänglich gemacht.

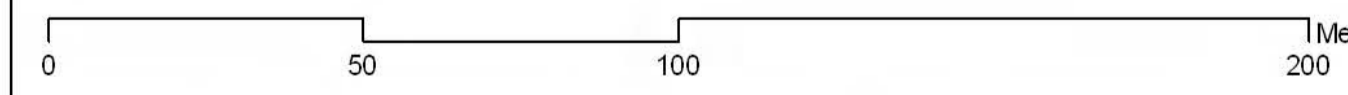
Gez. Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt
Ingrid Könen
mit einem Beitrag von Helmut Kämpfer

Anhang: Grünordnungsplan / Bestand
Grünordnungsplan / Planung

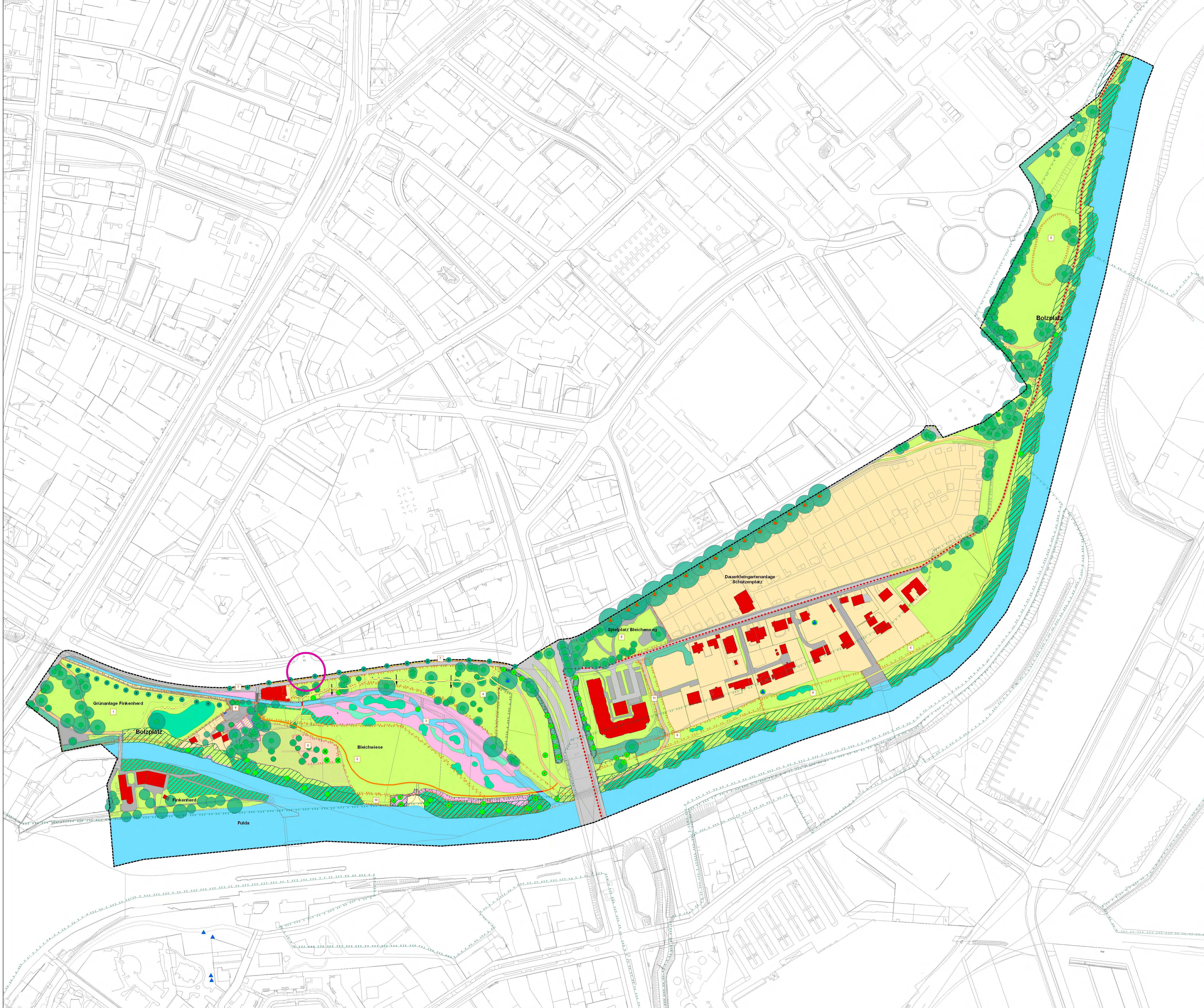




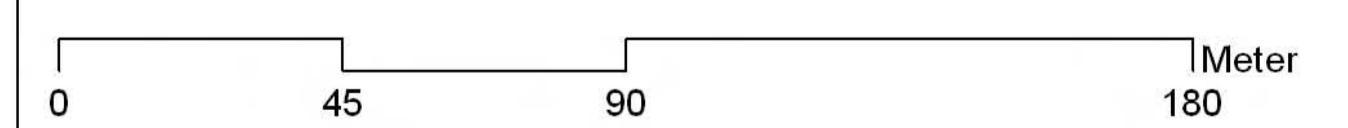
- ### Legende
- Geltungsbereich
 - <alle anderen Werte>
 - Rasen
 - Schlegelflächen
 - Wiese
 - Grünlandbrache
 - Baumgruppe
 - Ufergehölz
 - Feldgehölz
 - Naturnaher Strauchbestand
 - geschnittene Hecken
 - Ziergärtnerische Fläche
 - Einjährig/niedrigwüchsig
 - Brachflächen/Ruderalfläche-mehrfährig
 - Asphalt
 - Beton
 - Wassergebundene Decke o.ä.
 - Pflaster
 - Kunstrasen
 - Schotterrasen
 - Schotterflächen
 - Sandflächen
 - Teich
 - Fließgewässer-naturnah
 - Fließgewässer
 - Fließgewässer-naturfern
 - Fließgewässer-naturfremd
 - Gebäude - nicht begrünt
 - Sonstiges Mobilair u. Ausstattungen
 - gesetzliche geschütztes Biotop pflegen
 - vorhandener Weg
 - vorhandene Brücke
 - Regionaler Fahrradweg R1
- ### Kronen_Radius
- Meter
 - geplante Bäume-Ausgleichmaßname für Hafenbrücke
 - ▲ Baum_Naturdenkmal
 - ▲ Gesetzlich geschützter Baum



Projekt Bleichwiesen / Finkenherd		
Aktenzeichen: LP_0607_ Finkenherd_Bleichwiesen		
Maßstab: i. O. 1:1.200	Karte: 12 Grünordnungsplan/ Bestand	Dokument n. GOP_Bestand_090923.mxd
34121 Kassel, Bosestraße Nr. 15 Tel.: 0561 / 787-6064		Bearbeitet: Ingrid Könen



- ### Legende
- Geltungsbereich
 - Regionaler Fahrradweg R1
 - vorhandener Weg
 - vorhandene Brücke
 - Grünland
 - Gehölze
 - Stauchbestand/linear o. kleinfl. Gehölzbestand
 - Gärtnerisch genutzte Flächen
 - Brachflächen
 - Röhrichte und Hochstaudenflur
 - Vollständig versiegelte Flächen
 - Teilversiegelte Flächen
 - Unbefestigte, vegetationslose Flächen
 - Fließende Gewässer
 - Gebäude
 - landschaftsprägende Bäume, vorhanden
 - ▲ Gesetzlich geschützter Baum
 - ▲ Baum_Naturdenkmal
- ### Maßnahmen
- Kinderbauernhof-mögliche Baufläche
 - Kinderbauernhof-Freifläche
 - Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme für Hafenbrücke
 - 1 Grünanlage sanieren
 - 2 Grünlandnutzung
 - 3 Gewässerrenaturierung
 - 4 Grünanlage herstellen
 - 5 Spielbereich erneuern
 - 6 Siedlungsrandgestaltung
 - 7 Straßenraumbepflanzung
 - 8 Obstbaumbestand sichern
 - 9 Platzgestaltung
 - 10 "Balkon zur Fulda"
 - 11 Wegbegleitende Grünfläche
 - Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme für Hafenbrücke
 - Uferbereich naturnah entwickeln
 - gesetzliche geschütztes Biotop pflegen
 - Zugang verbessern
 - geplante Rampe
 - geplante Brücke
 - geplanter Weg
 - Fuldaufweg
 - Blick zur Fulda
 - Mauern sanieren
 - Geplante Bäume
 - geplante Bäume-Ausgleichsmaßnahme für Hafenbrücke
 - ✕ Nadelgehölze entfernen



Projekt: Bleichwiesen / Finkenherd	
Maßstab: 1:1.200 Karte: 13 Grünordnungsplan	
34121 Kassel, Bosestraße Nr. 15, Tel.: 0561 / 787-6064	
Aktenzeichen: LP_0602_Finkenherd_Bleichwiesen Dokument in GOP-einfach_100028.mxd Bearbeitet: Ingrid Könen Gezeichnet: Bircan Özdemir	

Vorlage Nr. 101.16.1962

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung "Frankfurter Straße/Raiffeisenstraße/Heckerswiesenstraße"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung „Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße / Heckerswiesenstraße“, einschließlich der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2, wird zugestimmt.

Folgende Anregungen werden zur Kenntnis genommen:

- | | |
|------------------------|---|
| 1.Offenlage Ziffer 1 | RP Kassel Dez. 21.2 Regionalplanung |
| 1.Offenlage Ziffer 2 | RP Kassel Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz |
| 1.Offenlage Ziffer 3 | RP Kassel Dez. 33 Immissionsschutz |
| 1.Offenlage Ziffer 5 | Stadt Kassel, Straßenverkehrsamt |
| 1.Offenlage Ziffer 7 | Stadt Kassel, Feuerwehr |
| 1.Offenlage Ziffer 8 | Städtische Werke AG |
| 2.Offenlage Ziffer 1.1 | RP Kassel Dez. 31.1 Grundwasser, Wasserversorgung |
| 2.Offenlage Ziffer 1.3 | RP Kassel Dez. 31.3 Abwasser, Gewässergüte |
| 2.Offenlage Ziffer 3 | ASV |
| 2.Offenlage Ziffer 4 | Städtische Werke AG |
| 2.Offenlage Ziffer 6 | Dt. Telekom Netzproduktion GmbH |

Folgende Anregungen werden berücksichtigt:

- | | |
|------------------------|--|
| 2.Offenlage Ziffer 1.2 | RP Kassel Dez. 31.2 Gewässer, Hochwasserschutz |
| 2.Offenlage Ziffer 10 | Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt |

Folgende Anregungen werden zum Teil berücksichtigt:

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| 1.Offenlage Ziffer 4 | ZRK |
| 1.Offenlage Ziffer 6 | Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt |

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung „Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße / Heckerswiesenstraße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Südstadt wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 16. November 2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. November 2010 und 6 Dezember 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung
„Frankfurter Straße/Raiffeisenstraße/Heckerswiesenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

1. Ziel und Zweck

Ziel und Zweck der Planung ist es, nach Geschäftsaufgabe des Autohauses Rößler die Voraussetzungen für eine sinnvolle und adäquate Nutzung des Innenstadt nahen Geländes Raiffeisenstraße 1 - 3 zu schaffen, die Errichtung eines ergänzenden Hotelgebäudes und eines Parkhauses für das benachbarte Grandhotel La Strada planungsrechtlich abzusichern und gebietsverträglich einzubinden und die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet und die Abgrenzung des Bebauungsplans an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand anzupassen.

Die Grundstücke Raiffeisenstraße 1-3 wurden in der Vergangenheit durch das Autohaus Ford Rößler genutzt, das seinen Betrieb 2006 eingestellt hat. In den ein- und zweigeschossigen Betriebsgebäuden waren die Kfz-Werkstätten, Ausstellungs- und Verkaufsflächen untergebracht. Auf den rückwärtigen Grundstücksfreiflächen wurden die zu verkaufenden Fahrzeuge abgestellt (ca. 140 Stellplätze). Nach der Geschäftsaufgabe des Autohauses Rößler wurden die Grundstücke durch die Firma Aukam Verpachtungen erworben. Die eingeschossigen Werkstattgebäude wurden bereits abgerissen. Verblieben ist das zweigeschossige Verkaufs- und Bürogebäude des ehemaligen Autohauses an der Ecke Raiffeisen-/Frankfurter Straße sowie ein 2-geschossiger Teil des Werkstattgebäudes.

Der Betreiber des gegenüber liegenden Grandhotels La Strada beabsichtigt auf dem nördlichen Grundstücksteil ein Hotel mit 392 Betten, einem Hotelrestaurant und Konferenzräumen zu errichten. Daran soll sich eine ca. 1.560 m² große Grünfläche anschließen, die als Parkanlage für das Hotel gestaltet werden soll. Im südlichen Grundstücksteil ist die Fläche für ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen angeordnet, das mittlerweile auf Grundlage von § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch nach der 1. Offenlegung des Bebauungsplanes errichtet wurde. Das Parkhaus nimmt, neben den laut Stellplatzsatzung nachzuweisenden 217 Stellplätzen für das Hotel La Strada auch 133 der notwendigen Stellplätze für das geplante neue Hotel auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 1 auf. Die restlichen für das neue Hotel erforderlichen 35 Stellplätze sollen ebenerdig im rückwärtigen Bereich zwischen Parkhaus und geplantem Hotel angeordnet werden. Ein Betrieb als öffentliches Parkhaus ist nicht vorgesehen.

Da das Parkhaus einer gebietsfremden Nutzung nicht offensteht und durch seinen Bau keine neu nachzuweisenden Stellplätze entstehen, ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Knotens Frankfurter Straße/ Raiffeisenstraße nicht zu rechnen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Saal des Hotels La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste betrieben wird.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Frankfurter Straße, im Osten durch den Schönfelder Bach und die Grünfläche, im Süden durch die Heckerswiesenstraße und im Westen durch die Raiffeisenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. 1/29, 1. Änderung "Frankfurter Straße/ Raiffeisenstraße/ Heckerswiesenstraße" umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/29 "Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bahnhof Niederzwehren". Mit dem Änderungsverfahren entfallen die Flurstücke 82/5 (Gewässerparzelle Schönfelder Bach) und Teile des Flurstückes 39/26 (Grünzug) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/29 vom 1. Januar 1971.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1/29, 1. Änderung "Frankfurter Straße/ Raiffeisenstraße/ Heckerswiesenstraße" wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch wird nicht erreicht. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Während der 1. Offenlage vom 9. Juni bis einschließlich 11. Juli 2008 wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgetragen. Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen zu immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Belangen vorgebracht. Diese wurden soweit erforderlich in Begründung und Bebauungsplan übernommen.

Während der 2. Offenlage vom 9. November bis einschließlich 11. Dezember 2009 wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger ebenfalls keine Anregungen eingereicht. Im Rahmen der wiederum parallel durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen vor allem Anregungen zu grünordnerischen Aspekten mitgeteilt. Diese wurden im weiteren Verfahren weitestgehend berücksichtigt.

Vorbehaltlich der Beschlussfassungen der Bau- und Planungskommission, des Magistrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr soll die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 7. Februar 2011 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 10. November 2010

Anlage 2

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen
der 1. und 2. Offenlegung

Stellungnahmen zur 1. Offenlage vom 09.06. bis einschl. 11.07.2008

Stand 08.08.2008

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Ziffer 1: Regierungspräsidium Kassel Dezernat 31.2 Regionalplanung, Siedlungswesen

Mit Schreiben vom 28.05.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

An den Empfehlungen der Stellungnahme vom 5. März 2008, Schallschutzmaßnahmen vorsorglich an einem größeren Szenario als im Lärmgutachten angenommen zu orientieren, halte ich fest.

In dem städtebaulichen Vertrag sollten auch Regelungen für umfänglichere als die zugrunde gelegten Nutzungsszenarien getroffen werden, z. B. falls die Nutzung nicht ausschließlich durch Hotel- und Tagungsgäste erfolgt. Wenn dies nicht ausgeschlossen werden kann, sollten die dann erforderlichen ggf. weiteren baulichen und schallschutztechnischen Maßnahmen vorsorglich mit vereinbart werden.

Bewertung und Handlungsvorschlag:

In der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit 130 Stellplätzen wurden vom 21.02. – 02.03.08 die Pkw-Bewegungen stundenweise von 22:00 bis 6:00 Uhr morgens gezählt. Im Schnitt wurden 3,8 Pkw-Bewegungen je Nacht und 2,5 Pkw-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde festgestellt. Der angesetzte Wert von 5 Pkw-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde wurde an einem von 11 Zählungstagen um 1 Bewegung überschritten. Die abweichende Annahme zur lautesten Nachtstunde im Gutachten wird durch die Zählung bestätigt.

Die Annahme von 350 Stellplätzen ist nicht veränderlich, da sie als Obergrenze für das Parkhaus festgesetzt wird. Auf die Randbedingungen des Schallgutachtens zur lautesten Nachtstunde und zu den Nutzungsbeschränkungen des Tagungssaales wird im Plan hingewiesen.

Der vom Vorhabenträger geplante und im schalltechnischen Gutachten berücksichtigte Nutzungsrahmen ist damit im Bebauungsplan ausreichend durch Festsetzungen verankert. Die vorsorgliche Festsetzung weitergehender Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan aufgrund eines angenommenen größeren Nutzungsszenarios ist nicht gerechtfertigt und vertretbar.

Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens wurden in Plan und Begründung eingearbeitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 2: Regierungspräsidium Kassel Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz

Mit Schreiben vom 25.06.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Verweis auf die Stellungnahmen vom 14. Juli 2006 und 4. März 2008: „Auf dem Gelände befand sich neben den Verkaufs- und Werkstatteinrichtungen eines Autohauses auch eine Betriebstankstelle. Derzeit gehe ich davon aus, dass etwaige Kontaminationen aus dieser Anlage gemäß meiner Stellungnahme vom 14.07.2006 zum Abrissantrag bei Abriss und

gemäß meiner Stellungnahme vom 14.07.2006 zum Abrissantrag bei Abriss und Rückbau berücksichtigt wurden".

Bewertung und Handlungsvorschlag:

Die Hinweise wurden bereits an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 3: Regierungspräsidium Kassel Dezernat 33 Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 17.06.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Verweis auf die Stellungnahme vom 06.03.2008:

„Auffällig sind die mit 5 Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde sehr niedrig angesetzten Parkvorgänge. Dieser Ansatz setzt voraus, dass der Tagungssaal für 1300 Personen lediglich durch Hotelgäste genutzt wird, die auch im Hotel übernachten. Externe Veranstaltungen, die um 22:00 Uhr und später enden, würden dazu führen, dass erheblich mehr Fahrzeuge das Parkhaus verlassen. Gleiches würde gelten, wenn das Parkhaus für die Öffentlichkeit, z. B. bei Großveranstaltungen im Auestadion zugänglich wäre.

Da in dem Gutachten von einer Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von mehr als 6 dB(A) ausgegangen wurde und damit nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm keine Vorbelastungsuntersuchung erforderlich ist, können keine Aussagen über bereits bestehende Geräuschvorbelastungen getroffen werden. Sofern keine relevante Vorbelastung vorhanden ist, können rechnerisch bis zu 20 Fahrzeugbewegungen je Stunde nach 22:00 Uhr stattfinden um die Immissionsrichtwerte gerade noch einzuhalten. Dies ergibt sich aus der physikalischen Gesetzmäßigkeit, dass eine Verdoppelung der Schalleistung einer Erhöhung um 3 dB(A) entspricht (5 Fahrbewegungen = 6 dB Unterschreitung, 10 Fahrbewegungen = 3 dB Unterschreitung, 20 Fahrbewegungen = Richtwert erreicht).

Sollte es bei dem niedrigen Ansatz bleiben, so müsste sichergestellt werden, dass nicht mehr als 5 Parkvorgänge in der Stunde zur Nachtzeit stattfinden. Anderenfalls müsste einerseits eine Untersuchung der Vorbelastung durch gewerblichen Lärm stattfinden und weiterhin sichergestellt sein, dass bei Ausschöpfung des gesamten Kontingents nicht mehr als 20 Bewegungen stattfinden. Dann wäre jedoch für weitere gewerbliche Aktivitäten kein Spielraum mehr vorhanden.

Es wird deshalb angeregt, weitergehenden technischen Schallschutz über das geplante Maß hinaus für das Parkhaus vorzusehen. Eine Nutzungsbegrenzung auf 5 Fahrbewegungen je Stunde [in der Nacht] lässt sich weder durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan noch durch einen städtebaulichen Vertrag organisatorisch regeln, da das Nutzungsverhalten kaum vom Parkhausbetreiber beeinflussbar ist.“

Bewertung und Handlungsvorschlag:

Siehe zu Ziffer 1. Es ist in der Begründung ausführlich dargestellt, dass der Saal nicht für die Nutzung durch externe Großveranstaltungen z. B. im Auestadion vorgesehen ist. Das Nutzungsverhalten bezüglich der nächtlichen Fahrbewegungen im Parkhaus lässt sich durchaus organisatorisch vom Betreiber beeinflussen, z. B. durch Sperrung der Einfahrtsschranke und Umleitung von vereinzelt in den Nachstunden ankommenden Gästen in die Tiefgarage unter dem Hotel.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 4: Zweckverband Raum Kassel

Mit Schreiben vom 23.06.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren (KEP-Zentren) wird begrüßt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein sollen. Es wird empfohlen, auch andere Einzelhandelsbetriebe bezüglich ihrer Verkaufsfläche einzuschränken bzw. auszuschließen (vgl. 2.1.2 der Begründung).

Wir regen an, in dem Begründungstext unter 2.1.3 den Gesamtverkehrsplan des ZRK zu berücksichtigen. Hierbei ist die Verkehrsuntersuchung zur Nord-Süd-Verbindung von Bedeutung [...].

Zu 5.2.3 der Begründung [...] weisen wir darauf hin, dass die Radwegeverbindung Heckerswiesen-, Raiffeisen- und Knorrstraße eine ausgeschilderte Fahrradrouten der Stadt Kassel ist; dabei handelt es sich um die sog. "Hochschulroute".

Bewertung und Handlungsvorschlag:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind laut Festsetzung durch Text 1.1 nur ausnahmsweise zulässig. Damit ist die Zulässigkeit im Genehmigungsverfahren ausreichend steuerbar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zudem im Mischgebiet gemäß BauNVO nicht zulässig. Weitergehende Einschränkungen bezüglich der Flächengröße oder des nicht zentrenrelevanten Sortiments sind zum Schutz der Stadtteilzentren nicht erforderlich.

Der Gesamtverkehrsplan wird in der Begründung dargestellt. Die Begründung wird bezüglich der Fahrradrouten in Nr. 5.2.3 entsprechend ergänzt. Die Festsetzung Nr. 1.1 wird bezüglich Einschränkungen der Einzelhandelsbetriebe nicht geändert.

Ziffer 5: Stadt Kassel, -66- Straßenverkehrsamt

Mit Schreiben vom 21.07.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Der Umbau der Raiffeisenstraße muss, sofern Baubedarf besteht, zu Lasten des Bauherrn erfolgen.

Es wird um Prüfung und Mitteilung der Ergebnisse zu den Punkten 3 und 4 des Vermerkes zur Besprechung am 25.02.2008 gebeten. Danach sollte vom Vorhabenträger die Haltebuchten und Vorfahrt für Busse vor dem Hotel und die Busabstellflächen geprüft werden sowie eventuell Querungshilfen über die Raiffeisenstraße. Insbesondere ist dies hinsichtlich eventueller Auswirkungen auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes notwendig. Wenn der Investor kein Interesse an einer Querungshilfe haben sollte, wird dies auch von hier nicht eingefordert bzw. geplant.

Im Bereich der Raiffeisenstraße 8 liegen 2 PVC-Rohre im Fahrbahnbereich.

Bewertung und Handlungsvorschlag:

Durch einen vom Vorhabenträger gewünschten Umbau der Raiffeisenstraße wird keine Vergrößerung des Geltungsbereiches erforderlich. Gewünschte Maßnahmen sollten jedoch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet mit der Bitte um Abstimmung mit der Fachbehörde.

Ziffer 6: Stadt Kassel, -67- Umwelt- und Gartenamt

Mit Schreiben vom 08.07.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Das schalltechnische Gutachten 07438/1 ist vom 14.03.2008, nicht vom 12.03.2008 (siehe Seite 3, Quellenangabe und Seite 8, Ziffer 2.4.1)

Es wird nicht darauf eingegangen, dass durch den Bau der Bowlingbahn 50 Parkplätze der vorhandenen Tiefgarage wegfallen und laut Schreiben der Architekten BSH die Bowlingbahn lediglich den Hotelgästen zur Verfügung steht.

In den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen, dass gemäß schalltechnischem Gutachten 07438/1 vom 14.03.2008, Seite 15, sichergestellt wird (z. B. Einschränkung der Befahrbarkeit bei Ein- und Ausfahrten ab 22.00 Uhr), dass keine andere Nachtnutzung des Parkhauses als im Gutachten zu Grunde gelegt möglich ist (5 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde). Diese Forderung gilt ohne Ausnahme auch für die möglicherweise an Anlieger vermieteten 20 Stellplätze.

Am 19.05.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung die neue Baumschutzsatzung, gültig für den Innenbereich im gesamten Stadtgebiet, beschlossen. Der zweite Satz in Kapitel 2.3.4 der Begründung ist daher zu streichen.

Aus gestalterischen Gründen sollte eine Einzäunung der privaten Grünfläche ausgeschlossen oder begrenzt werden (Zaunhöhe max. 1m). So bleibt der offene Übergang zum Park erhalten und der Schönfelder Bach – auch von Süden her kommend – deutlich wahrnehmbar. Das Aufstellen von Werbeanlagen u. ä. sollte hier ggf. durch Festsetzungen unterbunden werden. Zumindest sind entsprechende Ausführungen in der Begründung für einen entsprechenden Vollzug des Bebauungsplans hilfreich.

Bewertung und Handlungsvorschlag:

Der Sachverhalt bezüglich des Entfalls von 50 Stellplätzen durch den Einbau einer Bowlingbahn in der vorhandenen Tiefgarage wurde mit Schreiben des Büros BSH vom 25.03.2008 an das Umwelt- und Gartenamt geklärt. In der Begründung 4.1 wird der entsprechende Stellplatznachweis des Vorhabenträgers wiedergegeben. Für den Bebauungsplan ist lediglich relevant, dass danach 100 Stellplätze in der Tiefgarage verbleiben.

Eine Einzäunung der Betriebsgelände kann aus versicherungstechnischen Gründen nicht auf 1 m beschränkt werden.

Das Erstellungsdatum des schalltechnischen Gutachtens wird in der Begründung berichtigt.

Die Begründung wird um den Hinweis auf den Entfall von 50 Stellplätzen in der vorhandenen Tiefgarage durch den Einbau einer nicht öffentlichen Bowlingbahn ergänzt.

Die Begründung wird an den aktuellen Stand der Baumschutzsatzung angepasst.

Auf dem 5 m breiten Grünstreifen entlang des Schönfelder Baches werden Zäune und sonstige Einfriedungen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Mit Festsetzung durch Text werden Werbeanlagen auf dem 5 m breiten Grünstreifen entlang des Schönfelder Baches ausgeschlossen und an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten bis zur Oberkante Gebäudetraufe zugelassen. Es sind je Grundstück 1 Werbestele sowie insgesamt eine zusätzliche Werbestele, jeweils bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Es sind

insgesamt höchstens 10 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.

Ziffer 7: Stadt Kassel, -37- Feuerwehr

Mit Schreiben vom 10.06.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden. Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/zufahrt). Feuerwehruzufahrten (13t) sind erforderlich, wenn der Verbindungsweg vom Haupteingang zu einer befahrbaren öffentlichen Straße oder einer privaten Zufahrt mehr als 50 m beträgt. Feuerwehruzufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen. Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.

Bewertung und Handlungsvorschlag:

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Ziffer 8: Städtische Werke AG

Mit Schreiben vom 30.06.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir festgestellt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Versorgungsleitungen der Städtischen Werke AG mit einbezieht. Diese Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden. Weiterhin müssen diese Versorgungsleitungen rechtlich gesichert werden.

Bewertung und Handlungsvorschlag:

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Begründung 3.2.5 wird ergänzt.

Stellungnahmen aus der 2. Offenlegung gem. §4a Abs. 3 BauGB
09.11. – 11.12.2009

ZNr	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme		
		Datum	Einw./Hinw.	
			nein	ja
1	Regierungspräsidium Kassel 34117 Kassel, Steinweg 6			
1.1	31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung	16.11.09		x
1.2	31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasser- schutz	16.11.09		x
1.3	31.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte	16.11.09		x
1.4	31.4 Industrielles Abwasser, wassergef. Stoffe	16.11.09	x	
1.5	31.5 Altlasten, Bodenschutz	24.11.09	x	
1.6	34 Bergaufsicht	26.11.09	x	
1.7	27.1 Naturschutz und Landschaftspflege	15.11.09	x	
2	Zweckverband Raum Kassel 34117 Kassel, Ständeplatz 13	01.12.09	x	
3	Amt für Straßen- und Verkehrswesen Kassel Postfach 101780, 34017 Kassel	08.12.09		x
4	Städtische Werke AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	24.11.09		x
5	TÜV Hessen Knorrstraße 36, 34121 Kassel	12.11.09	x	
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 50 00, 65756 Eschborn	01.12.09		x
7	Polizeipräsidium Nordhessen Grüner Weg 33, 34117 Kassel	09.11.09	x	
8	Hessisch-Waldeckischer Gebirgs- und Heimat- verein e. V., Kassel	14.11.09	x	
9	Verband Hessischer Fischer e. V. Kölnische Straße 48-50, 34117 Kassel	25.11.09	x	
10	Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15, 34121 Kassel	12.01.10		x

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
1.1	<p>Regierungspräsidium Kassel 31.1 Grundwasser, Wasserversorgung Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	
	<p>Die o. a. Baumaßnahme befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. [...]</p> <p>Auf Grund der unter 2.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Altlastenproblematik ist das weitere Vorgehen in enger Abstimmung mit meinem hierfür zuständigen Fachdezernat 31.5 - Altlasten, Bodenschutz - abzusprechen. [...]</p>	<p>Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet ist bereits unter "Hinweise" auf dem Bebauungsplan und unter Nr. 2.2.2 der Begründung enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Kassel 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	
	<p>Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 07.03.2008 und vom 06.06.2008. Diese behalten weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Mit Schreiben vom 07.03.2008 wurde wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>"Das den Geltungsbereich tangierende Gewässer des Schönfelder Baches liegt zum Teil mit den Uferböschungen innerhalb des Plangebietes. Das Gewässer einschließlich der Uferbereiche ist im Sinne des §8 HWG im natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten bzw. die ökologische und landeskulturelle Funktion des Gewässers ist wiederherzustellen.</i></p> <p><i>Der auf S. 17 unter Punkt 3.3.2 „Wasser“ aufgeführte Satz: „Da sich das Gewässer im Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet ist kein Uferbereich gem. §14 HWG freizuhalten“, widerspricht diesem Ziel. Der angeführte §14 HWG ist in diesem Zusammenhang falsch. Uferbereiche sind gem. §12 HWG zu beurteilen.</i></p> <p><i>Zur Sicherung des Wasserabflusses bzw. zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers empfehle ich, den Uferbereich weiter freizu-</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
		<p><i>halten, als das Gesetz innerhalb des bebauten Bereiches vorsieht. Die für den Schönfelder Bach im Landschaftsplan des ZRK als Maßnahme Nr. 10231 vorgesehene Aufwertung der Biotopfunktion des Bachabschnittes östlich der Frankfurter Straße mit den Entwicklungszielen Profilaufweitung, Entwicklung von Ufersäumen und Ergänzung von Ufergehölzen ist umzusetzen.</i></p> <p><i>Ich empfehle, die Flächen am Gewässer als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und nicht als private Grünflächen darzustellen. Dieses ist sicherlich auch im Rahmen der Unterhaltung dieses Gewässers sinnvoller.</i></p> <p><i>Sofern bauliche Maßnahmen am Gewässer und Uferbereich des Schönfelder Baches geplant werden, ist eine Genehmigung nach §14 HWG bei mir einzuholen, sofern nicht eine Zulassung nach HBO oder HeNatG vorgeschrieben ist [...]"</i></p> <p>Die Anregungen wurden bereits im Entwurf umgesetzt wie folgt:</p> <p>Der Bezug in der Begründung 3.3.2 auf §12 HWG wird richtiggestellt. Die Maßnahme Nr. 10231 des LP wird in der Begründung ausführlich dargestellt. Die vorgeschlagene Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Freihaltung eines an den Uferbereich angrenzenden Streifens sind im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Die Anregungen sind bereits eingearbeitet.</p>
1.3	<p>Regierungspräsidium Kassel</p> <p>31.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte</p> <p>Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	
	<p>Die vorgesehene Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Untergrund ist nach §§ 2 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Um die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen, sind bei der Planung die Regeln der Technik zu beachten. Insbesondere sind dies die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (M153) der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Für die Erteilung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>einer Einleiterlaubnis ist dieser Nachweis der "Unbedenklichkeit der Einleitung" unerlässlich.</p> <p>Bestehende befestigte Flächen des Planungsbereiches deren Entwässerung in diesem Sinne noch nicht geregelt ist, sind in die Nachweisführung einzubeziehen.</p>	
3	<p>Amt für Straßen- und Verkehrswesen Kassel</p> <p>Untere Königsstraße 95, 34117 Kassel</p>	
	<p>[...] Wir weisen darauf hin, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Frankfurter Straße (B520) / Raiffeisenstraße und Autobahnzubringer (B3) / Raiffeisenstraße gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Wir behalten uns bei Auftreten von Schwierigkeiten verkehrlicher Art, besonders im Knotenpunktbereich Autobahnzubringer (B3) / Raiffeisenstraße, die nachweislich durch das Verkehrsaufkommen des Hotel-, Restaurant- und Konferenzbetriebes hervorgerufen werden, Forderungen zur Verbesserung der Situation, auch baulicher Art, zu Lasten der Stadt Kassel vor.</p>	<p>Sollte das ASV derartige Forderungen gegenüber der Stadt Kassel erheben, werden diese von der Stadt Kassel auf den Vorhabenträger umgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
4	<p>Städtische Werke AG</p> <p>Königstor 3-13, 34117 Kassel</p>	
	<p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass in dem Planbereich Versorgungsleitungen der Städtischen Werke AG verlegt sind und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
6	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</p> <p>Am Fiessler Werk 19-23, 34253 Lohfelden</p>	
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage). Diese Telekommunikationsanlagen werden vermutlich im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen.</p> <p>Die Versorgung des Hotels wird erst bei Eingang eines Kundenauftrags geplant. Die Versorgung wird von der Frankfurter Straße aus erfolgen. Eventuell sind auch bereits versiegelte Oberflächen aufzubrechen.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
10	<p>Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt</p> <p>Bosestraße 15, 34121 Kassel</p>	
	<p>Unsere Anregungen (Stellungnahme vom 9.7.09) wurden noch nicht vollständig berücksichtigt. Punkt 7, letzter Absatz: unbedingter</p>	<p>Die Stellungnahme vom 07.07.2009 lautete: "Im Bereich der nördlichen Grundstücksecke liegt die Grundwassermess-</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>Erhalt der Grundwassermessstelle,</p>	<p>stelle 4186. Diese Grundwassermessstelle ist unbedingt zu erhalten."</p> <p>Die Messstelle befindet sich in der nördlichen Ecke des Flurstücks 19/5 am Schönfelder Bach ca. 20 m südlich der Frankfurter Straße.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung Nr. 2.4.3 wird ergänzt.</p>
	<p>Punkt 8: Ausschluss von Werbeanlagen auf der privaten Grünfläche. Mit Werbeanlagen kann die Grünfläche ihre vor allem stadtgestalterische Wirkung nicht entfalten. Das gleiche gilt bei einer raumwirksamen Einzäunung (vgl. Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 8.7.2008).</p>	<p>Gemäß Festsetzung durch Text Nr. 8.2 ist jeweils eine Werbestele je gewerblich genutztem Grundstück zulässig. Die stadtgestalterische Wirkung des Grünstreifens an der Frankfurter Straße ist nicht so hoch einzuschätzen, dass sie durch die Anordnung einer Werbestele wesentlich beeinträchtigt würde. Dagegen steht das berechnete Interesse des Eigentümers, für seine zurückversetzt angeordnete geschäftliche Nutzung zu werben.</p> <p>Eine Einzäunung der Grünfläche an der Frankfurter Straße würde im Gegensatz dazu einen wesentlichen stadtgestalterischen Eingriff bedeuten. Sie wird daher ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Festsetzung durch Text Nr. 9 wird um die Grünfläche an der Frankfurter Straße ergänzt.</p>
	<p>Da die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) hier nicht herangezogen werden kann, empfehlen wir, in der Begründung den Unterpunkt zu 5.3.3, 2. Absatz „Passiver Schallschutz Baufenster A“ wie folgt zu ändern:</p> <p><i>Erster Satz bleibt. Dann „Im Mischgebiet des Baufensters A werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Straßenverkehrslärm zum Teil wesentlich überschritten. Für Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen daher bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgesehen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R'w,res, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.“</i></p> <p>Für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan: „Die Orientierungswerte der DIN 18005-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung durch Text Nr. 5.2 wird durch den vorgeschlagenen Text Satz 2 und 3 ersetzt. Die Begründung Nr. 5.3.3 wird entsprechend geändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p><i>1, Beiblatt 1, Ausgabe Juli 2002, für Straßenverkehrslärm werden im Baufenster A zum Teil wesentlich überschritten. Für Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen daher bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgesehen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R'w,res, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen."</i></p>	
	<p>In einer Entfernung von ca. 35 m von der östlichen Baugrenze des Baufensters A liegt der Hubschrauberlandeplatz des Kinderkrankenhauses Park Schönfeld. Es wird empfohlen, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: <i>„Durch den östlich liegenden Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses Park Schönfeld kann es zu kurzzeitigen erhöhten Lärmbelastungen durch landende und startende Hubschrauber kommen.“</i></p>	<p>Es wird auf Lärmbelastungsspitzen abgestellt, die von den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. Nr. 5.2 nicht abgedeckt werden können und zu einer Infragestellung des Hubschrauberlandeplatzes durch Mischgebietsnutzungen im Baufenster A führen könnten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird im Bebauungsplan und in der Begründung ergänzt.</p>
	<p>Für die festgesetzten Bäume sollte festgesetzt werden, dass mittel- oder großkronige Laubbäume standortgerechter Arten zu verwenden sind und diese als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 -16 cm zu pflanzen sind. Gleiches gilt für die Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume.</p>	<p>Die Anregung bezieht sich auf Festsetzungen, die bereits seit dem Voranwurf bekannt sind und sich zur 2. Offenlegung nicht verändert haben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen durch Text Nr. 6.1 und 11.2 werden ergänzt.</p>
	<p>Die Artenlisten beinhaltet nur eine minimale Auswahl möglicher Arten und ist daher ausdrücklich als nicht abschließend zu kennzeichnen. In dem naturnahen Ufergehölzsaum sind Salweide, Liguster, Schneebeere und Knöterich nicht erwünscht und daher aus der Artenliste zu streichen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Pflanzlisten werden im Bebauungsplan und in der Begründung Nr. 5.6.10 ergänzt.</p>
	<p>Der Verweis in Festsetzung 6.1. muss sich auf Festsetzung 11.2 beziehen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. I / 29 - 1. Änderung

"Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße / Heckerswiesenstraße"

Begründung • 01.11.2010



Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/29
1. Änderung
"Frankfurter Straße / Raiffeisenstraße /
Heckerswiesenstraße"

Stand: 01.11.2010

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur + Planung
34125 Kassel • Wallstraße 2 B
☎ 0561- 57 999 24
✉ 0561- 57 999 25
arch.koepping@t-online.de



	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Allgemein	
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Planverfahren	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	6
2.2	Schutzgebiete	7
2.3	Satzungen	7
2.4	Gutachten und Hinweise	8
2.5	Vorprüfung der UVP-Pflicht	12
3	Städtebauliche Situation	
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	14
3.2	Erschließung und Verkehr	19
3.3	Naturraum	21
	Bestandsplan	27
4	Planungsziele	
4.1	Projektplanung Hotel	29
4.2	Stadtentwicklung und Städtebau	33
4.3	Erschließung und Verkehr	34
4.4	Landschaftsplanerisches Zielkonzept	35
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	37
5.2	Stellplätze und Verkehrsflächen	38
5.3	Immissionsschutz	39
5.4	Werbeanlagen	40
5.5	Einfriedungen	40
5.6	Landschaftsplanerische Festsetzungen	41
6	Gesamtabwägung	45
7	Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte	
7.1	Flächenbilanz	46
7.2	Bodenordnung	47
7.3	Kosten	47
8	Verfahrensübersicht	47
Anlagen		
(1)	Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/2, Göttingen 30.09.2009	

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Nach der Geschäftsaufgabe des Autohauses Rößler am Standort Raiffeisenstraße 1-3 wurden die Grundstücke durch den Betreiber des gegenüber liegenden Grandhotels La Strada erworben.

Die Firma Aukam Verpachtungen beabsichtigt auf dem nördlichen Grundstücksteil ein Hotel mit 392 Betten, einem Hotelrestaurant und Konferenzräumen zu errichten. Daran soll sich eine ca. 1.560 m² große Grünfläche anschließen, die als Parkanlage für das Hotel gestaltet werden soll.

Im südlichen Grundstücksteil ist die Fläche für ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen angeordnet, das mittlerweile auf Grundlage von §33 Abs. 1 BauGB nach der 1. Offenlegung des Bebauungsplans errichtet wurde. Das Parkhaus nimmt die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Hotels La Strada 2006/2007 nachzuweisenden Stellplätze auf, die zuvor provisorisch auf dem Grundstück untergebracht waren. Ein Betrieb als öffentliches Parkhaus ist nicht vorgesehen.

Ziel der Planung ist es,

- das zur Zeit ungenutzte innerstädtische Gelände wieder einer sinnvollen und adäquaten Nutzung zuzuführen,
- die Errichtung eines Hotels und Parkhauses planungsrechtlich abzusichern und gebietsverträglich einzubinden und
- die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet und den Umgriff des Bebauungsplans an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand anzupassen.

1.2 Planverfahren

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/29 vom 01.01.1971 in Teilbereichen erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung umfasst 1,8 ha; der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird demnach nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Das geplante Hotel überschreitet jedoch mit 392 Betten den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr). In Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG ergibt sich daraus

die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Die Vorprüfung unter Punkt 2.5 hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,8 ha gehört zur Kasseler Südstadt, Gemarkung Niederzwehren, Flur 7.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenparzelle der Frankfurter Straße 72/32;
- im Westen durch die Straßenparzelle der Raiffeisenstraße 73/13;
- im Süden durch die Straßenparzelle der Heckerswiesenstraße 24/8;
- im Osten durch die Parzellengrenze der angrenzenden Flurstücke 82/5 (Schönfelder Bach) und 39/26 (Grünzug).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19/5 und 20/1 des Vorhabenträgers (Raiffeisenstraße 1-3, ehemals Autohaus Rößler).

Weitere Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Streubesitz und werden zu Wohnzwecken genutzt.

Mit dem Änderungsverfahren entfallen die Flurstücke 82/5 (Gewässerparzelle Schönfelder Bach) und 39/26 (teilweise, Grünzug) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/29 vom 01.01.1971.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2006), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Fläche Siedlungsbestand. In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft ist eine 'wichtige Grünverbindung mit Bedeutung für das Ortsbild' (dem Park Schönfeld / Schönfelder Bach folgend) dargestellt.

2.1.2 KEP-Zentren (2007), Zweckverband Raum Kassel

Das Plangebiet liegt gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" nicht im Bereich eines Stadtteilzentrums.

2.1.3 Flächennutzungsplan (2007), Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet eine Grünfläche an sowie die Gewässerfläche des Schönfelder Baches.

2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Nr. 141 "Siedlungsgebiet Niederzwehren". Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen angrenzende Bereiche und können das Plangebiet evtl. tangieren:

- Aufwertung der Freiraumqualität von Quartierstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, Frankfurter und Raiffeisenstraße.

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet der Landschaftsraum Nr. 159 "Park Schönfeld mit Randbereichen" an. Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen angrenzende Bereiche und können das Plangebiet evtl. tangieren:

- Nr. 10231 Aufwertung der Biotopfunktion des Bachabschnitts östlich der Frankfurter Straße. Profilaufweitung, Entwicklung von Ufersäumen, Ergänzung von Ufergehölzen
- Freihaltung des Talraumes als bedeutende Kaltluftleitbahn [...]

Der überwiegende Teil des Landschaftsraumes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Stadt Kassel".

Die relativ naturnahen Abschnitte sowie die Ufergehölze des Schönfelder Baches sind als "besondere Lebensräume und Landschaftselemente" geschützt. Im Verlauf des Schönfelder Parks und dem anschließenden Grünzug sind mögliche Tier-

wanderwege eingetragen.

2.1.5 Gesamtverkehrsplan GVP (ZRK 2002)/Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005)

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße werden für die Frankfurter Straße eine Belastung von 26.000 Kfz/24h und für die Straße "Am Auestadion" 40.000 Kfz/24h werktäglich in 2004 angegeben.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor. An das Plangebiet grenzt östlich das Landschaftsschutzgebiet "Stadt Kassel" an.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich entlang des Schönfelder Baches ein Ufergehölzsaum, der als Biotop gemäß §30 BNatSchG geschützt ist und teilweise im Geltungsbereich liegt.

2.2.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.

2.3 Satzungen

2.3.1 Bebauungsplan I/29 (1971)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan I/29 von 1971 umfasst neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung größere Gebietsteile nördlich der Frankfurter Straße, Flächen westlich der Raiffeisenstraße sowie ein Flächendreieck östlich des Schönfelder Baches. Im Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung war bisher festgesetzt:

- Mischgebiet, max. 2 Geschosse, GRZ 0.6, GFZ 0.8, geschlossene Bauweise (BauNVO 1968)
- Stellplatzfläche (ca. 6.000 m², 1 Baumpflanzung je 8 Stellplätze)
- Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage entlang der Frankfurter Straße und des Schönfelder Baches

Die im Plan von 1971 eingezeichnete Verlegung des Schönfelder Baches im östli-

chen Abschnitt wurde nicht umgesetzt.

2.3.2 benachbarter Bebauungsplan I/24 (2005)

Der westlich an die Raiffeisenstraße angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan I/24 von 2005 beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Baugebiet Hotel, max. 5 / 7 Geschosse, max. Traufhöhe 17,5 m / 24 m, GRZ 0,8, GFZ 2,4, geschlossene Bauweise
- Mischgebiet an der Frankfurter Straße, max. 3 Geschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,6.

2.3.3 Stellplatzsatzung

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

Die zur Zeit gültige Fassung vom 01.03.2004 sieht die Herstellung von 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vor.

2.3.4 Baumschutzsatzung

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

2.4 Gutachten und Hinweise

2.4.1 Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/2 vom 30.09.2009, Akustikbüro Göttingen (1)

Mit dem Gutachten wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung infolge der geplanten Nutzungsänderung des neu errichteten Parkhauses durch den Besucherverkehr eines geplanten Hotels in der Raiffeisenstraße 1 mit 392 Betten untersucht. Die Untersuchung ist eine Überarbeitung des Gutachtens Nr. 07438/1 vom 14.03.2008, das sich mit der Nutzung des Parkhauses durch den Besucherverkehr des Hotels La Strada befasste.

Folgende Rahmenbedingungen zum Betrieb des Parkhauses wurden angenommen:

- 350 Stellplätze im Parkhaus
- davon 217 Stellplätze dem Hotel La Strada zugeordnet; Tagungshotel mit 700 Betten, davon anteilig 446 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus
- davon 133 Stellplätze dem geplanten Hotel in der Raiffeisenstraße 1 zuge-

ordnet; 392 Betten, davon anteilig 320 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus

- Nutzung des Saales im Hotel La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste
- 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde werden durch den Besucherverkehr des Hotels La Strada verursacht (in Abweichung von der Parkplatzlärmstudie nach Angabe der Hotelleitung).

Um diesen Wert zu belegen, wurden in der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit 150 Stellplätzen vom 21.02. – 02.03.08 die Pkw-Bewegungen stundenweise von 22:00 bis 6:00 Uhr morgens gezählt. Neben zwei Nächten, in denen keine Parkbewegung erfolgte, sind mehrere lauteste Nachtstunden mit 1-3 Parkbewegungen zu verzeichnen und je eine mit 4, 5 und 6 Parkbewegungen. Von diesen Parkbewegungen wurden in der lautesten Nachtstunde maximal 1 Ausfahrt gezählt.

Da sich die Tiefgarage unter dem Hotel befindet, werden die Tagungsgäste nur dann nach 22 Uhr in das neue Parkhaus fahren, wenn in der Tiefgarage keine Stellplätze mehr frei sind, was nach Angabe der Hotelleitung zur Nachtzeit selten ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Einfahrt in das Parkhaus ab 22:00 Uhr gesperrt wird. Die Annahme zur lautesten Nachtstunde im Gutachten wird durch die Zählung bestätigt. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden für folgende Immissionsorte berechnet:

- IP 1-13: Rückseiten der Wohnhäuser Heckerswiesenstraße 15 bis 1.

Für alle Immissionsorte wurde Mischgebiet als Beurteilungsrahmen zu Grunde gelegt. Nach TA-Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr. Dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Park-Bewegungen wurden wie folgt berechnet:

- Tag: $446 + 320 \text{ Betten} \times 0,07 = 53,6$ je Stunde
- Nacht: $320 \text{ Betten} \times 0,06 + 5$ (gemäß Zählung) = 24,2 in der lautesten Nachtstunde.

Die gewerbliche Vorbelastung für die Nachtzeit wurde am 26.08.2009 zwischen 23:00 und 24:00 Uhr gemessen. Es wurden folgende Mittelungspegel ermittelt:

- Heckerswiesenstraße 15: L_{AFeq} 45,5 dB, L_{AF95} 41,0 dB
- Heckerswiesenstraße 1: L_{AFeq} 48,7 dB, L_{AF95} 40,7 dB

Für den Emissionsansatz errechnen sich Schallleistungspegel in den Parketagen zur Tagzeit zwischen 80,3 und 85,1 dB bei Bewegungshäufigkeiten zwischen 13,4

und 53,6 N/h.

Die Schalleistungspegel der Außenbauteile liegen danach zwischen 72,0 und 84,1 dB.

Die Zufahrt zum Parkhaus ist mit folgendem stundenbezogenen Schalleistungspegel zu berücksichtigen:

- Tag: $L'_{Wr,h} = 65,0$ dB(A), Nacht: $L'_{Wr,N std} = 61,5$ dB(A).

Die Stellplätze des geplanten Hotels im Außenbereich nördlich des Parkhauses werden einschließlich Zufahrt mit folgendem stundenbezogenen Schalleistungspegel zur Tagzeit berücksichtigt:

- Zufahrt: $L'_{Wr,h,tags} = 57,7$ dB(A), Parkplatz: $L_{W,Parcken,tags} = 74$ dB(A).

Mit einer Bewegungshäufigkeit von 0,06 B/h ergeben sich nachts jeweils 0,67 dB niedrigere Pegel.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Hotels La Strada wird mit folgendem stundenbezogenen Schalleistungspegel zur Tagzeit berücksichtigt:

- $L'_{Wr,h,tags} = 60,2$ dB(A).

Für die Immissionsorte IP 1-13 ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- Tag: $L_{r Tag}$ zwischen 48,4 und 49,9 dB (A)
- Nacht: $L_{r Nacht}$ zwischen 44,8 und 46,3 dB (A)

Die Immissionsrichtwerte werden in der Nachtzeit ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in der Nachtzeit um maximal 1,3 dB(A) überschritten. Tags werden die Richtwerte um mindestens 10,1 dB unterschritten.

Bezüglich kurzzeitiger Geräuschspitzen werden die Mindestabstände für "Türenschlagen Pkw" im Mischgebiet (unter Berücksichtigung der bereits schalldicht geschlossenen Südost-Ecke des Parkhauses) eingehalten.

Um die Einhaltung der Spitzenpegel-Richtwerte auch zur Nachtzeit zu gewährleisten wird im Gutachten folgende Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen:

- Schalldichte Einhausung der Südfassade auf der gesamten Länge mit einem Schalldämmmaß $R_w \geq 25$ dB, Höhe bis 2 m über der obersten Fahrbahn.

Die Ostfassade des Parkhauses ist bereits auf 16 m Länge schalldicht eingehaust, ebenso die Südfassade auf einer Länge von 25 m.

Nach Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen überschreiten die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm weder für die Tagzeit noch für die lauteste Nachtstunde.

2.4.2 Hubschrauberlandeplatz

Durch den östlich liegenden Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses Park Schönfeld kann es zu kurzzeitigen erhöhten Lärmbelastungen durch landende

und startende Hubschrauber kommen.

2.4.3 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2.4.4 Altstandort

Auf dem Gelände des Autohauses befand sich neben den Verkaufs- und Werkstattgebäuden auch eine Betriebstankstelle mit unterirdischen tanktechnischen Einrichtungen. Bei einem Rückbau dieser Anlagen ist davon auszugehen, dass einschlägig kontaminierte Bodenpartien angetroffen werden. Erd- und Abbrucharbeiten sind in diesem Bereich fachgutachtlich zu begleiten und durch ein Entsorgungskonzept kontaminierter Materialien zu ergänzen.

Einzelne Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes werden in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte geführt. Werden bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllungen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

Südlich der Heckerswiesenstraße ist ein Grundwasserschadensfall, verursacht durch eine Autolackiererei in der Raiffeisenstraße 9, bekannt. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel schreibt ergänzend dazu, dass im Zeitraum 1992 bis 1999 aufgrund von Mineralölverunreinigungen eine größere Sanierungsmaßnahme des Bodens in der Raiffeisenstraße 7 und 9 sowie der Heckerswiesenstraße 4 stattgefunden hat. Für diese Maßnahme wurden mehrere Grundwassermessstellen eingerichtet.

2.4.5 Grundwassermessstelle

Im Bereich der nördlichen Ecke des Flurstücks 19/5 am Schönfelder Bach - ca. 20 m südlich der Frankfurter Straße - liegt die Grundwassermessstelle 4186. Diese Grundwassermessstelle ist unbedingt zu erhalten.

2.4.6 Fledermausgutachten (NABU Kassel, 1996)

Für das Stadtgebiet Kassel wurde im März 1996 ein Fledermausgutachten erstellt, das das Vorkommen von Fledermausarten im Stadtgebiet sowie deren Flugwege und Quartiere untersucht. Entlang des Schönfelder Baches wurden Flugstraßen von Wasser- und Fransenfledermäusen (Unterquerung der Frankfurter Straße) und Großem Abendsegler festgestellt. Die Flugstraße dient als Verbindung zwischen Teilhabitaten im Schönfelder Park und der Fuldaaue. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fledermausschutz in Kassel.

Aufgrund der Gutachtenergebnisse wurde für den Bereich Schönfelder Bach die Maßnahme M5 "Vernetzung des Parks Schönfeld mit der Aue" vorgeschlagen:

- Pflanzung von Eichen, Buchen, Linden sowie Salweiden in Gruppen und Baumreihen als Lückenschluss südöstlich des Krankenhauses.

Wasser- und Fransenfledermäuse sind gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützte Tierarten und in der Roten Liste der Säugetiere Hessens in die Gefährdungskategorien 2 (stark gefährdet) bzw. 3 (gefährdet) eingestuft.

2.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/29 zur 2. Offenlegung wird ein Hotel mit 392 Betten ermöglicht. Das Vorhaben überschreitet damit den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr).

In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen.

2.5.1 Merkmale des Vorhabens

- Größe: Das geplante Hotel hat 392 Betten und maximal 12.000 m² Geschossfläche BGF auf 5 Vollgeschossen.
- Nutzung und Gestaltung der Naturraumpotenziale: Durch das Vorhaben werden 439 m² Boden zusätzlich versiegelt, 1.578 m² begrünte Dachfläche geschaffen und 5 Laubbäume angepflanzt.
- Abfallerzeugung: Es werden unschädliche organische und recycelbare Abfälle in unerheblichen Mengen erzeugt, die regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Umweltverschmutzung und Belästigungen: werden durch Gebäudeheizung, Lüftung sowie An- und Abfahrten der Gäste verursacht. Es sind 168 notwendige Stellplätze erforderlich, von denen 133 im Parkhaus und 35 ebenerdig auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der An- und Abfahrverkehr der

Hotelgäste verursacht im Parkhaus tags 22,4 und in der lautesten Nachtstunde 19,2 Parkbewegungen je Stunde. Die Lärmemissionen wurden gutachterlich überprüft und Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmbelastungen der Nachbarschaft festgesetzt. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen werden die Grenzwerte gemäß TA-Lärm zur Nachtzeit eingehalten und tags um mindestens 10 dB unterschritten.

- Unfallrisiko: keine gefährlichen Stoffe oder Technologien vorhanden.

Das Vorhaben weist keine erheblichen umweltunverträglichen Merkmale auf.

2.5.2 Standort des Vorhabens

- Nutzungskriterien: Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen, ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen und auf etwa der Hälfte der Fläche Gebäudeleerstand und ehemalige Kfz-Abstellflächen. Dieser Bereich wurde bis 2006 durch Autohandel und -werkstätten genutzt und ist zur Zeit eine Abstellfläche für Baugeräte und -stoffe. Die bestehende Nutzungsqualität des Standortes ist gering zu bewerten.
- Qualitätskriterien: Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind wegen dem hohen Anteil an versiegelten Flächen (72%), der überwiegend strukturarmen Vegetationsflächen und der inhomogenen, gewerbelastigen Bebauung niedrig zu bewerten.

Eine Ausnahme bildet der Ufergehölzsaum entlang des Schönfelder Baches, der als Biotop gemäß §30 BNatSchG geschützt ist und für die Naturraumpotenziale von großer Bedeutung ist, jedoch nur zu einem geringen Flächenanteil im Geltungsbereich liegt.

- Schutzkriterien: Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als unerheblich zu bewerten.

2.5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Eine weitgehend versiegelte, innerstädtische Fläche mit gering einzustufender Qualität der Nutzung und Naturraumpotenziale wird durch ein Vorhaben ohne erhebliche umweltunverträgliche Merkmale bebaut. Der bezüglich der Naturraumpotenziale hoch einzustufende Ufergehölzsaum wird von den Auswirkungen des Vorhabens nicht berührt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter können daher als umweltunerheblich eingestuft werden.

2.5.4 Bewertung der Vorprüfung

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.1.1 Gewerbefläche Raiffeisenstraße 1

Die Grundstücke Raiffeisenstraße 1 wurden in der Vergangenheit durch das Autohaus Ford Rößler genutzt, das seinen Betrieb 2006 eingestellt hat. In den 1- und 2-geschossigen Betriebsgebäuden von zusammen ca. 6.500 m² BGF aus den 1970er-Jahren waren umfangreiche Kfz-Werkstätten, Ausstellungs- und Verkaufsflächen untergebracht. Die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen wurden als Abstellfläche der zu verkaufenden Fahrzeuge genutzt (ca. 140 Stellplätze). Die Grundstücksfläche umfasst einen Flächenanteil von 72% des Plangebietes.

Die Grundstücke wurden mittlerweile von der Firma Aukam Verpachtungen erworben. Der Gebäudebestand wurde mittlerweile abgerissen.



Gebäudeleerstand Raiffeisenstraße 1



Rückwärtige Freiflächen Raiffeisenstr. 1

3.1.2 Parkhaus Raiffeisenstraße

Das im südlichen Grundstücksteil geplante Parkhaus wurde mittlerweile auf Grundlage von §33 Abs. 1 BauGB nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB vom 09.06.-11.07.2008 errichtet.

Es nimmt u. a. 217 notwendige Stellplätze des gegenüber liegenden Hotels La Strada auf, die vor Errichtung des Parkhauses teilweise provisorisch auf dem Grundstück untergebracht waren. Das Hotel La Strada wurde 2006 um 170 auf 700 Betten und einen Tagungssaal für Hotelgäste mit 1300 Plätzen erweitert. Die

notwendigen Stellplätze des Hotels La Strada berechnen sich wie folgt:

Stellplatznachweis Hotel La Strada			
Bereich	NE	Schlüssel	Stellplätze
Hotel Bestand	530 Betten	1/4	133
Boardinghouse	28 Betten	1/4	7
Restaurant	913 m2	1/15	61
Wohnungen	2 Stck.	1/1	2
Hotel Erweiterung 2006	170 Betten	1/4	43
Tagungssaal	1300 Pers.	1/10	130
Summe notwendige Stellplätze			376
davon:	bestehender Ablösevertrag		35
	Tiefgarage Hotel La Strada		124
	Parkhaus Raiffeisenstraße 5		217

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf zur 1. Offenlegung sind in der Tiefgarage des Hotels La Strada 124 statt 100 Stellplätze anzurechnen, da auf den geplanten Einbau einer Bowlingbahn im Bereich der Tiefgarage verzichtet wurde, durch den vorhandene Stellplätze in der Tiefgarage entfallen wären.

Die ursprünglich 241 dem Parkhaus zugeordneten und durch Baulast gesicherten notwendigen Stellplätze des Hotels La Strada reduzieren sich aus diesem Grund um 24 auf 217 notwendige Stellplätze. Die Baulast muss entsprechend geändert werden.

Das Parkhaus wurde als halbgeschossig versetzter Baukörper mit jeweils 4 Parkbenen ausgeführt. Das Gebäude ist ein offene Großgarage in System-Stahlbauweise. Die nächtliche Ausleuchtung der Verkehrswege im Parkhaus erfolgt blendfrei und mit einer niedrigen Nennbleuchtungsstärke (50 lx). Im Zusammenwirken mit den Brüstungselementen wird damit eine störende nächtliche Lichtemission in sensible angrenzende Bereiche (Wohnbebauung, Schönfelder Bach als Fledermaus-Flugbahn) ausgeschlossen.

Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße aus und wird durch eine Schranke mit Parkausweisbewirtschaftung gesteuert. Zur Zeit werden die 350 Stellplätze des Parkhauses den im folgenden aufgeführten Nutzungen zugeordnet:

Zuordnung der Stellplätze Parkhaus Raiffeisenstraße, Bestand	
Bereich	Stellplätze
Hotel La Strada, notwendige Stellplätze	241
Hotel La Strada, zusätzliches Stellplatzangebot für Auslastungsspitzen und zur Verringerung des Suchverkehrs im Parkhaus	25
Zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 3 (3025 m ² HNF / 50 m ² je Stellplatz), notwendige Stellplätze	64
Miet-Stellplätze zur Nutzung durch Anlieger der Raiffeisenstraße	20
Summe Stellplätze	350

Die ursprünglich geplante Vermietung von Stellplätzen an Anlieger der Raiffeisenstraße wurde nicht umgesetzt.



Parkhaus Raiffeisenstraße



Parkhaus Raiffeisenstraße, Zufahrt

3.1.3 Wohnen Heckerswiesenstraße 1-15

Entlang der Heckerswiesenstraße befinden sich 3-geschossiger Mehrfamilienwohnhäuser verschiedener Baujahre in geschlossener Bauweise. Die Geschosshöhe überschreitet die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Wohnstand an der Heckerswiesenstraße wirkt in diesem rundum von Gewerbe geprägten Quartier isoliert und belastet, kann jedoch andererseits von der Nachbarschaftslage am Grünzug des Schönfelder Baches und von der Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Karlsaue profitieren.



Wohnen Heckerswiesenstraße 1-15



Wohnen Heckerswiesenstraße Rückseite

3.1.4 Nachbarschaft

Hotel La Strada (Aukam GmbH) Raiffeisenstraße 10

Das Hotel umfasst nach der letzten Erweiterung 2006 einschließlich Boarding-House 364 Hotelzimmer und -appartements (700 Betten), Seminarräume, 2 Restaurants sowie einen Tagungssaal für Hotelgäste mit 1300 Plätzen. Der Gebäudekomplex wurden seit dem Neubau in den 1970er-Jahren wiederholt erweitert und umgebaut.

Sonstige Gewerbebetriebe Raiffeisenstraße

Weitere Anlieger der Raiffeisenstraße sind die Gewerbebetriebe Euromaster Reifen- und Räderhandel (Raiffeisenstraße 2) und das Autohaus Ford Jung (Raiffeisenstraße 8) mit rund 1.000 m² Werkstatt- und Verkaufsfläche auf 2 Geschossen.

Gewerbe Heckerswiesenstraße

Gegenüber der Wohnbebauung grenzt südlich an die Heckerswiesenstraße eine Mischung unterschiedlicher Gewerbebetriebe in einer 1- und 3-geschossigen Gebäudereihe an. Es handelt sich u. a. um einen Gastronomie-Handel, einen Discount Reifenmarkt, Ambulanz- und Pflegedienst, Sozialer Beratungsdienst, einen Fachverlag.

Frankfurter Straße

An der Frankfurter Straße wechseln sich Wohnnutzungen mit kleineren Gewerbeflächen (Handel und Dienstleistung) ab. Die Baukörperstruktur entspricht einer rudimentär geschlossenen, fluchtenden Randbebauung in kleinteiligem Format mit 2- bis 4-geschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, die vereinzelt durch größere Baukörper unterbrochen werden. Die Wohnstandorte sind durch die Lärmemissionen des Verkehrs, aber z. T. auch des Gewerbes stark belastet. Das 10-geschossige Presse- und Druckzentrum auf der gegenüberliegenden Stra-

Benseite hat keine stadträumliche Beziehung zur Frankfurter Straße.

3.1.5 Stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich an der Frankfurter Straße zwischen den Stadtteilzentren Südstadt und Frankfurter Tor / Niederzwehren. Maßgeblich für die Entwicklung des Gebietes ist die Insellage zwischen Frankfurter Straße, Eisenbahntrasse und der B3 (Autobahnzubringer "Am Auestadion").

Trotz der direkten Nachbarschaft zum Grünzug des Schönfelder Bachs, zur Karlssau und zu attraktiven Sportanlagen hat sich hier keine hochwertige Wohnlage entwickelt sondern eine zonierte Mischnutzung mit Übergewicht der Gewerbenutzung und isolierten Wohnanteilen.

Die Baukörperstruktur im Plangebiet ist von den verbliebenen Teilen des Autohaus-Gebäudekomplexes als großformatigen, von den Straßenfluchten abgerückten Solitären und der homogen erscheinenden nördlichen Randbebauung der Heckerswiesenstraße geprägt.

Das weitere Umfeld wird von dem sehr dominanten Gebäudekomplex des Hotels La Strada und anderen gewerblichen Gebäudesolitären gestaltet. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans von 1971 eines ca. 20 m breiten Grünstreifens sind die Gebäude von der Frankfurter Straße abgerückt und haben keinen stadträumlichen Bezug zu ihr.



Gewerbe Heckerswiesenstraße



Hotel La Strada Raiffeisenstraße 10

3.2 Erschließung und Verkehr

3.2.1 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Park Schönfeld, Kegelzentrum und Giesewiesen, die von den Tramlinien 5, 6, 9 und den Buslinien 16, 25 und 27 angefahren werden. Das nahegelegene Auestadion ist Endhaltestelle der RegioTram.

3.2.2 Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an öffentliche Straßen an (Frankfurter Straße, Raiffeisen- und Heckerswiesenstraße) und ist damit voll erschlossen. Die Zufahrt zum ehemaligen Betriebsgelände des Autohauses erfolgt von der Raiffeisenstraße aus.

Die Raiffeisenstraße ist mit eigener Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage an die Frankfurter Straße angebunden. Die Anbindung an den Autobahnzubringer "Am Auestadion" erfolgt wegen des durchgehenden Mittelstreifens und dem versetzten Abzweig "Am Sportzentrum" ausschließlich rechtsabbiegend.

Sowohl die Frankfurter Straße als auch die B3 (Autobahnzubringer) sind verkehrlich hoch belastet. In den Spitzenstunden kommt es teilweise zu Rückstaus an den Einmündungen. Die Raiffeisen- und Knorrstraße sind als Zufahrt zu sämtlichen Nutzungen des Gebietes mit hoher Arbeitsplatzdichte (KGRZ) oder hohem Besucherverkehrsanteil (TÜV, Gewerbeaufsichtsamt) auch einer erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Zusätzlich kann die zeitweise Entstehung von Schleichverkehr (Frankfurter Straße - Raiffeisenstraße - Am Auestadion stadtauswärts) nicht ausgeschlossen werden.

Die Verkehrsbelastung des Knotens Frankfurter-/Raiffeisenstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. I / 24 "Raiffeisenstraße" im Hinblick auf die inzwischen umgesetzte Hotelerweiterung erörtert. Es wurde festgestellt, dass der Knoten zwar stark belastet ist, jedoch keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind unter der Maßgabe, dass der Hotelsaal ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste betrieben wird.

Die Heckerswiesenstraße ist eine Stichstraße mit Wendeplatz, durch die der Kunden- und Anlieferverkehr für zwei Gewerbebetriebe am Ende der Straße führt.

3.2.3 Parken

Im Bestand sind nach Geschäftsaufgabe des Autohauses auf den Grundstücken Raiffeisenstraße 1-3 zur Zeit keine Stellplätze nachzuweisen.

Das Parkhaus Raiffeisenstraße umfasst 350 Stellplätze, davon zur Zeit 241 durch Baulast gesicherte Stellplätze für das gegenüberliegende Hotels La Strada.

Stellplätze für die 48 Wohneinheiten in den Häusern Heckerswiesenstraße 1-15

befinden sich in Garagenhöfen mit Zufahrt von der Raiffeisenstraße (18 Plätze) und auf Anwohnerparkplätzen in der Heckerswiesenstraße (ca. 12 Plätze).

In der Raiffeisen-, Heckerswiesen- und Knorrstraße ist ein erheblicher Parkdruck durch Fahrzeuge von Mitarbeitern der umliegenden Gewerbebetriebe, Anwohner der Heckerswiesenstraße und Hotelgäste festzustellen.

3.2.4 Fuß- und Radverkehr

Gehwege entlang der öffentl. Straßen umgeben das Plangebiet an drei Seiten. Eine Querungsmöglichkeit durch das Innere des Plangebiets gibt es nicht. Durch die Heckerswiesenstraße führt eine ausgeschilderte Fuß- und Radwegeverbindung der Stadt Kassel ("Hochschulroute") in Richtung des Kegelzentrums und der Karlssaue. Die Radverbindung ist im Landschaftsplan des ZRK in der Karte "Erholung/Landschaftsbild" eingetragen.

Die hoch verkehrsbelastete Frankfurter Straße und der Autobahnezubringer "Am Auestadion" haben davon abgesehen eine starke Barrierewirkung. Überquerungshilfen oder Überführungen sind bis auf den Bahnüberweg zum DEZ und die Brücke zu den Giesewiesen kaum vorhanden.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser, Fernwärme und Elektro erschlossen. Über das Grundstück 20/1 verlaufen Fernwärmeleitungen zur Versorgung von Teilen der Wohnbebauung an der Heckerswieser Straße. Der Verlauf dieser Versorgungsleitungen über Privatgrundstücke sollte durch Leitungsrecht gesichert werden. Allgemein dürfen die Versorgungsleitungen weder überbaut noch bepflanzt werden. Die Entwässerung erfolgt in der Frankfurter Straße im Mischsystem, in der Raiffeisen- und Knorrstraße im Trennsystem.

3.3 Naturraum

3.3.1 Boden

Das Plangebiet ist überwiegend von der Nutzung durch das ehemalige Autohaus geprägt, mit der eine großflächige Auffüllung des natürlichen Geländegefälles und die weitgehende Versiegelung der Grundstücksfläche verbunden war.

Das Gelände fällt von der Frankfurter Straße (ca. 147 m ü. NN.) her in südlicher Richtung zunächst auf ca. 145,9 m ab und verläuft dann aufgrund großflächiger Auffüllungen auf dem Betriebsgelände des Autohauses nahezu eben bis an eine Böschungsmauer, die zwischen dem neuerrichteten Parkhaus und den Garagenhöfen der Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße verläuft. Die rückwärtigen Freiflächen des Betriebsgeländes sind großflächig bis an die Böschungskante des Schönfelder Baches versiegelt.

Die Höhendifferenzen zwischen der Auffüllung des Betriebsgeländes und dem natürlichen Gelände am Schönfelder Bach werden auf ca. 1/3 Länge der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Böschungsmauer in Höhen bis zu 2,5 m aufgefangen. Die deutlich zu nahe an den Standorten der bachbegleitenden Bäume stehenden Betonelemente wurden im Zuge einer Uferrenaturierung im Bereich des Parkhauses bereits entfernt. Ein natürliches bzw. renaturiertes Uferprofil des Schönfelder Baches ist bis auf den mittleren Teilbereich der örtlichen Plangebietsgrenze vorhanden.

Die Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße folgt dem natürlichen Geländeneiveau. Dieser Bereich ist durch eine mittlere bis hohe Bebauungsdichte auf den Grundstücken, große Pflasterflächen im Bereich der Garagenhöfe und artenarme Hausgärten geprägt.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Bodennutzung	Fläche m2	Anteil %
Gebäude Bestand einschließlich Parkhaus	5.589	31
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	7.287	41
Rasenflächen	3.531	20
Hausgärten	1.235	7
Hecken und Ufergehölze	313	2
Gesamtfläche	17.955	100

Bewertung

- An den noch vorhandenen natürlichen Uferböschungen des Schönfelder Baches sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend vorhanden (313 m2, hohe Bewertung)
- Auf Rasen- und Hausgartenflächen sowie teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (4.766 m2, mittlere Bewertung)
- Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können. Davon betroffen sind 72% des Plangebietes. Zusätzlich wurde die natürliche Bodenschichtung durch die großflächige Auffüllung im Bereich des Betriebsgeländes gestört (12.876 m2, geringe Bewertung).

3.3.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf den nicht oder teilversiegelten Flächen (5.079 m2, 28% der Gesamtfläche) versickern und zur Grundwasseranreicherung beitragen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen.

Durch die Auffüllung im Bereich des Betriebsgeländes liegt der Grundwasserpegel ca. 1,5 m tiefer als unter dem natürlichen Geländeverlauf.

Die Gewässerparzelle des Schönfelder Baches liegt außerhalb des Plangebietes. Teile der Uferböschung liegen jedoch innerhalb des Plangebietes. Das Gewässer befindet sich im Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage, der Uferbereich umfasst demnach gemäß §12 HWG die Fläche zwischen Uferlinie des Gewässers und Böschungsoberkante.

Die Renaturierung des Schönfelder Baches ist als Maßnahme Nr. 10231 im Landschaftsplan des ZRK enthalten.

Bewertung

- Alle versickerungsfähigen Vegetationsflächen tragen hinsichtlich Wasseraufnahme und -speicherung zum natürlichen Wasserhaushalt bei. Von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt sind die Uferbereiche des Schönfelder Baches (3.910 m², hohe Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert (12.876 m², geringe Bewertung).



Schönfelder Bach



Weiden, Böschungsmauer

3.3.3 Klima

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Übergangsklima mit Überwärmungstendenz (1. Stufe) und mittleren bioklimatisch-lufthygienischen Defiziten dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufe 7 eingeordnet. Grundsätzlich sind hier Nachverdichtungen kritisch zu hinterfragen und eventuell von kleinklimaverbessernden Maßnahmen zu begleiten.

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen stark auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor.

Da die im Bebauungsplan von 1971 dargestellte flächige Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Bäumen nicht umgesetzt wurde, fehlt auf diesen asphaltierten Flächen die kleinklimawirksame Überschirmung.

Den Grünzug Schönfelder Bach stuft die Klimauntersuchung als Kalt- und Frischluftleitbahn mit hohem Luftleitpotential und als Kaltluftentstehungsgebiet ein. Das Plangebiet ist davon in den Randbereichen zum Schönfelder Bach und teil-

weise im Bereich der Grünfläche an der Frankfurter Straße betroffen.

Im Landschaftsplan des ZRK ist für den Grünzug Schönfelder Bach die "Freihaltung des Talraumes als bedeutende Kaltluftleitbahn" als Erhaltungsziel aufgeführt.

Bewertung

- Die von Baumkronen überschirmten Flächen haben in dem durch hohe Oberflächenversiegelung geprägten Gebiet eine hohe kleinklimatische Ausgleichswirkung (1.023 m², hohe Bewertung)
- Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (3.487 m², mittlere Bewertung)
- Die versiegelten, bebauten und sonstigen vegetationslosen Flächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben keine günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Überwärmung bei (12.876 m², geringe Bewertung).

3.3.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Vegetation in vier unterschiedliche Räume:

Grünfläche Frankfurter Straße

Südlich an die Frankfurter Straße angrenzend befindet sich eine strukturarme Rasenfläche, die im Bebauungsplan von 1971 als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt war. Die Flächenumrisse weichen von der Darstellung im Bebauungsplan etwas ab. Die Fläche ist nicht öffentlich zugänglich, den Emissionen der Frankfurter Straße ungehindert ausgesetzt und lediglich mit 3 kleinkronigen Nadelbäumen bepflanzt.

Betriebsgelände Autohaus

Die Flächen auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses sind fast vollständig überbaut oder versiegelt. Die als Stellplatzflächen ausgewiesenen Bereiche sind nicht flächenhaft mit Bäumen gemäß Festsetzung des Bebauungsplans von 1971 bepflanzt. Nennenswerte Vegetationsanteile sind lediglich eine Reihenauffälligkeit von 14 kleinkronigen Laubbäumen im rückwärtigen Bereich und an der Raiffeisenstraße und einige Ligusterhecken.

Hausgärten Heckerswiesenstraße

In den Freiflächen der Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße finden sich strukturarme Hausgärten, Rasenflächen, einzelne Bäume, sowie vereinzelt Zierhecken. Die aufgenommenen Bäume sind nicht aufgrund ihres Alters, ihrer Lebenserwartung oder ihrer besonderen stadtoökologischen Bedeutung unbedingt zu erhalten.

Schönfelder Bach

Die Vegetation in den Randbereichen des Schönfelder Baches besteht aus Ufergehölzen und einer Reihe von großen, markanten und teils alten Bäumen (Weide, Bergahorn, Esche, Schwarzerle) mit Stammumfängen bis zu 400 cm. Die Baumreihe und sonstigen Ufergehölze sind von großer stadtoökologischer Bedeutung für die Potenziale Fauna, Klima, Wasser, Stadtbild und Erholung und unterliegen als Bachbiotop dem Schutz nach §31 HENatG. Nur ein Teil der Bäume im Uferbereich steht im Plangebiet, die Mehrzahl jedoch auf der Grundstücksgrenze und außerhalb des Plangebietes.

Auf ca. 1/3 Länge der östlichen Plangrenze verläuft eine Böschungsmauer. Ein natürliches bzw. renaturiertes Uferprofil des Schönfelder Baches ist außer im mittleren Teilbereich der Plangebietsgrenze vorhanden.

Für den Schönfelder Bach ist im Landschaftsplan des ZRK die Entwicklungsmaßnahme Nr. 10231 "Aufwertung der Biotopfunktion des Bachabschnitts östlich der Frankfurter Straße" mit den Entwicklungszielen Profilaufweitung, Entwicklung von Ufersäumen, Ergänzung von Ufergehölzen vorgesehen. Diese Ziele wurden teilweise durch eine Uferrenaturierung im Bereich des Parkhauses umgesetzt.

Im Plangebiet gilt z. Zt. die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 19.05.2008.

Lebensräume Tiere

Bezüglich der Fauna im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten vorwiegend Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Insbesondere der Schönfelder Bach mit seinem Ufergehölz und der Baumreihe bieten Vögeln und gewässerliebenden Kleintieren wertvolle Lebensräume.

Flugstraßen Fledermäuse

Entlang des Schönfelder Baches wurden Flugstraßen von Wasser- und Fransenfledermäusen (Unterquerung der Frankfurter Straße) und Großem Abendsegler festgestellt. Die Flugstraße dient als Verbindung zwischen Teilhabitaten im Schönfelder Park und der Fuldaaue. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fledermausschutz in Kassel (siehe 2.4.4).

Wasser- und Fransenfledermäuse sind gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützte Tierarten und in der Roten Liste der Säugetiere Hessens in die Gefährdungskategorien 2 (stark gefährdet) bzw. 3 (gefährdet) eingestuft.

Bewertung

- Die standortheimischen naturnahen Baum- und Gehölzbestände am Schönfelder Bach haben eine hohe stadtoökologische Bedeutung, insbesondere für die Habitatvernetzung geschützter Fledermausarten, und sind gemäß §30 BNatSchG geschützt (hohe Bewertung)
- Die übrigen Vegetationsflächen sind überwiegend strukturarme Rasen- und

Hausgartenflächen (4.766 m², mittlere Bewertung)

- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vegetationslos und bieten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (12.876 m², geringe Bewertung).



Schönfelder Bach, Weiden



Weiden, Hotel La Strada im Hintergrund

3.3.5 Stadt/Landschaftsbild

Die Bebauung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist heterogen. Entlang der Frankfurter- und Raiffeisenstraße dominieren größere Gebäudekomplexe mit Gewerbenutzung, in der Heckerswiesenstraße befindet sich eine isoliert stehende Wohngebäudezeile. Die Straßenräume insbesondere der Frankfurter Straße sind baulich nicht gefasst.

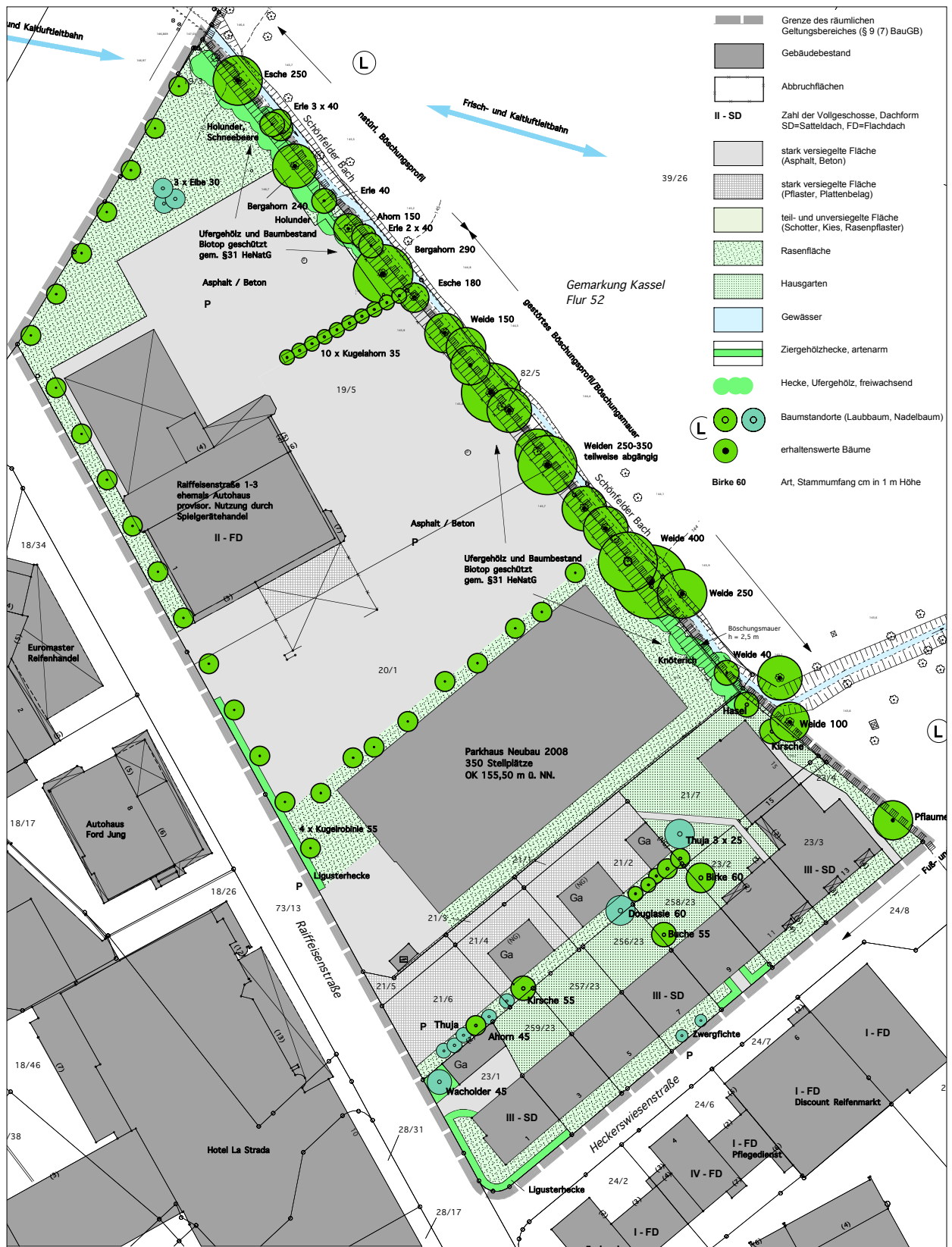
Das Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses weist zur Zeit nur Restbestände der Bebauung aus den 1970er-Jahren auf. Die große versiegelte Hoffläche im rückwärtigen Bereich und ihre gegenwärtige Nutzung als Abstellplatz für Lagermaterial eines Spielgeräteherstellers sind suboptimal.

Das neu errichtete Parkhaus an der Raiffeisenstraße weist geringe gestalterische Qualitäten auf. Es steht nicht in maßstäblichem Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung.

Die Gewerbebauten an der Raiffeisen- und Heckerswiesenstraße weisen nur geringe gestalterische Qualitäten auf und bilden kein erkennbares städtebauliches Ensemble.

Die straßenbegleitende Wohnbebauung wirkt dagegen in ihrer Anordnung und Gestaltung homogen, auch wenn die Gebäude aus unterschiedlichen Baujahren stammen. Der stadträumliche Übergang am Ende der Heckerswiesenstraße in die Grünfläche mit Blick auf den Ufergehölzsaum wirkt überzeugend.

An das Plangebiet grenzt der Grünzug des Schönfelder Baches an, der als stadträumliche Fortführung des Parks Schönfeld und Brückenglied zur Karlsaue gese-



Bestand 2009

hen werden kann. Stadt- und Landschaftsraum sind durch den Schönfelder Bach und seinem Ufergehölzsaum deutlich voneinander abgegrenzt. Die Baumreihe am Schönfelder Bach mit großen, markanten Solitären unterstützt dies und hat darüber hinaus in beide Räume optische Fernwirkung.

Bewertung

- Der Ufergehölzsaum mit markanter Baumreihe entlang des Schönfelder Baches ist für das Stadt- und Landschaftsbild und die Einfassung des Grünzuges von erheblicher Bedeutung (hohe Bewertung)
- Die straßenbegleitende Wohnbebauung an der Heckerswiesenstraße wirkt homogen und prägend für diesen Straßenraum (mittlere Bewertung)
- Die verbliebenen Gewerbebauten im Plangebiet sind bezüglich ihrer stadträumlichen Anordnung und gestalterischen Qualität für das Stadtbild nicht von Bedeutung. Die Versiegelung und gegenwärtige Nutzung der Freiflächen als Lagerplatz sind dem Stadtbild abträglich (niedrige Bewertung).

3.3.6 Freiraumbezogene Erholung

Öffentliche Grünflächen und sonstige für die Erholung nutzbare Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden (niedrige Bewertung).

Die nächstgelegene öffentliche Grünanlage ist der Grünzug des Schönfelder Baches sowie der Park Schönfeld. Der Zugang zum Grünzug erfolgt direkt über den Fuß- und Radweg entlang der Heckerswiesenstraße, der auch eine nahe Verbindung zum Kegelzentrum, Auestadion und anderen Sportanlagen sowie zur Karlssaue schafft. Der Zugang zum Park Schönfeld wird durch die Frankfurter Straße erschwert.

3.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind wegen dem hohen Anteil an versiegelten Flächen (72%), der überwiegend strukturarmen Vegetationsflächen und der inhomogenen, gewerbelastigen Bebauung niedrig zu bewerten.

Eine Ausnahme bildet der Ufergehölzsaum mit markanter Baumreihe entlang des Schönfelder Baches, der als Biotop gemäß §30 BNatSchG geschützt ist und für die Naturraumpotentiale von großer Bedeutung ist, jedoch nur zu einem geringen Flächenanteil im Geltungsbereich liegt.

4 Planungsziele

4.1 Projektplanung Hotel

Auf dem an der Frankfurter Straße gelegenen Grundstück 19/5 beabsichtigt die Firma Aukam, ein 5-geschossiges Hotel mit 392 Betten, einem Hotelrestaurant und Konferenzräumen auf zusammen ca. 11.670 m² BGF zu errichten. Daran soll sich eine ca. 1.560 m² große Grünfläche anschließen, die als Parkanlage für das Hotel gestaltet wird. Das geplante Hotel soll das gegenüber bestehende Hotel La Strada im preisgünstigeren Angebotssektor ergänzen.

Das Hotel erhält eine markante Gebäudefigur mit einem geschlossenen Innenhof, die zum Grünzug des Schönfelder Baches ausreichend Abstand einhält und zur Frankfurter Straße einen großzügigen bepflanzten Grünstreifen zulässt. Der Gebäudezugang liegt seitlich versetzt in der Raiffeisenstraße. Daneben befindet sich eine Zufahrt für die Anlieferung.

Die notwendigen Stellplätze des Hotels berechnen sich wie folgt:

Stellplatznachweis Hotel, Planung			
Bereich	NE	Schlüssel	Stellplätze
Hotel	392 Betten	1/4	98
Hotelrestaurant	205 m ²	1/15	14
Bürofläche	355 m ²	1/35	10
Konferenzräume	464 Pers.	1/10	46
Summe notwendige Stellplätze			168
davon:	Parkhaus Raiffeisenstraße 5		133
	Stellplätze auf dem Grundstück		35

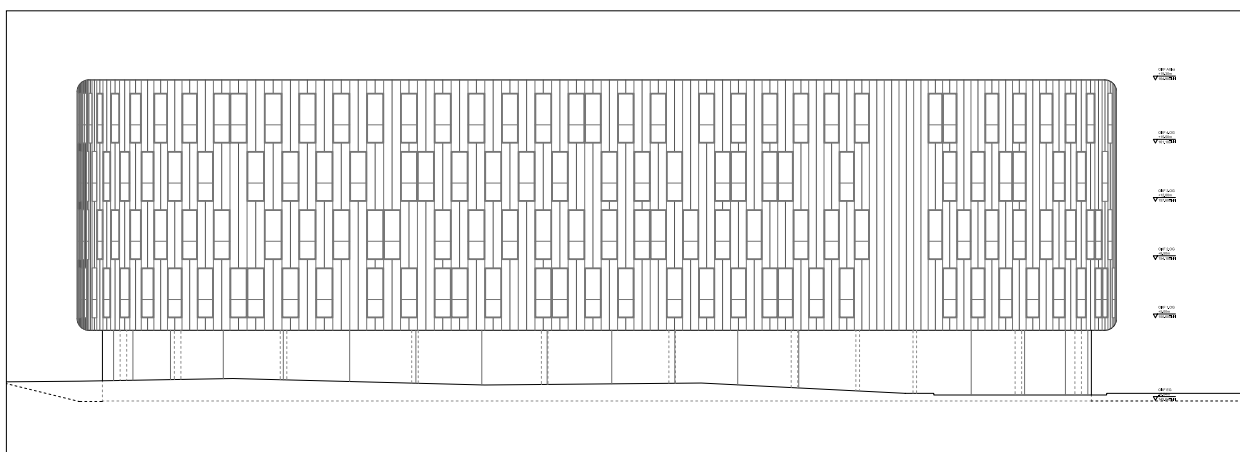
Die zwischen dem Hotel und dem 2008 errichteten Parkhaus geplante Grünfläche soll als 'Hotelpark' gestaltet werden, d. h. als Aufenthalts- und Erholungsfläche, die den 'grünen Mittelpunkt' der Hotelanlagen auf beiden Seiten der Raiffeisenstraße bilden soll. Der Park entsteht auf einer bisher vollversiegelten Asphaltfläche und soll großzügig mit Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt werden. Zur Umsetzung des Bauvorhabens muss das leerstehende Gebäude des ehemaligen Autohandelsbetriebes abgerissen und vorhandene Asphaltflächen in großem Umfang entsiegelt werden.



Hotel, Lageplan • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Grundriss Erdgeschoss • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Ansicht • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Grundriss Obergeschoss • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel



Hotel, Schnitt • Planung: Bieling und Partner Architekten, Kassel

4.2 Stadtentwicklung und Städtebau

Die eingangs genannten Ziele des Bebauungsplans werden in folgende städtebauliche Konzeption umgesetzt:

4.2.1 Planungsrechtliche Absicherung und gebietsverträgliche Einbindung der Bauvorhaben Parkhaus und Hotel

Das mittlerweile errichtete Parkhaus sichert die für das gegenüberliegende bestehende Hotel La Strada und das geplante Hotel nachzuweisenden Stellplätze dauerhaft und trägt damit zur Entwicklung und Standortsicherung der mittelständischen Struktur im Gebiet Raiffeisenstraße/Knorrstraße bei. Die Lage des Parkhauses gegenüber des Hotelhaupteinganges ist vom betrieblichen Ablauf her nachvollziehbar.

Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans müssen dahingehend geändert werden, dass Bauhöhe und -maße sowie die entsprechende Flächennutzung der konkreten Bauvorhabens zulässig sind.

Die gebietsverträgliche Einbindung des Parkhauses wird insbesondere in Hinblick auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung und die Beeinträchtigung des Stadt-/Landschaftsbildes gewährleistet. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden beim Neubau umgesetzt sowie die Abstände, Maximalhöhen und die Abschirmung durch Begrünung eingehalten.

An Stelle der bisher über die gesamten Grundstücksflächen verteilten Baumassen und großflächigen Bodenversiegelungen wird mit dem geplanten Hotel die Bau-masse an der Frankfurter Straße als Straßenraumfassung und Immissionsabschirmung konzentriert und zugleich eine Grünfläche zwischen den Gebäudekomplexen geschaffen.

4.2.2 Reaktivierung ungenutzter innerstädtischer Grundstücksflächen

Das Gelände des ehemaligen Autohauses wird zur Zeit nicht bzw. durch Lagerung von Spielgeräten nicht adäquat genutzt. Nach der Errichtung des Parkhauses 2008 kann mit dem geplanten Hotel und der Grünfläche das Gelände vollständig reaktiviert und in seiner Wertigkeit bezüglich der städtebaulichen Nutzung deutlich verbessert werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird ausgeschlossen, dass das Gebiet Raiffeisenstraße / Knorrstraße durch die Nachnutzung eine qualitative oder strukturelle Verschlechterung erfährt. Die erkennbar vorhandenen freiflächenplanerischen Defizite können in diesem Rahmen behoben und eine Strukturverbesserung des Standortes insgesamt initiiert werden.

4.2.3 Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand

Der Bebauungsplan von 1971 weist nach fast 40 Jahren Rechtsverbindlichkeit naturgemäß Defizite gegenüber dem tatsächlich gewachsenen Bestand und dem aktuellen Stand der Stadtentwicklung auf. Folgende Defizite können im Rahmen und Bereich des Änderungsverfahrens behoben werden:

- Der Schönfelder Bach wurde im südöstlichen Teil des alten Geltungsbereiches nicht wie geplant verlegt und auf der dort ausgewiesenen Fläche "St" keine Stellplätze angelegt; dieser Teil des Bebauungsplans ist entbehrlich.
- Die Begrenzung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse und eine GFZ von 0,8 für Mischgebiet entspricht im Bereich der Wohnbebauung nicht der vorhandenen Bebauungsdichte (durchgehend 3-geschossig, Geschossflächen bis 1,2); diese Festsetzungen sollten dem Bestand angepasst werden.
- Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen insbesondere an der Frankfurter Straße nicht der städtebaulich wünschenswerten Bebauungsdichte und -höhe.

4.3 Erschließung und Verkehr

4.3.1 Kfz-Verkehr

Da das Parkhaus einer gebietsfremden Nutzung nicht offensteht und durch seinen Bau keine neu nachzuweisenden Stellplätze entstehen, ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Knotens Frankfurter-/Raiffeisenstraße nicht zu rechnen. Voraussetzung ist, dass der Saal des Hotels La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste betrieben wird.

Die Stadt Kassel untersucht zur Zeit die Möglichkeit, mittelfristig den Knoten Raiffeisenstraße/B3 mit Lichtsignalregelung und Linksabbiegespuren voll auszubauen.

4.3.2 Parken

Im Parkhaus mit 350 Stellplätzen werden 217 notwendige Stellplätze des Hotels La Strada und 133 notwendige Stellplätze des geplanten Hotels nachgewiesen.

Aufgrund des Verzichts auf den Bau einer Bowlingbahn im Untergeschoss des Hotels La Strada verringert sich die Zahl der verbleibenden notwendigen Stellplätze im Parkhaus von 241 auf 217. Die Absicherung durch Baulast muss entsprechend geändert werden.

Auf die 25 zusätzlichen Stellplätze für das Hotel La Strada zur Verringerung des Suchverkehrs im Parkhaus wird zugunsten notwendiger Stellplätze für das geplante Hotel Raiffeisenstraße 1 verzichtet, ebenso auf die ursprünglich geplanten 20 Mietstellplätze für Anwohner, deren Vermietung nicht umgesetzt wurde.

Die 64 für zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 3 vorgehaltenen Stellplätze entfallen, da statt dem Baufenster im Mischgebiet an dieser Stelle eine private Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden soll.

Die für Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 1 zur Verfügung stehenden großflächigen Stellplatzflächen "St" entfallen zugunsten des Baufensters A. Von den 168 notwendigen Stellplätze des geplanten Hotels an dieser Stelle werden 133 dem Parkhaus zugeordnet. Die restlichen 35 Stellplätze sollen ebenerdig im rückwärtigen Bereich zwischen Parkhaus und geplantem Hotel angeordnet werden.

Zuordnung Stellplätze Parkhaus Raiffeisenstraße, Bestand u. Planung		
Bereich	Stellplätze	
	Bestand	Planung
Hotel La Strada, notwendige Stellplätze	241	217
Hotel La Strada, zusätzliches Stellplatzangebot für Auslastungsspitzen und zur Verringerung des Suchverkehrs im Parkhaus	25	
Zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 3 (3025 m ² HNF / 50 m ² je Stellplatz), notwendige Stellplätze	64	
Miet-Stellplätze zur Nutzung durch Anlieger	20	
Geplantes Hotel Raiffeisenstraße 1, notw. Stellplätze		133
Summe Stellplätze	350	350

Gegenüber dem Entwurf zur 1. Offenlegung verringert sich die Belastung des Quartiers mit Stellplätzen, da die notwendigen Stellplätze einer zunächst noch offenen Nachnutzung des Autohandelsbetriebes, die auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 1 nachzuweisen gewesen wären (ca. 50), nun auf die o. g. 35 Stellplätze für das geplante Hotel begrenzt sind.

4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung der Naturraumpotentiale werden folgende Planungsziele formuliert:

4.4.1 Boden

Verringerung der hohen Flächenversiegelung im Plangebiet durch Entsiegelung der Parkplatzflächen und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Stellplatzflächen (Umsetzung der Stellplatzsatzung).

4.4.2 Wasser

Verringerung des schnellen Oberflächenwasserabflusses durch Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen und teilweiser Dachbegrünung von Neubauten.

4.4.3 Klima

Verbesserung des Kleinklimas und Verringerung der Überwärmungstendenz durch größere Anteile klimaaktiver Flächen, geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil.

Reduktion der Wärmerückstrahlung durch Fassadenbegrünung und Parkplatzbepflanzung.

4.4.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Ergänzung der Vegetation durch Baumpflanzung auf den Parkplatzflächen (Umsetzung der Stellplatzsatzung) und straßenbegleitend an der Raiffeisen- und Frankfurter Straße.

Erhöhung des Vegetationsflächenanteils durch Festsetzung von flächenbezogener Mindestbegrünung, teilweiser Dach- und Fassadenbegrünung.

Schutz, Erhalt und Entwicklung des Ufergehölzsaumes am Schönfelder Bach als geschütztes Biotop, Lebensraum für Kleintiere und Flugraum für gesetzlich geschützte Fledermausarten.

4.4.5 Stadt/Landschaftsbild

Schutz, Erhalt und Entwicklung des Ufergehölzsaumes am Schönfelder Bach als stadtbildprägendes Element.

Festsetzung und Erhalt von Baumpflanzungen an der Raiffeisen- und Frankfurter Straße als straßenraumprägenden Elementen.

Abschirmung des Parkhauses durch abschnittsweise Fassadenbegrünung.

4.4.6 Freiraumbezogene Erholung

Begrenzung belastender Immissionen des Wohnumfeldes durch das Parkhaus.

Schaffung von Grün- und Erholungsflächen.

Abschirmung des Quartiers von Immissionen der Frankfurter Straße.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

MI Mischgebiet: GRZ 0,6 - GFZ 1,2 - g

Die Festsetzung des Bebauungsplans von 1971 als Mischgebiet an dieser Stelle kann in Anbetracht der tatsächlich vorhandenen und geplanten gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnen übernommen werden. Dies entspricht auch dem Leitbild des Flächennutzungsplans. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise kann beibehalten werden.

Ein Hotel der geplanten Größe (392 Betten) ist mit der Festsetzung als Mischgebiet nach §6 BauNVO verträglich. Gegenüber der Wohnnutzungen im vorhandenen Mischgebiet gehen von dem geplanten Hotel keine wesentlichen Störungen aus. Wie oben dargelegt, entsteht gegenüber der bisher zulässigen Situation kein zusätzlicher An- und Abfahrverkehr. Andere betriebsbedingte Emissionen des Hotels sind eher geringer als bei dem früher vorhandenen Autohandels- und werkstättenbetrieb.

Ein auf das geplante Hotel zugeschnittenes Sondergebiet wird nicht festgesetzt, da auch eine Mischnutzung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe an diesem Standort begrüßenswert wäre für den Fall, dass das Projekt nicht verwirklicht wird.

Einheitlich in beiden Baufenstern wird die zulässige Grundfläche mit GRZ 0.6 beibehalten. Die zulässige Geschossfläche wird von GFZ 0.8 auf 1.2 angehoben. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung an der Heckerswiesenstraße abgebildet und im nördlichen Baufenster einer dem innerstädtischen Standort entsprechenden Bebauungsdichte angepasst.

Um das Quartier nicht durch zusätzliche Immissionen zu belasten, werden im Mischgebiet Tankstellen und Kfz-Waschanlagen nicht zugelassen. Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sollen ebenfalls nicht zugelassen werden.

Entsprechend der Lage des Gebietes außerhalb der Stadtteilzentren Frankfurter Tor und Niederzwehren sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe (d. h. mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) sollen wegen der damit zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung des Quartiers nur in Ausnahmefällen zulässig sein.

Baufenster A: V - BGF_{max} 12.000 m² - OK 165,50 m ü. NN.

Das nördlich entstehende Baufenster orientiert sich in seiner Lage und Größe ungefähr an dem geplanten Bauvorhaben sowie an einer städtebaulich wünschens-

werten Anordnung. Der Abstand zur Gewässerparzelle Schönfelder Bach wird auf mindestens 10 m festgesetzt. Zur Umgrenzung der Fläche für das Parkhaus wird im Mittel ein Abstand von 35 m eingehalten.

Es werden maximal 5 Vollgeschosse in diesem Baufenster zugelassen. Dies erscheint städtebaulich dem angrenzenden Straßenraum der Frankfurter Straße angemessen. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von OK 165,50 m ü. NN. festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 19,50 m bezogen auf die Bezugshöhe 146,0 m ü. NN.

Die Geschossfläche (BGF) wird auf insgesamt 12.000 m² begrenzt. Damit soll die Bebauungsdichte im Baufenster A begrenzt werden. Die zulässige GFZ von 1.2 wird damit - gerechnet auf die Fläche der Flurstücke 19/5 und 20 - eingehalten.

Baufenster B: III

Das Baufenster an der Heckerswiesenstraße bildet den 3-geschossigen Wohnungsbestand in geschlossener Bauweise ab.

5.2 Stellplätze und Verkehrsflächen

5.2.1 Parkhaus - max. 350 St - OK 155,50 m ü. NN.

Im Mischgebiet wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen der Zweckbestimmung Parkhaus mit den Außenmaßen 65,40 x 32,60 m festgesetzt. Sie bildet die Grundfläche des geplanten Parkhauses ab.

Die Zahl der Kfz-Stellplätze im Parkhaus wird auf 350 begrenzt, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Raiffeisenstraße auszuschließen. In dieser Zahl sind 217 notwendige Stellplätze des Hotels La Strada und 133 notwendige Stellplätze des geplanten Hotels Raiffeisenstraße 1 enthalten.

Die Gebäudehöhe wird auf 155,50 m über NN. begrenzt. Davon ausgenommen sind zwei notwendige Treppenhäuser mit einer Grundfläche von zusammen höchstens 50 m², deren Höhe auf 157,00 m ü. NN. begrenzt wird. Zur Gebäudehöhe zählen die Brüstungsgitter des obersten - nicht überdachten - Parkgeschosses mit. Eine Begrenzung auf 4 Parkgeschosse ist nicht erforderlich, da die Höhe und die Anzahl der Stellplätze bereits begrenzt sind. Mit ca. 10 m Höhe fügt sich das Parkhaus in die benachbarte 3-geschossige Wohnbebauung ein und überragt auch nicht die angrenzende Baumreihe am Schönfelder Bach.

Die Parkhauszufahrt liegt an der Raiffeisenstraße und ist entsprechend gekennzeichnet.

Die nächtliche Ausleuchtung der Verkehrswege im Parkhaus soll blendfrei und mit niedriger Nennbleuchtungsstärke (50 lx) ausgeführt werden, um eine störende nächtliche Lichtemission in sensible angrenzende Bereiche (Wohnbebauung, Schönfelder Bach als Fledermaus-Flugbahn) auszuschließen. Dies sollte in das

Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Garagengeschosse in der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche unberücksichtigt. Damit soll eine Verzerrung bei der Berechnung der GFZ der benachbarten, zur Zeit und möglicherweise auch zukünftig auf dem gleichen Grundstück liegenden bebaubaren Flächen vermieden werden. Die Frage der Nutzungsdichte durch das Parkhaus wird bereits ausreichend durch die Flächenfestsetzung der Zweckbestimmung Parkhaus einschließlich der Begrenzung der Stellplatzzahl und Gebäudehöhe behandelt.

5.2.2 Stellplätze - St

Im Mischgebiet wird zwischen Parkhaus und geplantem Hotel eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Sie kann 35 der 168 notwendigen Stellplätze des geplanten Hotels Raiffeisenstraße 1 aufnehmen. Die umfangreichen Flächenfestsetzungen für Stellplätze im noch rechtsgültigen Bebauungsplan von 1971 entfallen einschließlich der Stellplatzfläche östlich des Schönfelder Baches.

5.2.3 Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Zwischen dem nördlichen Abschnitt der Straßenparzelle Raiffeisenstraße und dem verbliebenen Gebäudebestand Raiffeisenstraße 1 wird ein 3 m breiter privater Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, der durch die Stadt Kassel erworben werden soll. Dadurch wird ermöglicht, auch im Bereich der Abbiegespuren vor dem Knoten Frankfurter Straße beidseitig einen mittelfristig geplanten Radweg von 1,50 m Breite anzulegen.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Feuerungsanlagen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen - sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt - nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten wird ausgeschlossen.

5.3.2 sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

5.3.3 Schallimmissionen

Aktiver Schallschutz Parkhaus

Zur Ermittlung möglicher zusätzlicher Lärmbelastungen der benachbarten Wohnnutzung durch das Parkhaus wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Abschnitt 2.4.1). Um die Einhaltung der Richt- und Grenzwerte zu gewährleisten wird die im Gutachten vorgeschlagene Schallschutzmaßnahme (Schalldichte Ausführung der südlichen Parkhaus-Außenwand) in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Passiver Schallschutz Baufenster A

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße wird für die Frankfurter Straße eine Belastung von 26.000 Kfz/24h werktäglich in 2004 angegeben (siehe 2.1.5). Im Mischgebiet Baufenster A werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Straßenverkehrslärm zum Teil wesentlich überschritten.

Für Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen daher bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgesehen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. $R'_{w, res}$, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

5.4 Werbeanlagen

Um das Stadtbild im Plangebiet und die faunistischen Lebensräume im Grünzug Schönfelder Bach und dem Park zu sichern, wird der Anordnung von Werbeanlagen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein stadtgestalterisch verträglicher Rahmen gegeben.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) sind in der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Schönfelder Baches sowie auf der Grünfläche an der Frankfurter Straße nicht zulässig.

Damit soll Abstand zwischen eingezäunter Bebauung und dem Grünzug des Schönfelder Baches geschaffen und der offene Übergang zum Park betont wer-

den. Die Grünfläche entlang der Frankfurter Straße soll ihre offene stadtgestalterische Wirkung beibehalten.

5.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Wie bereits eingangs dargestellt, wird auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring verzichtet.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Entsprechend wurden die vorhandenen Naturraumpotentiale aufgenommen und bewertet, es erfolgt jedoch aus den vorgenannten Gründen keine Eingriffsausgleichsplanung. Die Eingriffe werden im Rahmen der Gesamtabwägung bewertet.

Eine Gegenüberstellung der nach dem Bebauungsplan von 1971 möglichen und tatsächlich erfolgten Eingriffe und den Biotoppotentialen nach Änderung des Bebauungsplans würde durch den Entfall der Stellplatzflächen östlich des Schönfelder Baches ohnehin eine wesentliche Verbesserung für die Belange des Umweltschutzes ergeben.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen aus der übergeordneten Landschaftsplanung und der Verbesserung der freiraumbezogenen Situation im Plangebiet.

5.6.1 Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen

Ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Die Teilentsiegelung der asphaltierten Flächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch verminderte Überwärmung sowie zur verbesserten Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers.

Für die Versickerung von Regenwasser auf Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

5.6.2 Erhalt und Entwicklung Biotop Schönfelder Bach

Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §30 BNatSchG geschützten Ufergehölzsaumes des Schönfel-

der Baches einschließlich des Baumbestandes sowie der Wiederherstellung des natürlichen Uferprofils.

Mit der Festsetzung soll das Schutz- und Pflegeziel Nr. 10231 des Landschaftsplans für den Landschaftsraum Nr. 159 "Park Schönfeld mit Randbereichen" umgesetzt werden:

- "Aufwertung der Biotopfunktion des Bachabschnitts östlich der Frankfurter Straße. Profilaufweitung, Entwicklung von Ufersäumen, Ergänzung von Ufergehölzen"

Um die ungestörte Entwicklung des Ufersaumes und den Erhalt des geschützten Baumbestandes zu gewährleisten, wird ein 5 m breiter Streifen entlang der Gewässerparzelle festgesetzt. Die vorhandene Böschungsmauer, die sich teilweise zu nah an dem geschützten Weidenbestand befindet, soll abgebrochen und durch ein natürliches Uferprofil ersetzt werden. Bei den Abbruchmaßnahmen muss ein ausreichender Baumschutz beachtet werden.

5.6.3 Anpflanzung von Bäumen

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind mittel- und großkronige Laubbäume standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes angerechnet werden. Es handelt sich um straßenbegleitende Baumstandorte an der Frankfurter und Raiffeisenstraße. Mit der Festsetzung wird das Entwicklungsziel des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan umgesetzt:

- "Aufwertung der Freiraumqualität von Quartierstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, Frankfurter und Raiffeisenstraße."

5.6.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

5.6.5 Dachbegrünung

Im Mischgebiet sind 50% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein. Befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen. Das Parkhaus ist wegen seiner nicht überdachten und befahrbaren obersten Ebene von der Dachbegrünung ausgenommen.

Mit Umsetzung der Dachbegrünung werden bis zu 1.470 m² begrünte Dachfläche geschaffen. Die Dachbegrünung führt zur Verbesserung des Kleinklimas und der

Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet.

5.6.6 Fassadenbegrünung

Die südöstliche und südwestliche Außenwandfläche des Parkhauses ist zu mindestens 50% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Mit der Fassadenbegrünung soll die nachbarschaftlich verträgliche Eingliederung des Parkhauses unterstützt und der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht werden.

5.6.7 Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Im MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

Die Teilentsiegelung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas, verbesserter Oberflächenwasserrückhaltung, Vergrößerung der Vegetationsanteile und Lebensräume.

5.6.8 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Im MI ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- und großkroniger Laubbaum standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf der Plandarstellung zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sowie die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume können darauf angerechnet werden.

Aus der Festsetzung ergeben sich für das Plangebiet insgesamt 27 Laubbäume, die jedoch durch bestehende Bäume im Bereich der Wohnbebauung sowie die anzurechnenden übrigen Pflanz- und Erhaltungsverpflichtungen abgedeckt werden.

5.6.9 Private Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Frankfurter Straße wird in Entsprechung zum Bebauungsplan von 1971 eine Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt, die jedoch in ihrem Umgriff der bestehenden Situation angepasst ist.

Im mittleren Teil des Plangebiets wird eine 1.560 m² große private Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Diese Grünfläche soll als 'Hotelpark' gestaltet werden, d. h. als Aufenthalts- und Erholungsfläche, die den 'grünen Mittelpunkt' der Hotelanlagen auf beiden Seiten der Raiffeisenstraße bilden soll. Der Park entsteht auf einer bisher vollversiegelten Asphaltfläche und soll großzügig mit Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt werden.

5.6.10 Pflanzliste (Pflanzvorschlag standortgerechter Arten, nicht abschließend)

Stellplätze:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Grünflächen und Grundstücksfreiflächen:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Salweide (*Salix caprea*)

Ufergehölzsaum:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Erle (*Alnus glutinosa*, *A. incana*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus*).

6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein zur Zeit ungenutztes innerstädtisches Gelände wieder einer sinnvollen und adäquaten Nutzung zugeführt, die Errichtung eines Parkhauses und Hotels planungsrechtlich abgesichert und gebietsvertraglich eingebunden und vorhandene Festsetzungen des Bebauungsplans an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand angepasst.

Die Frage nach der Vermeidbarkeit des Eingriffs ist nicht relevant, da das Planungsziel diese innerstädtische Brachfläche zu reaktivieren anders nicht umgesetzt werden kann und der Eingriff eine Verbesserung der ökologischen Situation nach sich zieht. Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist aus den gleichen Gründen nicht sinnvoll.

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird folgende Ergebnisse haben:

- Bau eines Hotels mit 392 Betten, Abbruch von ca. 1.600 m² Gebäudeleerstand
- Verringerung der überbaubaren Fläche im Plangebiet um ca. 2.250 m²
- Zuwachs der zulässigen Geschossfläche im Plangebiet um ca. 3.100 m²
- Reduktion der Bodenversiegelung um ca. 2.300 m², Reduktion des Versiegelungsgrades von 72% auf 59%
- Herstellung von Dachbegrünung auf 50% der Dächer von Neubauten
- Wiederherstellung eines natürlichen Uferprofils im Bereich Schönfelder Bach.

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in gutem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

7.1 Flächenbilanz

Nutzung	Festsetzung		Fläche ca. m2	Flächen- anteil %	vorhandene Bebauung * ca. m2	überbaubare Fläche ** ca. m2	Geschossflä- che *** ca. m2
	GRZ	GFZ					
Bebauungsplan 1971 (Teilbereich)							
Grünflächen			2.597	12			
Mischgebiet	0,6	0,8	18.611	88	7.838	10.910	14.890
Summen			21.208	100	7.838	10.910	14.890
Bebauungsplan 1. Änderung							
Grünflächen			3.295	18			
Verkehrsflächen			225	1			
Mischgebiet	0,6	1,2	14.435	80			
davon Bereich A			9.424		1.624	3.524	12.000
davon Parkhaus					2.130	2.130	
davon Bereich B			5.011		1.835	3.007	6.013
Summen			17.955	99	5.589	8.661	18.013

* ohne versiegelte Flächen

** mögliche Gesamtfläche ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

*** mögliche maximale Geschossfläche

Bodennutzung	Bestand m2	Planung m2 *
Bebaute Flächen	5.589	8.661
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflä- chen, Plattenbeläge, Pflaster)	7.287	1.885
Vegetationsflächen	5.079	7.409
Gesamtfläche	17.955	17.955

* mögliche Maximalwerte

7.2 Bodenordnung

Für die mittelfristig geplante Anlage eines beidseitigen Radweges in der Raiffeisenstraße muss ein 3 m breiter Streifen (225 m²) des in Privateigentum befindlichen Flurstücks 19/5 durch die Stadt Kassel erworben werden.

7.3 Überschlüssig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans folgende Kosten:

Grunderwerb private Grundstücksfläche für Radweg Raiffeisenstraße:

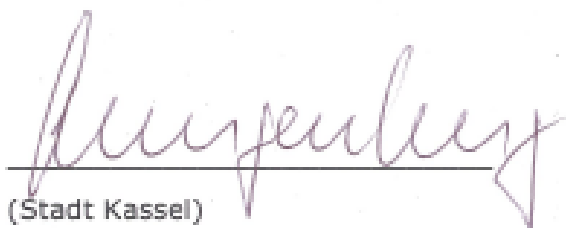
225 m² x 175 € (Mittelwert gemäß Bodenrichtwertkarte Stadt Kassel für gemischte Bauflächen 55 - 280€ / m²) = 39.375 €

8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
26.02.2008	Vorstellung der Objektplanung Parkhaus im Ortsbeirat Süd
29.02.-07.03.2008	frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB
25.03.2008	Vorstellung des Bebauungsplans (Entwurf) im Ortsbeirat Süd
09.06.-11.07.2008	Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Offenlegung)
09.11.-11.12.2009	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlegung)

aufgestellt:

Kassel, den 1.11.10


(Stadt Kassel)


(Köpping Architektur+Planung)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

0 Allgemeines

- 0.1 Der Bebauungsplan Nr. I / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geändert.
- 0.2 Der Bebauungsplan Nr. I / 29 der Stadt Kassel vom 01.01.1971 wird im Bereich der Flurstücke 39/26 und 82/5 Flur 52 Gemarkung Kassel aufgehoben.

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet (§6 BauNVO)
Im MI sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Im MI sind die nach §6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1 Im MI Baufenster A sind insgesamt höchstens 12.000 m² Geschossfläche zulässig.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Garagengeschosse in der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche unberücksichtigt.
- 2.3 Die Oberkante von Gebäuden im MI Baufenster A darf 165,50 m ü. NN. nicht überschreiten.
- 2.4 Staffelgeschosse müssen, soweit nicht anders angegeben, mindestens um jeweils 1 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringen.
- 2.5 Soweit keine absolute Bezugshöhe angegeben ist, wird das gemittelte vorhandene Geländeniveau an der Seite der Haupterschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster die Bezugshöhe.

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

- 3.1 In der mit "Parkhaus" gekennzeichneten Fläche ist ein Parkhaus mit höchstens 350 Pkw-Stellplätzen zulässig.
- 3.2 Die Oberkante des Parkhauses darf 155,50 m ü. NN. nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Parkhaus-Treppenhäuser mit einer Grundfläche von zusammen höchstens 50 m², deren Oberkante 157,00 m ü. NN. nicht überschreiten darf. Zur Gebäudehöhe zählen Brüstungs- und Außenwand-elemente des obersten nicht überdachten Parkgeschosses mit.
- 3.3 Pkw-Stellplätze sind in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Davon ausgenommen ist das Parkhaus.
- 3.4 Ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitflügeltem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung des gemäß §30 BNatSchG geschützten Ufergehölzsaumes des Schönfelder Baches einschließlich des Baumbestandes sowie der Wiederherstellung des natürlichen Uferprofils. Böschungsmauern sind in diesem Bereich nicht zulässig.

5 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- 5.1 Die Außenwände des Parkhauses müssen nach den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens abschnittsweise schalldicht mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 23$ dB ausgeführt werden. Dies gilt für die Südfassade auf der gesamten Länge und die Ostfassade auf 16 m Länge (Achsen A-G) von der Südostecke des Parkhauses aus und jeweils bis zu einer Höhe von 2 m über der obersten Fahrbahn.
- 5.2 Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden im MI Baufenster A sind zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. $R'_{w,res}$, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

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

6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind mittel- und großkronige Laubbäume standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume können auf die Mindestbepflanzung des Grundstückes (Festsetzung Nr. 11.2) angerechnet werden.

6.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

7.1 Im MI sind 50% der Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15° vollflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein.

7.2 Befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.

7.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

8.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Sie dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen.

8.2 Je Grundstück mit gewerblicher Nutzung ist eine Werbestele bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Es sind insgesamt höchstens 10 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.

8.3 Werbeanlagen sind in der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Schönfelder Baches nicht zulässig.

9 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind in der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Schönfelder Baches sowie auf der Grünfläche an der Frankfurter Straße nicht zulässig.

10 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die südöstliche und südwestliche Außenwandfläche des Parkhauses ist zu mindestens 50% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

11.1 Im MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

11.2 Im MI ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- und großkroniger Laubbaum standortgerechter Arten gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf der Plandarstellung zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sowie die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume werden angerechnet.

11.3 Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

Pflanzliste (Pflanzvorschlag standortgerechter Arten, nicht abschließend)

Stellplätze:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, A. platanoides)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Grünflächen und Grundstücksfreiflächen:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, A. platanoides)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia cordata*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Salweide (*Salix caprea*)

Ufergehölzsaum:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Erle (*Alnus glutinosa*, A. incana)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus*)

Hinweise:

Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 07438/2 vom 30.09.2009 des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9 c, 37073 Göttingen, Tel. 0551 / 5 48 58-0, wurde die zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch den Neubau des 4-geschossigen Parkhauses mit 350 Stellplätzen und die anteilige Nutzung dieser Stellplätze durch das geplante Hotel in der Raiffeisenstraße 1 untersucht. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist nicht zu erwarten, wenn:

- die Außenwände des Parkhauses gemäß Festlegung im Gutachten abschnittsweise schalldicht ausgeführt werden,
- die Annahme von höchstens 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachstunde für den Besucherverkehr des Hotels La Strada eingehalten wird und
- der Saal des Hotels La Strada in der Regel nicht für öffentliche Spätveranstaltungen genutzt wird.

Hubschrauberlandeplatz:

Durch den östlich liegenden Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses Park Schönfeld kann es zu kurzzeitigen erhöhten Lärmbelastungen durch landende und startende Hubschrauber kommen.

Altstandort:

Einzelne Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes werden in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte geführt. Werden bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllungen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

Bombenabwurfgebiet:

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“.

Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Fledermausschutz:

Das Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel (März 1996) hat Flugwege verschiedener gesetzlich geschützter Fledermausarten entlang des Schönfelder Baches festgestellt. Der Schönfelder Bach hat mit seinen begleitenden Gehölzbeständen eine herausragende Bedeutung für den Fledermausschutz in Kassel.

Abwassersatzung:

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.




© GoogleEarth 2007







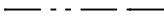
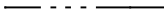
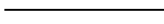

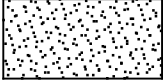
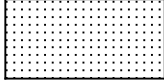



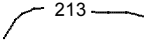
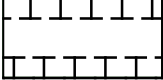




documenta-Stadt

Bebauungsplan I / 29 1. Änderung "Frankfurter Straße/Raiffeisenstraße/ Heckerswiesenstraße"

PLANUNGSSTUFE		MASSSTAB		DATUM	
		1 : 1000		01.11.2010	
GEZEICHNET	BLATTGROESSE	DATENURSPRUNG	DATEINAME		
kk	780 x 841 mm	ArchiCAD 7.0			
PLANUNG			I / 29		
 Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25 arch.koepping@t-online.de					

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Parkhaus	Zweckbestimmung Parkhaus
g	geschlossene Bauweise	St	Zweckbestimmung Stellplätze
0,6	GRZ, Grundflächenzahl	max. 350 St	höchstens 350 Pkw-Stellplätze zulässig
	GFZ, Geschoßflächenzahl		Einfahrt
	Baugrenze	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	
III	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß		Gemarkungsgrenze
BGF max. 12.000 m ²	maximal zulässige Geschossfläche		Flurgrenze
OK 155,50 m ü. NN.	maximale Gebäudehöhe über NN.		Flurstücksgrenze
	Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	26/7	Flurstücksnummer
	private Grünfläche (§ 9 BauGB)		Gebäudebestand
	Zweckbestimmung Parkanlage		abubrechende Gebäude
	Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		Höhenlinie
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Baum
			Böschung

ion

Frankfurter Strasse

72/32

Niederzwehren

A: V

BGF max. 12.000 m²
OK 165,50 m ü. NN.

39/26

Gemarkung Kassel
Flur 52

19/5

St

Parkhaus

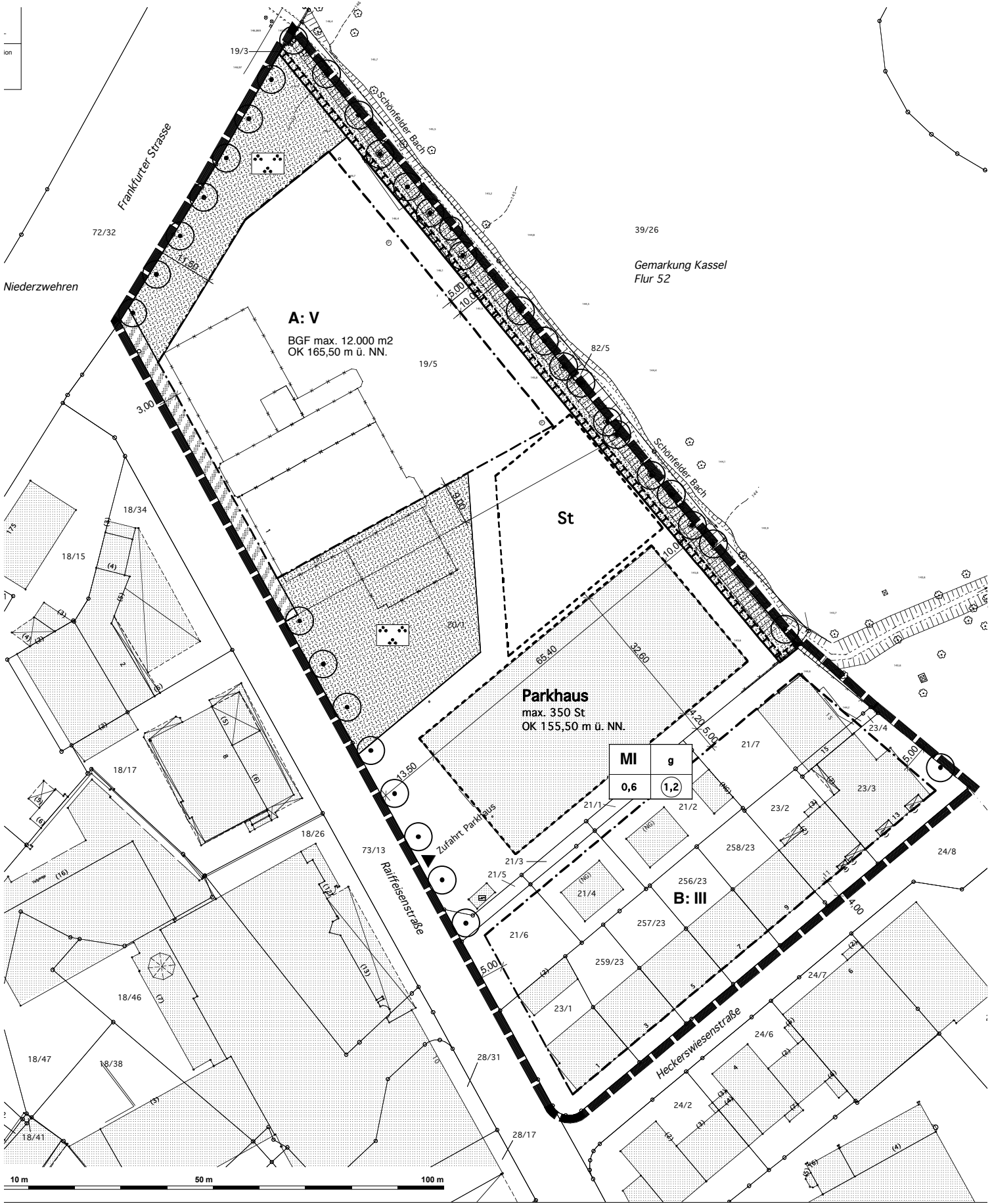
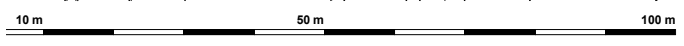
max. 350 St
OK 155,50 m ü. NN.

MI	g
0,6	1,2

B: III

Zufahrt Parkhaus
Ralf Feisenstraße

Heckerswiesenstraße

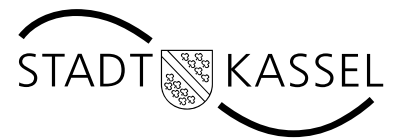


Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1963



documenta-Stadt

Kassel, 06.12.2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 "Ahrensbergstraße 21 - 23"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel III/2
„Ahrensbergstraße 21-23“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Brasselsberg wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 4. November 2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. November 2010 und 6. Dezember 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 2), die Planzeichen (Anlage 3) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ (Offenlegungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

1. Ausgangssituation

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 wird ein Alten- und Pflegeheim (Stiftsheim) von der Evangelischen Altenhilfe Hofgeismar betrieben.

Dieses Stiftsheim soll in westlicher Richtung entlang der Ahrensbergstraße umfangreich erweitert werden. Dazu ist das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals Lottermoser) von den Betreibern des Stiftsheims erworben worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 3 West im Maßstab 1:5000 setzt für das Grundstück Ahrensbergstraße 21 Fläche für Gemeinbedarf (Stiftsheim) und für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Planungsrecht muss den geänderten Planungszielen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, angepasst werden.

Durch die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen E.V. Hofgeismar wurde am 17. November 2009 der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche kleiner als 20.000 m²) soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Planungskosten trägt der Investor. Die Verfahrensführung liegt bei der Stadt Kassel.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- Städtebauliche Wirkung des neuen Baukörpers in der gebauten Umgebung,
- gestalterische Einfügung des neuen Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Sicherung von zukünftigen Entwicklungsoptionen,
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

3. Verfahren

Da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, wird die Ämter- und Trägerbeteiligung parallel zur Offenlage durchgeführt.

Den Bürgern wird ebenfalls während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 23. Juli 2010 / 21. Oktober 2010

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. III/2
'Ahrensbergstraße 21 - 23'**
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Entwurf

Stand 15.10.2010



BAS



documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e.V.
Brunnenstraße 23
34369 Hofgeismar

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung, Verfahren	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Bestand	10
3.1	Städtebau und Nutzungen	10
3.2	Erschließung und Verkehr	12
3.3	Technische Infrastruktur	14
3.4	Natur- und Umweltschutz	16
4.	Übergeordnete Planungen, Planungsrecht	23
4.1	Regionalplan Nordhessen	23
4.2	Flächennutzungsplan (ZRK)	23
4.3	Landschaftsplan (ZRK)	24
4.4	Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr	25
4.5	Denkmalschutz	27
4.6	Bestehendes Planungsrecht	28
4.7	Satzungen	29
5.	Planungsziele und Konzept, Beschreibung des Vorhabens	32
5.1	Städtebaulich-bauliches Konzept	32
5.2	Erschließung und Verkehr	37
5.3	Technische Infrastruktur	39
5.4	Grünordnungsplan	40
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	48
6.1	Geltungsbereich	48
6.2	Art der baulichen Nutzung	48
6.3	Maß der baulichen Nutzung	50
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	52
6.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	53
6.6	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	54
6.7	Versorgungsanlagen	54
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Luftverunreinigende Stoffe	55
6.9	Grünordnerische Festsetzungen	56
6.10	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	57
7.	Durchführung und Kosten	59
	Anhang	
	textliche Festsetzungen	

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar beabsichtigt die Wohnanlage in Kassel-Wilhelmshöhe auszubauen.

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 soll im Anschluss an das bestehende Pflegeheim Ahrensbergstraße 21 und das 'Wohnen am Stiftsheim' Firsbachstraße 6 ein weiteres viergeschossiges Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten errichtet werden. Das vorhandene Gebäude (ehem. 'Lottermoser') soll zu diesem Zweck abgebrochen werden.

Die Situation zeichnet sich durch seine exponierte Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld aus und das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes III-West von 1982 planungsrechtlicher Sicht abzulehnen.

Weil aber die Erweiterung der Alten- und Pflegeeinrichtung im Allgemeinen wie auch das geplante zusätzliche Gebäude aus stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Sicht positiv einzuschätzen sind, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden, um eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Geländes zu schaffen. Sie hat auf Antrag des Vorhabenträgers durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 04. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 'B-Plan Nr. III/2 Ahrensbergstraße 21 - 23' beschlossen.

Mit der Absicht, das Neubauvorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gesamten Anlage einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss größer gefasst und bezieht sowohl die Bestandsgebäude des Stiftsheims wie auch Anteile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Ahrensbergstraße) und der öffentlichen Grünfläche sowie das Grundstück des Zivilschutzbunkers mit ein (vgl. Kap. 2).

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Wirkung des neuen Baukörpers in der gebauten Umgebung,
- gestalterische Einfügung des neuen Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Sicherung von zukünftigen Entwicklungsoptionen
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie den mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens voraus.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Kassel, das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB

durchzuführen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Insbesondere liegt die Summe aller geplanten Grundflächen unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (Größe des Geltungsbereiches < 1 ha).

Durch die Planung wird weiterhin kein Vorhaben begründet, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 851, 854).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 716, 721).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

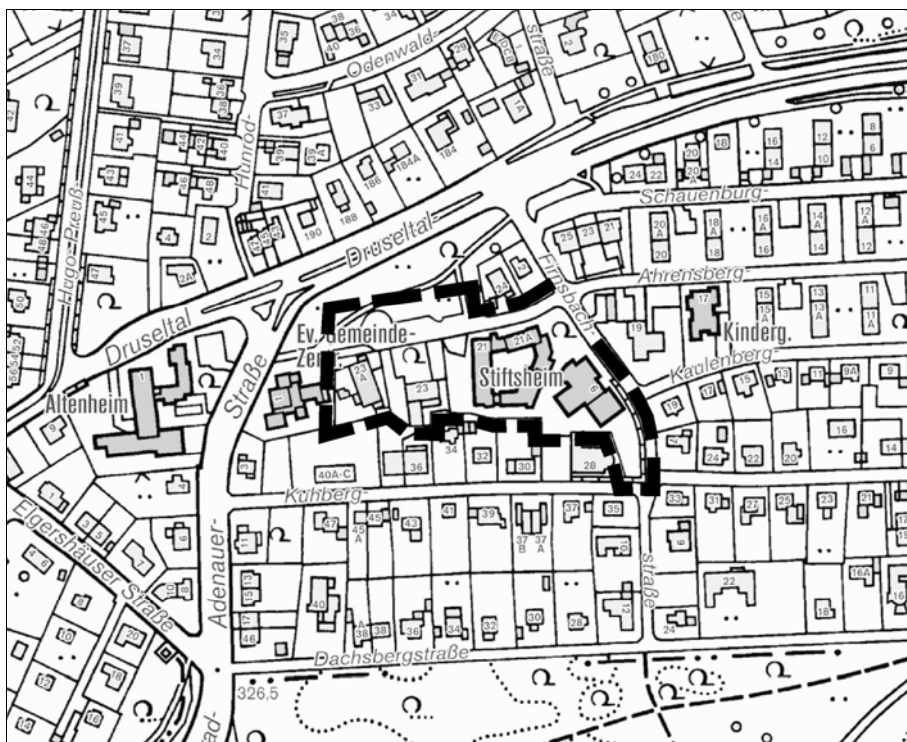
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im höher gelegenen Abschnitt des Stadtteils Wilhelmshöhe. Es befindet sich im Bereich der Ahrensbergstraße unweit der Druseltalstraße oberhalb der Firnsbachstraße. In südlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis an die Kuhbergstraße heran. Die Entfernung des Geltungsbereiches bis zur Druseltalstraße beträgt etwa zwischen 25m und 190 m. Von der Grenze des Planungsgrundstücks sind es etwa 50 m bis zur Druseltalstraße

Zwischen dem Plangebiet und der Druseltalstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand.

Das Plangebiet ist eingebettet in eine durch Wohnnutzung geprägte z. T. villenartige Baustruktur aus verschiedenen Bau- und Stilepochen. Einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Dies trifft auch auf den Luftschutzbunker zu, der sich auf dem westlich des Alten- und Pflegeheims angrenzenden Grundstück befindet.

Mit der Absicht, die geplante Neubebauung des Grundstücks Ahrensbergstraße 23 in eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtanlage 'Stiftsheim' einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss so groß gefasst, dass zusätzlich sowohl die bestehenden Einrichtungen (Ahrensbergstraße 21 - BA 2191/94 und Firnsbachstraße 6 - BA 2011/98) wie auch die angrenzende Fläche des Zivilschutzbunkers in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.



Abgrenzung Geltungsbereich

Anlage zum Aufstellungsbeschluss, unmaßstäblich (Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch eine im Abstand von 15,25 m parallel zur südlichen Grenze der Ahrensbergstraße (1/31, teilweise innerhalb des Gel-

tungsbereichs) gezogene imaginäre Linie im Abschnitt zwischen dem Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 1/28 (Ahrensbergstraße 23 A) und dem Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 1/24 (Ahrensbergstraße 24). In einem Teilabschnitt von 20,65 m Breite vergrößert sich der Abstand der imaginären Linie von 15,25 m auf 25,25 m (58,00 m Abstand zur westlichen Grenze des Flurstücks 1/24).

- im Osten durch die Firsbachstraße (Flurstück 28/17, außerhalb des Geltungsbereichs)
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 40/2, 1/27 und 1/30 (alle innerhalb) bzw. die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 40/3, 899/40, 39/3 und 39/2 (alle außerhalb), durch die östliche Grenze des Flurstücks 37/4 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 36/2, 37/4 und 1/22 (alle innerhalb)
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/22 (innerhalb), in einem kurzen Teilstück von ca. 4 m auch der westlichen Grenze der Straßenparzelle 1/31 sowie einer imaginären Verbindung zwischen der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/22 und der oben beschriebenen Parallele (im Abstand von 15,25 m) zur südlichen Grenze der Straßenparzelle .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen und umfasst in der Summe folgende Flurstücke:

40/2, 1/27, 1/30, 1/18, 37/4, 36/2 (jeweils vollständig), 1/22 (Zivilschutzbunker, ebenfalls vollständig), Teile der Straßenparzelle 1/31 (Ahrensbergstraße) und Teile der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32).

Die Grundstücke der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar sind zusammen ca. 8.750 m² groß, das Grundstück des Zivilschutzbunkers (Flurstück 1/22) ca. 1.300 m², der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Ahrensbergstraße (Flurstück 1/31) liegt bei ca. 1.400 m² und der Anteil öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32) bei ca. 270 m².

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt somit insgesamt ca. 11.720 m², rund 1,17 ha.

3. Bestand

3.1 Städtebau und Nutzungen

Das Plangebiet liegt am Rand eines durch verschiedene Baustrukturen geprägten Wohnquartiers, welches durch verhältnismäßig harte Kanten definiert wird: die Konrad-Adenauer-Straße im Westen, die Druseltalstraße im Norden, die Heinrich-Schütz-Allee im Osten und die zusammenhängenden Grünbereiche im Süden (Dönche und Ausläufer).

Während sich in östlicher Richtung (unterhalb der Firnsbachstraße) ein Hochhaus sowie eine strenge Zeilenbebauung (Mehrfamilienhäuser) anschließen, befinden sich vor allem südlich des Plangebiets im Bereich von Kuhbergstraße und Dachsbergstraße überwiegend freistehende zumeist 2-geschossige Wohngebäude als Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit gehobenem Standard auf großen Grundstücken.

Die allgemeine Lagequalität resultiert aus der Topografie, denn zwischen den Gebäuden eröffnen sich teilweise hervorragende Blicke über die tiefer liegenden Stadtteile, und aufgrund der Nähe zu den großen Freizeit- und Naherholungsbereichen 'Habichtswald' und 'Dönche', die von hier beide fußläufig erreichbar sind.

Der geplante Erweiterungsbau soll auf Flächen westlich der vorhandenen Einrichtungen des Stiftsheims errichtet werden.



Luftbild (Quelle: google earth, 2009)

Die Stiftsheim-Anlage setzt sich im Wesentlichen aus zwei Gebäudekomplexen zusammen, die wiederum in Teilbaukörper aufgelöst sind:

- das Alten- und Pflegeheim, erbaut in den 50er Jahren, 1993 umfassend modernisiert
- das Haus am Stiftsheim, 1999 erbaut.

Mit vier bis fünf Vollgeschossen stellen die Baukörper eine recht dominante Sonderform im Quartier dar.



Stiftsheim
Ahrensbergstraße 21



und Haus am Stiftsheim
Firnsbachstraße 6

Die für die geplante Erweiterung hauptsächlich beanspruchten Grundstücke (Flurstücke 1/30 und 1/18) sind derzeit noch in Teilen bebaut. Das eingeschossige Gebäude muss zur Umsetzung des Vorhabens abgeräumt werden.



Giebelansicht Ost und



Traufseite Nord bzw. Eingangsseite West

Im Hinblick auf die Bestimmung des Volumens des geplanten neuen Baukörpers wurden die Bestandsgebäude des Stiftsheims sowie ihre Höhenlage im Plangebiet erfasst:

Hausnummern	Traufhöhe NHN max. gerundet	Firsthöhe NHN max. gerundet	Gelände- höhe im Bereich Eingang NHN	Traufhöhe bezogen auf Gelände max. in Metern	Gebäude- höhe (First) bezogen auf Gelände max. in Metern
Firnsbach 6	323.50	323.50	307.00	16.50	16.50
Ahrensberg 21	324.00	328.00	311.50	12.50	16.50
Neubau Ahrensberg 23	327.50	327.50	314.75	12.75	12.75

Bestandshöhen und [Planungshöhe Neubau](#)

Anmerkungen

Die Höhenangaben 'Gelände' beziehen sich jeweils auf die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg. Die ermittelte Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf den First.

Wegen der topografischen Situation ist vor allem beim Gebäude Firnbachstraße 21 zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der auf GOK bezogenen Höhenangaben Differenzen von mehreren Metern auftreten (der Eingang befindet sich fast an der höchsten Stelle).

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich - noch im Geltungsbereich - ein unter Denkmalschutz stehender Zivilschutzbunker, dessen etwa 25 m lange 'rohe' Betonfassade sich dem für die Neubebauung vorgesehenen Grundstück 'präsentiert'. Das Bunkergebäude nimmt aufgrund seines Erscheinungsbildes wie auch wegen der Nutzung ebenfalls eine Sonderstellung im Plangebiet ein.

Hieran schließt das Hospiz Kassel (Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar in gemeinsamer Trägerschaft mit dem Hospizverein Kassel e.V.) an. Auch der in verschiedene Gebäudeteile gegliederte ein- bis zweigeschossige Komplex hat mit der auffälligen roten Klinkerfassade einen besonderen Solitärcharakter.

Nutzung

Das Quartier wird durch die verschiedenen Formen von Wohnnutzung bei einem insgesamt geringen Durchmischungsgrad geprägt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Quartier derzeit nicht möglich. Zur Lebensmittelversorgung müssen die Geschäfte auf der Marbachshöhe (ca. 1,8 km) oder die Lebensmittelmärkte im Stadtteil Brasselsberg (ca. 1,4 km) oder in der Kurhausstraße (ca. 800 m, jeweils Luftlinie) aufgesucht werden.

Während einige Gastronomiebetriebe in der Nähe zu finden sind, die jedoch zunehmend auf Wochenend- und Ausflugstourismus ausgerichtet sind, fehlen auch Kulturangebote gänzlich.

Im Quartier liegt ein Kindergarten des Ev. Fröbelseminars (zwischen Ahrensbergstraße und Kaulenbergstraße).

Westlich des Zivilschutzbunkers schließt als weitere soziale Einrichtung das Hospiz Kassel an.

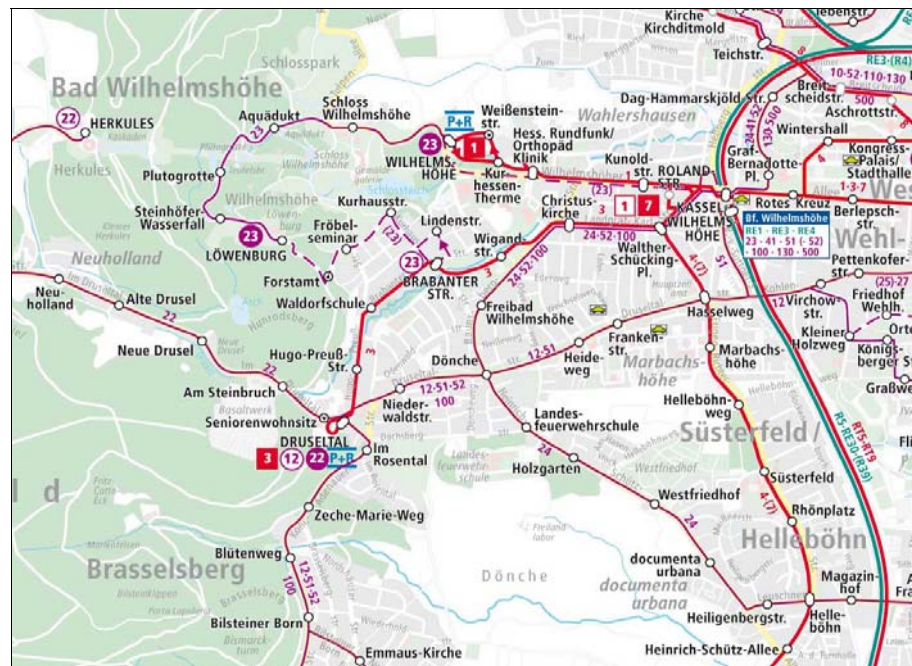
3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt nicht zentral, ist aber für alle Verkehrsarten erschlossen. Aufgrund der eher peripheren Lage im Stadtgebiet sind die Entfernungen zu den nächsten Versorgungseinrichtungen beträchtlich.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im KVG-Bereich und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle 'Niederwaldstraße'. Hier halten die Buslinien 12 der KVG, sowie die Buslinien 51, 52 und 100 der RBK.

Zu den ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen der Straßenbahnlinie 3 ('Druseltal' und 'Hugo-Preuß-Straße') sind es nur wenige hundert Meter. Hierfür müssen allerdings die vierspurige Druseltalstraße oder die ebenfalls viel befahrene Konrad-Adenauer-Straße überquert werden.



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 01/2010

KFZ-Verkehr

Über die nahe vorbeiführende Druseltalstraße (L 3298) ist das Grundstück für die Kfz-Erschließung sowohl für den überregionalen wie auch für den lokalen Verkehr besonders gut angebunden. Die Autobahn-Anschlussstelle Kassel-Wilhelmshöhe (BAB 45 Kassel-Dortmund) kann über die Konrad-Adenauer-Straße in wenigen Minuten erreicht werden. Auch der Bahnhof Wilhelmshöhe und die Kasseler Innenstadt sind über Druseltalstraße-Kohlenstraße schnell zu erreichen.

Im Quartier wird der Verkehr über ruhige Wohnstraßen verteilt. Diese untergeordneten Anliegerstraßen sind Teil der flächendeckenden Tempo-30-Zonen.

Die Ahrensbergstraße ist als Sackgasse ausgebildet, der Anschluss an die Konrad-Adenauer-Straße ist für Kfz-Verkehr nicht nutzbar. Etwa in Höhe des Bunker-Grundstücks befindet sich eine asphaltierte Wendefläche (Durchmesser ca. 18 m), die - weil sie offensichtlich keine verkehrstechnische Funktion mehr erfüllt - für den ruhenden Verkehr genutzt wird. Die Zufahrt auf das Bunker-Grundstück liegt auf der westlichen Gebäudeseite.

Im Bereich des vorhandenen Stiftsheims gibt es Parkplätze direkt auf dem Grundstück, die von der Firnsbach- bzw. von der Ahrensbergstraße aus angefahren werden können. Darüber hinaus wird in den angrenzenden Straßenräumen jeweils einseitig (längs) geparkt. Im oberen Abschnitt der Ahrensbergstraße wurden darüber hinaus im Randbereich der öffentlichen Grünfläche (Nordseite Ahrensbergstraße) eine Reihe von Senkrechtparkständen eingerichtet.

Diese werden überwiegend durch Personal, Besucher und Bewohner genutzt. Ein nicht unerheblicher Anteil der im Umfeld abgestellten Fahrzeuge ist dem Einsatzwagen-Fuhrpark der Diakonie zuzurechnen.



Firnsbachstraße und Ahrensbergstraße - verschiedene Abschnitte

Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr sind die topografischen Voraussetzungen nicht optimal. Das Plangebiet liegt am Fuße des Habichtswaldes. In fast alle Richtungen sind größere Steigungen zu überwinden - dies gilt auch für die alltäglichen Wegebeziehungen (z. B. zu Versorgungseinrichtungen). Während die Druseltalstraße in diesem Abschnitt nicht gefahrlos überquert werden kann, steht den Fußgängern in westlicher Richtung ein durch Ampel gesicherter Überweg über die Konrad-Adenauer-Straße zur Verfügung.

Die Nähe zu den großen Naturräumen, der in westlicher Richtung ansteigende Habichtswald' und die nach Süden abfallende offene Dönche-Landschaft, ist für den Freizeit und Erholung suchenden Menschen als großer Standortvorteil zu werten.

3.3 Technische Infrastruktur

Nach Auskunft des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) befinden sich in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen **Mischwasserkanäle** etwa in der Fahrbahnmitte der Firnsbachstraße (DN 300, aus Richtung Druseltalstraße und ab Einmündung Kaulenbergstraße), in der Kuhbergstraße und in der Ahrensbergstraße (DN 250), wo der Kanal im ersten Teilstück (bis Schacht 29853195) jedoch nicht parallel zu den Grundstücksgrenzen verläuft. Die Sohle liegt in der Firnsbachstraße mindestens 2,10 m und maximal 3,20 m unter Gelände, in der Kuhbergstraße um 3,30 m unter GOK und in der Ahrensbergstraße zwischen 2,90 m und 3,40 m unter GOK. Die Grundstücksanschlüsse des Stiftsheims führen zur Ahrensbergstraße ab. Im Vorbereich des Stiftsheimes (Ahrensbergstraße 21 und 21A) liegen hierzu Entsorgungsleitungen zwischen Gehweg und Gebäude, ein Teilstück zusätzlich auf der westlichen Seite von Gebäude Nr. 21.

Der Anschluss für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals 'Lottermoser') führt etwa von der nordöstlichen Gebäudeecke zum Kanal in der Ahrensbergstraße.

Nach den vorliegenden Unterlagen der Städtische Werke AG befinden sich keine **Fernwärmeleitungen** im näheren Einwirkungsbereich des Plangebiets.

Gasleitungen der Städtische Werke AG liegen im östlichen Straßenrandbereich der Firnsbachstraße (NG 150, mit einem Versatz im Kreuzungsbereich Kuhbergstraße) sowie im südlichen Straßenrandbereich der Ahrensbergstraße (NG 125). Die zuletzt genannte Gasleitung endet mit dem westlichen Abschluss von dem Gebäude mit der Hausnummer 21. Von der Ahrensbergstraße aus wird die Liegenschaft bisher mit zwei Anschlüssen versorgt (etwa Mitte Hausnr. 21A und westlich der Treppenanlage Hausnr. 21). In der Kuhbergstraße befindet sich die Gasleitung auf der südlichen Straßenseite.

Die **Wasserversorgungsleitungen** der Städtische Werke AG befinden sich in der Firnsbachstraße ebenfalls auf der östlichen Straßenseite (DN 100). In der Kuhbergstraße liegt die Leitung im nördlichen Straßenrandbereich. Im Kreuzungsbereich Firnsbachstraße / Ahrensbergstraße verspringt die Leitung in den westlichen Straßenrandbereich und bleibt im Verlauf der Ahrensbergstraße (DN 100) parallel zur Gasleitung auf der südlichen Straßenseite. Der Grundstückanschluss befindet sich östlich der Treppenanlage zu Hausnummer 21. Hier verspringt die Wasserleitung in den Gehwegbereich und wird als DN 50 weiter geführt. In Höhe des Flurstücks 1/30 wird von der geradlinigen Leitungsführung abgewichen - hier rückt die Leitung mit einem Knick in den nördlich angrenzenden Baumstreifen ab und entfernt sich in diesem Abschnitt von den südlich angrenzenden privaten Grundstücken. Die Versorgungsleitungen enden mit dem Hausanschluss am Bunker auf dessen westlicher Gebäudeseite.

Im Geltungsbereich befindet sich die **Trafostation** mit der Bezeichnung 'Nr. 3946 Firnsbachstraße'. Die Station befindet sich auf Flurstück 1/27 in der westlichen Ecke an der Firnsbachstraße und wurde auf der Grundlage eines Vertrages von 1963 für eine Stationsgröße von 30 m² grundbuchrechtlich gesichert. Die ursprüngliche Stationsgröße konnte zwischenzeitlich deutlich reduziert werden. Sie ist mit ihrem aktuellen Flächenbedarf (inkl. Schutzbereich) planungsrechtlich zu sichern.

Die **Stromversorgung** des Plangebiets und der näheren Umgebung wird hierdurch sichergestellt. Die Station wird wiederum durch eine Mittelspannungsleitung versorgt, welche - von der Druseltalstraße kommend - zusammen mit anderen Niederspannungsleitungen im Bereich des östlichen Gehweges in der Firnsbachstraße liegt. Ein Leitungspaket kreuzt in Höhe der Trafostation die Firnsbachstraße. Um die Station herum ist mit Leitungen zu rechnen. Weiter in südlicher Richtung verlaufen die Kabel im westlichen Gehwegbereich der Firnsbachstraße - versorgen die Straßenbeleuchtung in diesem Abschnitt - und um die Ecke herum bis fast zur Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Gehwegbereich der Kuhbergstraße.

In Richtung Ahrensbergstraße kreuzen die Leitungen von der Firnsbachstraße im südlichen Kreuzungsbereich zur nordöstlichen Ecke des

Geltungsbereiches, wo sich ein Verteilerschrank der Deutsche Telekom AG befindet. In der Ahrensbergstraße verlaufen die Kabel im südlichen Gehwegbereich und speisen die Straßenbeleuchtung.

Die Stromversorgung für das Gebäude Ahrensbergstraße 23 kommt ebenfalls von der Trafostation an der Firnsbachstraße. Von hier aus verläuft die Trasse zwischen den beiden vorhandenen Gebäudekomplexen parallel zur Grenze der Flurstücke und dann weiter nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.

Die Stromversorgung des Zivilschutzbunkers erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße aus. Die Kabeltrasse verläuft in der öffentlichen Grünfläche und kreuzt die Ahrensbergstraße etwa an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Der Hausanschluss befindet sich auf der Südseite des Gebäudes

Die **Telekommunikationslinien** der Deutschen Telekom AG und die Leitungen der Unitymedia GmbH & Co.KG. werden im Gehwegbereich um das Grundstück herumgeführt. An der Ecke Firnsbachstraße / Ahrensbergstraße steht im Gehwegbereich ein großes Multifunktionsgehäuse der Deutsche Telekom AG mit wichtiger Übertragungstechnik

In der längs der Firnsbachstraße im westlichen Gehwegbereich verlaufenden Trasse sind entsprechende hochwertige Kabel verlegt. Bei der im südlichen Gehwegbereich der Ahrensbergstraße verlaufenden Trasse handelt es sich Unitymedia-Anlagen.

Hausanschlüsse bestehen für alle vorhandenen Gebäude. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude und Nebengebäude zu Ahrensbergstraße 23 (ehem. 'Lottermoser') wie auch für das Bunkergebäude.

An die genannten Leitungen können die für die Versorgung des Vorhabens erforderlichen neuen Leitungen angeschlossen werden. Die zur Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 noch vorhandenen Leitungen sind vorhabenbezogen anzupassen bzw. im Zuge der Bauarbeiten – soweit nicht bereits erfolgt - ordnungsgemäß vom öffentlichen Netz zu trennen.

Die Liegenschaft wird derzeit über ein eigenes Blockheizkraftwerk versorgt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung ist auf der Fachplanungsebene zu prüfen, ob und wie der Neubau hieran angeschlossen werden kann.

3.4 Natur- und Umweltschutz

3.4.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten stark ab. Von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches (ca. 316 m üNN) bis zur Firnsbachstraße (ca. 307 m üNN) beträgt die Höhendifferenz ca. 9 m. Hieraus ergibt sich in der Diagonale ein Gefälle von durchschnittlich ca. 7 %.

Der Teil des Geltungsbereichs, der für den aktuell geplanten Erweiterungsbau relevant ist, steigt von der Ahrensbergstraße zur südlich-südwestlichen Grundstücksgrenze an. Die Höhenlage befindet sich etwa zwischen 313 m üNN und 316 m üNN

Zwischen dem Grundstück 'Ahrensbergstraße 21' und 'Ahrensbergstraße 23' wurde eine bis ca. 1,70 m hohe Böschung angelegt.



Böschungskante zwischen Stiftsheim und ehem. 'Lottermoser'

An der südöstlichen Ecke liegt das Plangebiet deutlich oberhalb des zugehörigen Straßenniveaus und wird durch eine hohe Mauer gefasst, die am höchsten Punkt ca. 3,50 m misst (inkl. Brüstungshöhe).



Mauer in der Kuhbergstraße und

in der Firnsbachstraße

Die Anschlüsse an den vorhandenen Gebäudebestand sind als Vorgaben bei der Entwurfsgestaltung für den Neubau zu berücksichtigen. Aufgrund der angestrebten Nutzung ist auch eine barrierefreie Erschließung zwingend herzustellen.

Geologie und Boden

Das Plangebiet ist nach der Karte 'Geologie und Boden' dem geologischen Strukturraum 'Vulkanischer Habichtswald und Lange Berge' zuzuordnen (Umweltatlas, HLUG, 2009). Zu rechnen ist mit 'Ton Schluff, oft mit Steinen, Grus und mit Sand' (Karte 'Geotope in Hessen', Umweltatlas, HLUG, 2009).

Vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen sind im Hinblick auf die Baumaßnahme (Standicherheit) durchzuführen.

Große Teile des Geltungsbereiches sind bebaut. Die Summe der Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlagen des Stiftsheimes liegt bei insgesamt rund 2.350 m² (von zusammen ca. 6.980 m²). Dies entspricht etwa 34 %.

Auch die Fläche, die mit diesem Bebauungsplan einer Neubebauung zugeführt werden soll (insgesamt rund 1.770 m²), ist im hinteren Grundstücksbereich bebaut. Die Grundfläche des Gebäudes, welches im Zuge der Überplanung abgebrochen werden soll, umfasst ca. 460 m².

Weitere ca. 270 m² auf diesem Grundstück sind asphaltiert und ca. 400 m² mit einer verdichteten Schotterschicht befahrbar gemacht worden. Nur knapp 1/3 der Fläche ist nicht versiegelt.

Die Grundfläche des Bunkers ist etwa 440 m², ein Nebengebäude hierzu noch mal etwa 40 m² groß. Die Außenflächen auf Ost- und der Südseite sind teilweise befestigt, die Flächen auf den beiden anderen Seiten weitgehend unversiegelt, so dass der Versiegelungsgrad bei dieser Teilfläche (ca. 1.300 m²) deutlich unter 50 % liegt.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, befindet sich jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B1 wären lediglich Bohrungen, die in eine Tiefe bis 100 m über NHN (also mehr als 200 m) in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.'

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

Lokales Klima

Obwohl das Plangebiet in Stadtrandlage (gesamtstädtisch betrachtet) am Fuße des Habichtswaldes liegt, ist eine besondere klimawirksame Bedeutung nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben. Der für die Luftqualität im Kasseler Becken besonders wichtige hangabwärts fließende Frischluftstrom aus dem Druseltal folgt auch beim Eintritt in den besiedelten Bereich dem Verlauf des Baches. Dies geht aus der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (FNP 2007) des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) hervor, in der keinerlei Hinweise bezogen auf das Plangebiet enthalten sind.

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

Die Fläche des Vorhabens gehört demnach nicht zum Luftleitbahnsystem und ist auch nicht Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets. Das Plangebiet wird hiernach vollständig dem besiedelten Bereich ohne weitere Klimafunktion zugeordnet. Die klimarelevante Bedeutung ist daher zu vernachlässigen.

Das Luftleitbahnsystem Druseltal wie auch die beiden großflächigen Kaltluftentstehungsgebiete Habichtswald und Dönche liegen in weniger als 100 m Entfernung, sind aber durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind negative stadtklimatische Auswirkungen auch durch eine deutlich umfangreichere Neubebauung nicht zu erwarten.

3.4.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

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

Seit dem Jahr 2004 ist der Kernbereich der Dönche im Rahmen des Europäischen Schutzprogramms 'Natura 2000' als Flora – Fauna – Habitat (FFH) Gebiet ausgewiesen und geschützt.

Die Fläche ist identisch mit der des Naturschutzgebietes.

Die Entfernung bis zum Plangebiet beträgt rund 0,5 km.

In der Themenkarte 'Freiraumstrukturen' zum Flächennutzungsplan (2008) sind die 'Strukturelemente im Freiraum' für das Verbandsgebiet dargestellt.

Von Bedeutung für das Plangebiet sind der Habichtswald als 'Waldfläche', die Dönche als 'Grünfläche mit hoher Bedeutung' und der Bereich Druseltalstraße als 'bedeutsame innerörtliche Grünverbindung'.

Das Grundstück, welches für den Erweiterungsbau vorgesehen ist, wurde seit Jahrzehnten baulich genutzt. Die Fläche stellt somit schon über einen sehr langen Zeitraum keinen Naturraum mehr dar, sondern einen durch die anthropogenen Einflüsse geprägten stark beeinträchtigten Lebensraum für Fauna und Flora.

Die Fläche ist insgesamt zu etwa 2/3 versiegelt. Neben dem Gebäude (Grundfläche ca. 460 m²) sind wesentliche Flächenanteile durch Zufahrten und Stellplätze wie auch für Anlieferverkehr (zusammen fast 700 m²) in der Vergangenheit versiegelt worden. Vor dem Gebäude befindet sich eine Rasenfläche mit wenigen Ziersträuchern von nur geringem naturschutzfachlichen Wert.

Auf dem Grundstück stehen nur wenige größere Bäume:

- 1 Walnussbaum, an der nordwestlichen Gebäudeecke, der aufgrund seiner Schiefelage besonders auffällt, wegen der ungeeigneten Standortbedingungen aber kaum zu halten ist,
- einige Laubbäume (Ahorn, Birke, Buche, Linde) an der östlichen und südlichen Gebäudeseite bzw. Grundstücksgrenze, z. T. erhaltenswert
- einige größere Nadelgehölze (Kiefer, Tanne) und kleinere Koniferen, die ebenfalls nicht erhaltenswert sind.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine durchgängige etwa 2 m hohe Buchenhecke.

Das bundeseigene Grundstück des Zivilschutzbunkers - vor allem auf der westlichen und südlichen Gebäudeseite - wurde anscheinend über einen längeren Zeitraum nicht unterhalten, so dass sich die Vegetation hier ungebremst entwickelt hat. Lediglich die dem Stiftsheim zugewandte Ostseite wurde offensichtlich von den Nachbarn als Verkehrsfläche mitgenutzt. Neben einigen Großbäumen im Bereich der Zufahrt (Ahorn, Kastanie, Birke, Buche) dominieren mehrere große Kastanien und die sich entlang der Grundstücksgrenze zum Hospiz entwickelte Baum-/Gehölzreihe das Erscheinungsbild (überwiegend Buche, Ahorn und Holunder, ergänzt durch Brombeere).

Während die Baumreihe entlang der Grenze in seiner Struktur durchaus als erhaltenswert einzustufen ist, sollten einige der Einzelbäume aufgrund ihrer Entwicklung bzw. ihres Zustands gefällt werden. Im hinteren Grundstücksbereich ist vor allem eine Kastanie zu erhalten.

Die Freifläche stellt sich sehr unterschiedlich dar. Im hinteren Teil der Fläche (im Südwesten) haben sich durch Sukzession waldartig nachwachsende Sekundärgehölze entwickelt, im vorderen westlichen Grundstücksbereich hat sich eine durch Brennessel und Giersch dominierte Ruderalflora entwickelt. Der geschotterte Zufahrtbereich auf der westlichen Gebäudeseite wird zunehmend überwachsen.

Die Freiflächen im übrigen Plangebiet gehören überwiegend zur bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung (Ausnahme: Bunkergrundstück). Sie werden überwiegend gärtnerisch gepflegt und können teilweise durch die Bewohner genutzt werden. Die hausnahen Bereiche werden durch offene Rasenflächen und Ziersträucher bestimmt, in den Randbereichen wurden an einigen Stellen Sträucher gepflanzt, die in wenigen Fällen auch als Hecke bezeichnet werden können. Sehr dominant sind die bewachsene Böschungskante an der Grundstücksgrenze zwischen Ahrensbergstraße 21 und 23 sowie der im südlichen Grundstücksbereich vorhandene Geländeversprung, der vollflächig mit Efeu bewachsen ist.

Im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen an der Ahrensbergstraße bzw. an der Firnsbachstraße sind Baumpflanzungen (Ahorn, Buche) vorgenommen worden, die in Reihe oder als Gruppe trotz des noch jungen Alters bereits eine stadträumliche Bereicherung darstellen.

Darüber hinaus sind als markante Einzelbäume im Bereich des Stiftsheims zu nennen:

- 3 Kastanien an der nordwestlichen Gebäudeecke Ahrensbergstraße 21 (hiervon 1 Baum im Gehwegbereich, 2 Bäume auf dem Grundstück)
- 4 größere Einzelbäume zwischen Ahrensbergstraße 21 und 23: 2 x Ahorn, 1 x Birke, 1 x Kiefer
- 3 ältere Obstbäume im südlichen Grundstücksbereich

Nur in der südlichen Ecke Firnsbachstraße / Kuhbergstraße hat sich ein 'ungepflegterer' Bereich entwickelt. Hier befinden sich die Überreste eines früheren Nebengebäudes. Über eine kleine (zugewachsene) Treppe kann die begehbare Dachebene (ca. 2,50 - 3,00 m über Straßenniveau) erreicht werden. In unmittelbarer Nähe steht eine große Tanne.

Einen positiven Einfluss auf die Fläche haben die Großbäume (überwiegend Kastanien) außerhalb des Grundstücks im Straßenraum der Ahrensbergstraße sowie in der nördlich angrenzenden Grünfläche. Die Bäume stellen für die städtebauliche Situation eine wertvolle Bereicherung dar und sollten - trotz teilweise festzustellender Beeinträchtigungen bei Wuchs und Zustand - unbedingt erhalten werden. Für einige der Kastanien sind die derzeitigen Standortbedingungen unzureichend.

Die nördlich angrenzende Grünfläche ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Druseltalstraße jedoch kein attraktiver Aufenthaltsort.

Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Trotz innerstädtischer Situation ist das Plangebiet in Bezug auf die Lebensbedingungen von Tieren nicht als kleines Inselgrundstück zu beschreiben. Die Vernetzung mit anderen größeren Grünflächen - der Habichtswald und die Dönche befinden sich jeweils nur wenige hundert Meter entfernt - ist eine besondere Standortqualität. Aufgrund vergleichbarer Bedingungen sind diese Flächen für alle genannten Tierarten als Ergänzungsräume und Ausweichflächen anzusehen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Während die gepflegten Flächen des Alten-/Stiftsheims und der auch bisher in der Unterhaltung stehenden Erweiterungsfläche nur an den Rändern eine höhere Vielfalt ermöglichen, kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die über Jahre vor allem auf dem Bunkergrundstück durch unterlassene Pflege entstandenen Standortbedingungen für sich nutzen. So ist in jedem Fall davon auszugehen, dass grundsätzlich geeigneter Lebensraum für die im Folgenden genannten potenziell vorkommenden Arten durch die Planung für zukünftige Erweiterungsoptionen (über die bereits vorliegenden konkrete Gebäudeplanung hinaus) verloren geht. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen sicher nicht zu erwarten.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Mäuse zu erwarten. Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinkardener, *Martes foina*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist für die waldnahen Siedlungsgebiete der Stadtteile Brasselsberg, Wilhelmshöhe und Wahlershausen bekannt.

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

Fledermäuse

Weil auch die örtlichen Voraussetzungen grundsätzlich den Lebensraumbedingungen für bestimmte Fledermausarten entsprechen (das nur selten genutzte Bunkergebäude und der Baumbestand wären geeignete Sommerquartiere oder auch Wochenstuben, die angrenzenden Grünbereiche wären gute Jagdreviere), kann auch das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *Myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Zauneidechse

Anthropogen geschaffene Strukturen wie Treppen und Mauern sowie die brachgefallenen Flächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen wie die großen Fassadenflächen und Treppenbauwerke des Bunkers sowie die brachgefallenen Nebengebäude auf dem Grundstück könnten z. B. von Zauneidechsen (*Iacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben.

Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (Frühjahr - Herbst 2010) wurden - auch an den für Eidechsen typischen Sonnenplätzen (südexponierte Fassaden- und Dachflächen, Mauerkrone) - keine Exemplare angetroffen.

Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder, Igel oder Amsel als gut zu bezeichnen sind.

Vögel und Insekten

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diesen städtischen (Frei-)Raum und seine Freiraumpotenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da streng geschützte Arten nicht erwartet werden.

Im Plangebiet werden die im Siedlungszusammenhang typischerweise auftretenden Arten (als regelmäßige Brutvögel) vermutet:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilp-Zalp. Für alle genannten Vögel ist ein Brutpaarbestand in Hessen von mehr 10.000 Brutpaaren anzunehmen, sie gelten derzeit als nicht gefährdet und werden als 'besonders geschützt' nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG geführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht ausgelöst werden. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) werden keine der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt.

Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich.

Freiraum / Erholung / Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz bzw. im Besitz der Bundesrepublik Deutschland, entzieht sich einer öffentlichen Nutzung und hat aus diesem Grund keine Bedeutung für die Bevölkerung in Hinblick auf eine öffentliche Freiraumnutzung oder im Sinne von Erholung.

Das Erscheinungsbild der für die Erweiterung vorgesehenen Fläche wird maßgeblich durch die etwa 25 m lange und etwa 7 m hohe Ansichtseite des Bunkerbauwerks bestimmt (Höhe Betonwand geschätzt).

4. Übergeordnete Planungen, Planungsrecht

4.1 Regionalplanung

Den am 02.07.2009 von der Regionalversammlung Nordhessen beschlossenen Regionalplan Nordhessen 2009 hat die Landesregierung am 11.01.2010 genehmigt. Mit der Bekanntmachung ist der Regionalplan Nordhessen 2009 in Kraft getreten.



Regionalplan-Darstellung (www.rp-kassel.de), unmaßstäblich

Mit der beabsichtigten Bebauung an der Ahrensbergstraße werden Flächen beansprucht, die durch die Regionalplanung als 'Siedlungsfläche-Bestand' gewertet werden. Das Vorhaben wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten. Die Planungsziele stehen daher den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan (ZRK)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde im August 2008 von der Verbandsversammlung beschlossen und vom Regierungspräsidium Kassel (unter Auflagen) im Januar 2009 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan wurde nach ZRK-Hauptsatzung am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Wohnbaufläche reicht im Osten bis zur Heinrich-Schütz-Allee, im Westen bis zur Konrad-Adenauer-Straße und grenzt im Süden an eine Waldfläche im Übergang zur 'Dönche' (Naturschutzgebiet). Die Wohnbaufläche umfasst damit sowohl das Bunker-Grundstück wie auch die Fläche des Hospizes. In nördlicher Richtung schließt bis zur Druseltalstraße eine schmale straßenbegleitende Grünfläche an.

Die zuvor genannten Straßenzüge sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Im Quartier ist der Standort einer Kindertagesstätte gekennzeichnet.

Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verbundene Planung lässt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) entwickeln. Das Alten- und Pflegeheim ist grundsätzlich als wohngebietsverträglich (z. B. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO) anzusehen. Es fügt sich auch in das Nutzungsspektrum der Umgebung ein.

Analog zum Augustinum (Druseltal) wäre alternativ auch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche nach § 11 (1) und (2) denkbar. Die Ausweisung als 'Sondergebiet' würde eine auf das Vorhaben bezogene Definition der zulässigen Nutzungen ermöglichen, jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern. Diese Anpassung könnte im vorliegenden Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprechend § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung erfolgen.

4.3 Landschaftsplan (ZRK), 2007

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen: der Siedlungsflächenbestand, die übergeordneten Straßenzüge als Verkehrsflächen und die Grünflächen.

Die Siedlungsfläche zwischen Druseltalstraße im Norden und Dönche im Süden gliedert sich in 'Ein- und Mehrfamilienhäuser', 'Zeilenbau', 'Reihenhäuser' und 'öffentliche Gebäude, große private Verwaltungsgebäude'. Das Plangebiet wird vollständig der zuletzt genannten Kategorie zugeordnet.

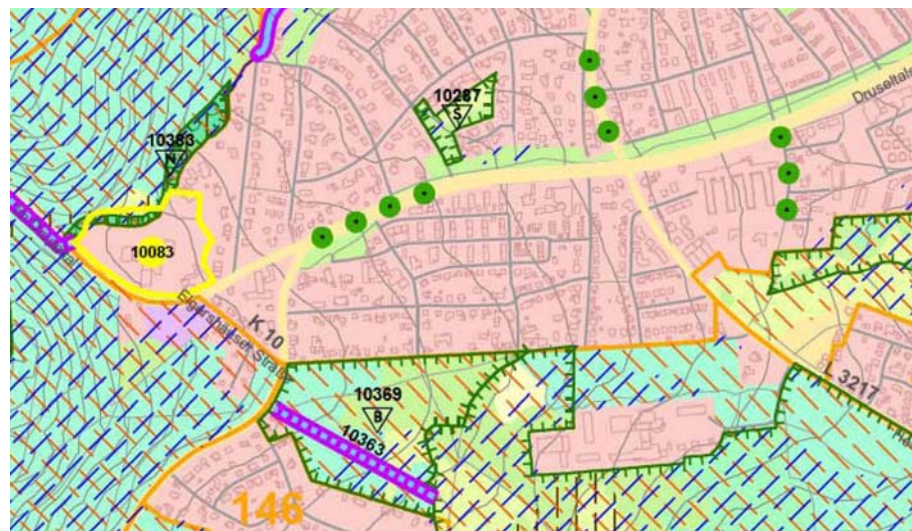


Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Zusätzlich beinhaltet die zeichnerische Darstellung (Karte 'Realnutzung') als Symbol den markanten Baumbestand in der Grünfläche ('Parkanlage') auf der Südseite der Druseltalstraße.

In der Karte 'Erholung, Freizeit, Landschaftsbild' sind der Radweg in der Konrad-Adenauer-Straße und in der Dachsbergstraße sowie die Wanderwege im Habichtswald und in Richtung Dönche in die zeichnerische Darstellung aufgenommen worden.

In der Karte 'Maßnahmen' sind bezogen auf den Geltungsbereich direkt keine Aussagen enthalten. Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche - Bestand' gekennzeichnet. Eine Baumreihe ist für den Bereich Druseltalstraße dargestellt.



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Im Hinblick auf das Vorhaben lassen sich weitere Restriktionen für die Bebauung des Grundstücks aus der Landschaftsplanung nicht ableiten, wenn die schützenswerten Grünstrukturen berücksichtigt werden.

4.4 Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Der Lärmaktionsplan Nordhessen des Regierungspräsidiums Kassel liegt derzeit als Entwurf der Öffentlichkeit zur erneuten Stellungnahme vor (Bearbeitung: LK Argus, Kassel/Berlin).

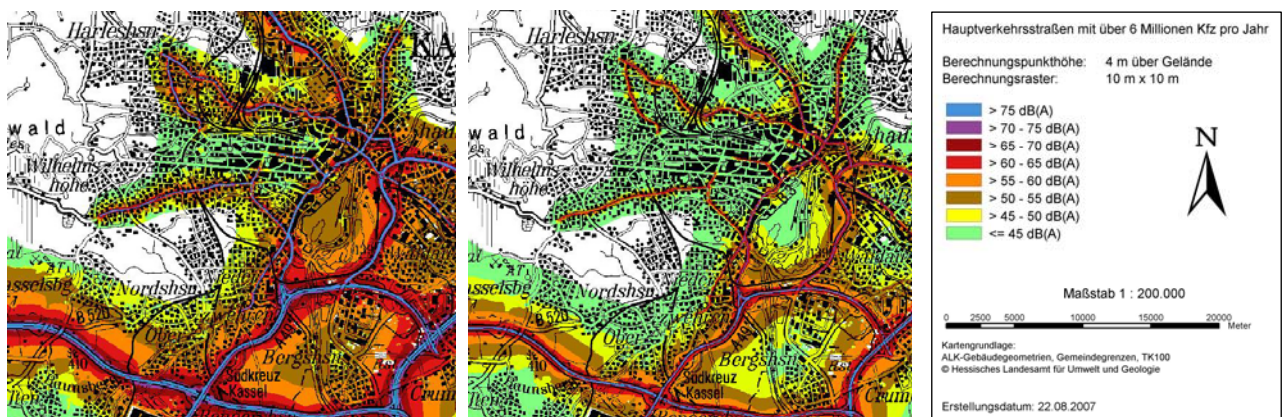
Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz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

z.B. für

Reine Wohngebiete	50 db(A) tags / 40 db(A) nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) nachts

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

Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenzahl von mindestens 50 Personen.



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

Der Straßenzug Kohlenstraße - Druseltalstraße zählt als Landesstraße gemäß Umgebungslärmrichtlinie zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.

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

		Betroffenzahl L_{DEN}			Betroffenzahl L_{Night}			LKZ pro 100 m
		65 – 70 dB (A)	70 – 75 dB (A)	> 75 dB (A)	55 – 60 dB (A)	60 – 65 dB (A)	> 65 dB (A)	
Ortsteil	Straße							
...								...
Tischbeinstraße	L 3298	30	220	80	110	210	0	180
Kohlenstraße								
Druseltalstraße								
...								...

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

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

Verkehrslärm Druseltalstraße

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Druseltalstraße ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) ist die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und ihrer Orientierungswerte zu berücksichtigen. Sie liegen für Allgemeine Wohngebiete bei

tags	55 dB
nachts	45 dB

Für das Grundstück wurde eine einfache Modellrechnung durchgeführt (vgl. Anlage 2). Aus der überschlägigen Ermittlung ergeben sich folgende Beurteilungspegel am Immissionsort (Grundstücksgrenze):

tags	65,7 dB
nachts	55,2 dB

Die zuvor Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier um rund 10 dB überschritten.

Im Bebauungsplan bzw. bei der Realisierung des Vorhabens sind daher Maßnahmen vorzusehen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Druseltalstraße bzw. von der Grundstücksgrenze nach Süden
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiv an der Lärmquelle) oder passiv (am Gebäude)

4.5 Denkmalschutz

Der Luftschutzbunker auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23A ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen (§ 2 Abs. 1 HDSchG).

Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich keine Denkmäler.



Kartendarstellung Kulturdenkmäler, unmaßstäblich
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

Unter Schutz stehen auch die beiden Wohngebäude Kuhbergstraße 28 (repräsentativer zweigeschossiger Herrnsitz, erbaut um 1920) und Kuhbergstraße 30 (schlichtes zweigeschossiges Wohnhaus von 1951), deren Grundstücke grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.



Kartendarstellung Kulturdenkmäler, unmaßstäblich
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

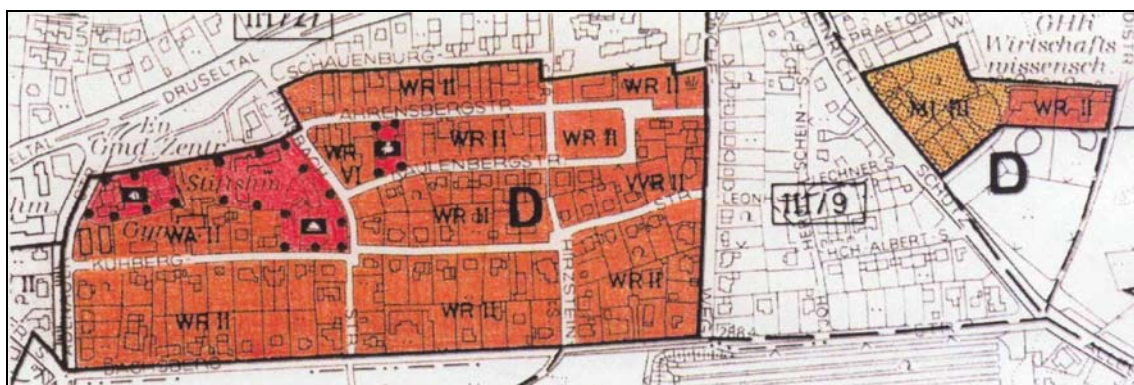
Das Gebäude Ahrensbergstraße 21 (Stiftsheim) ist nach der neuesten Denkmaltopografie (2009 erschienen) nicht als Kulturdenkmal geschützt.

4.6 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes III-West - Bereich D** aus dem Jahr 1982. Dieser Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt.

Größere Teilflächen, die für das hier vorliegende Projekt beansprucht werden, sind in dem o. g. Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (Bestandsgebäude des Stiftsheims), jedoch mit der Zweckbestimmung 'Schule'. Die Fläche des Bunkers ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die übrigen Flächen des Plangebiets (Erweiterungsbereich) und der näheren Umgebung sind als 'Reines Wohngebiet' bzw. 'Allgemeines Wohngebiet' entsprechend §§ 3 und 4 BauNVO (Fassung 1977) festgesetzt. Für die Wohngebietsflächen wird die Höhe der Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.



Ausschnitt B-Plan III-West von 1982

Das durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0.4 und eine Geschossflächenzahl von 0.8 für die 'Wohngebiete 'WA' und 'WR' bestimmt.

Im vorliegenden Fall löst das geplante Vorhaben die Notwendigkeit zur Änderung des vorhandenen Planungsrechts aus, weil erstens die beabsichtigte Erweiterung des Stiftsheimes eine Zuordnung in den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO zwar ermöglicht, aus planungsrechtlicher Sicht aber nicht sinnvoll erscheint, und zweitens die für die Wohngebiete festgesetzte maximale Vollgeschosszahl durch das geplante Volumen des Vorhabens überschritten wird.

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überschreitet in seinem Geltungsbereich die Inhalte des Bebauungsplanes III-West.

Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes berührt durch die Einbeziehung von angrenzenden Grünflächenanteilen auch den Bebauungsplan Nr. III/27 'Druseltalstraße / Heinrich-Schütz-Allee'.

In dem seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/27 werden die betroffenen Flächen als 'Grünfläche' bzw. 'Parkanlage' festgesetzt.

4.7 Satzungen

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

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich in Bezug auf die Wohnnutzung z.B. für

- Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH: 1 Stpl. je WE
- Altenwohnheime, Altenheime 1 Stpl. je 10 Betten
(auch Pflegeheime)

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen,

- dass für Rollstuhlfahrer ab 20 Stellplätze mindestens ein Platz, insgesamt mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze und
- dass für Fahrräder pro Wohnung 2 Abstellplätze, im übrigen 20 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen sind.

Hieraus ergibt sich folgender zusätzlicher vorhabenbezogener Bedarf, wenn für das Wohnen als Bezugsgrößen zugrunde gelegt werden:

- 14 Wohneinheiten und 24 Betten (1. Bauabschnitt)
- Stellplätze für Kfz

1 Stpl. je WE	14 Stellplätze
1 Stpl. je 10 Betten	2 Stellplätze
<hr/>	
• Summe Bedarf nach Satzung	16 Stellplätze

- hiervon als Stellplätze für Behinderte
1 Stpl. je 20 Stpl., mind. 1 % der notw. Stpl. (17 : 20) 1 Stellplätze
- zusätzlich Stellplätze für Fahrräder
1 Stk. je WE oder mind. 20% der notw. Stpl. (17 x 20%) 3 Stellplätze

und folgender Gesamtbedarf

- 52 Wohneinheiten und 91 Betten
- Stellplätze für Kfz
1 Stpl. je WE 52 Stellplätze
1 Stpl. je 10 Betten 9 Stellplätze

- Summe Bedarf 'Wohnen' nach Satzung 61 Stellplätze

In Bezug auf den ambulanten Pflegedienst der Diakonie ist auf Grundlage der Satzung die Bürofläche maßgebend.

Dies bedeutet bei 100 m² ergibt sich hieraus (1 Stpl. je 35 m²) der rechnerische Bedarf : 3 Stellplätze

- Summe Bedarf 'Gesamt' nach Satzung 64 Stellplätze

Zusätzliche Anforderungen

- Stellplätze für Behinderte
1 Stpl. je 20 Stpl., mind. 1 % der notw. Stpl. (64 : 20) 3 Stellplätze
- Stellplätze für Fahrräder
1 Stk. je WE oder mind. 20% der notw. Stpl. (64 x 20%) 13 Stellplätze

Während Pkw-Stellplätze abgelöst werden können, ist die Zahl der Fahrradstellplätze zwingend herzustellen.

Im Hinblick auf die Nachweispflicht ist ergänzend jedoch auch der tatsächliche Bedarf zu berücksichtigen (vgl. Kap. 5.2). Dies betrifft in Bezug auf das Stiftsheim den Bedarf von Bewohnern, Besuchern und Personal sowie in Bezug auf den ambulanten Pflegedienst (Diakonie) deren tatsächliche Anzahl vorhandener Einsatzfahrzeuge.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen, hierzu zählt auch der Stadtteil Wilhelmshöhe.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf den privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in Kassel. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf dieser Grundlage befinden sich im Geltungsbereich einige schutzwürdige Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe).



Darstellung Gehölzbestände, Stand 09/2010

Für die unter Schutz stehenden Bäume im Bereich des geplanten Neubaus wurden in Vorgesprächen Fällgenehmigungen in Aussicht gestellt. Dies betrifft eine der 3 Kastanien an der Ahrensbergstraße (steht im zukünftigen Eingangsbereich des Erweiterungsbaus), den Walnussbaum (am heutigen Eingangsbereich von 'Lottermoser') sowie die Birke, den Ahorn und eventuell die Kiefer (alle auf der Ostseite von 'Lottermoser').

Die entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes festgesetzten Bäume befinden sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche und somit außerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Hierzu ist anzumerken, dass entsprechend § 3 (2) Nr. 2 der Satzung Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen sind. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen.

5. Planungsziele und Konzept, Beschreibung des Vorhabens

5.1 Städtebaulich-bauliches Konzept

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar (Vorhaben-träger) möchte mit einem Neubau das Angebot der vorhandenen Alten- und Pflegeeinrichtung ('Stiftsheim') ausbauen und so den Standort an der Ahrensbergstraße stabilisieren.

In einem 1. Bauabschnitt soll zunächst ein Gebäude errichtet werden, das nach gegenwärtiger Planung

- weitere 24 Pflegezimmer und
- weitere 14 Wohneinheiten aufnehmen soll.

Es ist ein viergeschossigen Neubau mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ($< 5^\circ$) geplant. Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds ergibt sich aufgrund der exponierten Lage (Ansicht von der Druseltalstraße), wegen der Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Luftschutzbunker und wegen der funktionalen Verknüpfungen mit den Bestandsgebäuden. Der Neubau soll sich in der Maßstäblichkeit an den beiden vorhandenen Gebäudekomplexen des Stiftsheims orientieren. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus (Kuhbergstraße 34) beträgt mehr als 18 m.

Der Neubau soll als schlichter verputzter Baukörper durch über die Fassade hinausragende Balkonvorbauten strukturiert werden.

Der Rohbau wird teilweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen und - unterzügen errichtet.

Der natürliche Geländeverlauf erlaubt die Verknüpfung des zukünftigen Erdgeschosses mit der Ebene des 1. Obergeschosses des Bestandsgebäudes. Der vorliegende Entwurf sieht einen eher filigran gehaltenen flachen Verbindungsbau ('Glasgang') zwischen Bestand und Erweiterung vor, der die Eingangs- und Wartesituation verbessern soll und der logistischen und technischen Anbindung dient.

Der unmittelbar am Eingangsbereich anschließende Treppenhausteil dient der vertikalen Erschließung des Erweiterungsbaus. Ein zweites Treppenhaus befindet sich an der Westseite des Neubaus. Der Entwurf beinhaltet im EG und im 1. OG jeweils eine Wohngruppe mit 12 Pflegezimmern, deren Aufenthaltsbereich (Gemeinschaftsraum) sich zum geschützten Innenhof (Terrasse) und nach Westen orientiert.

Die Wohnungen im 2. und im 3. Obergeschoss basieren auf dem gleichen Tragsystem - so können bei geänderten Nutzungsanforderungen die Wohnungen in Pflegezimmer bzw. umgekehrt verändert werden. Über dem Wohnbereich der Wohngruppe - und damit nah am Treppenhaus - was die Spesenanlieferung erleichtert - befindet sich im 2. Obergeschoss der Speiseraum für die Wohnungsnutzer.

Erschlossen werden die Etagen des Betreuten Wohnens primär über das nordwestliche Treppenhaus, das durch seine Anordnung einen barrierefreien Zugang von der Straße und einen möglichst kurzen Fußweg vom neuen Parkplatz ermöglicht.

Der Gebäudeentwurf berücksichtigt die Vorgaben, die sich aus der Konzeption für die Gesamtanlage ergeben, insbesondere

- die unterschiedlichen Geländeneiveaus und die unterschiedlichen baulichen und städtebaulichen Strukturen,

- die vorgegebenen Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude,
- die interne Gebäude-Organisation in Bezug auf die funktionalen Bezüge, u. a. auch Berücksichtigung der Lärmbelange
- die attraktive Gestaltung der Ansichtsseite zur Druseltalstraße,
- die Anordnung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr
- die Gestaltung der Freiflächen am Gebäude inkl. der vorgegebenen Baumstandorte (Bestand).

Am südwestlichen Treppenhaus kann eine spätere Erweiterung anschließen. Möglich sind hier eine Verbindung zum Bunkerbauwerk (ebenfalls über eine Brücke) oder auch eine Verlängerung des 'Westflügels' bis zur Ahrensbergstraße.

Flächenbilanz in Bezug auf Bestand + konkretes Vorhaben (1. BA) Firnzbachstraße 6 und Ahrensbergstraße 21 -23

Grundflächen Neubau

Hauptbaukörper A, viergeschossig, ca.	490 m ²
Eingangshalle mit Verbindungsbau 'Glasgang', ca.	125 m ²
Hauptbaukörper B/C, viergeschossig, ca.	240 m ²
Summe Grundflächen	855 m ²

Geschossflächen Neubau

Hauptbaukörper A-C, viergeschossig	2.920 m ²
Eingangshalle (Untergeschoss)	125 m ²
<u>Verbindungsbau 'Glasgang' (Erdgeschoss)</u>	<u>35 m²</u>
Summe Geschossflächen	3.080 m ²

Zusammenstellung Grundstücksflächen

Ahrensbergstraße 21	4.250 m ²
Firnzbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	2.730 m ²
Ahrensbergstraße 23 („Lottermoser“)	1.135 m ²
<u>Ahrensbergstraße („Stadt Kassel“)</u>	<u>635 m²</u>
Summe Grundstücksflächen	8.750 m ²

Zusammenstellung Grundflächen

Ahrensbergstraße 21	1.400 m ²
Firnzbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	920 m ²
<u>Erweiterung Ahrensbergstraße 23</u>	<u>855 m²</u>
Summe	3.175 m ²

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ)

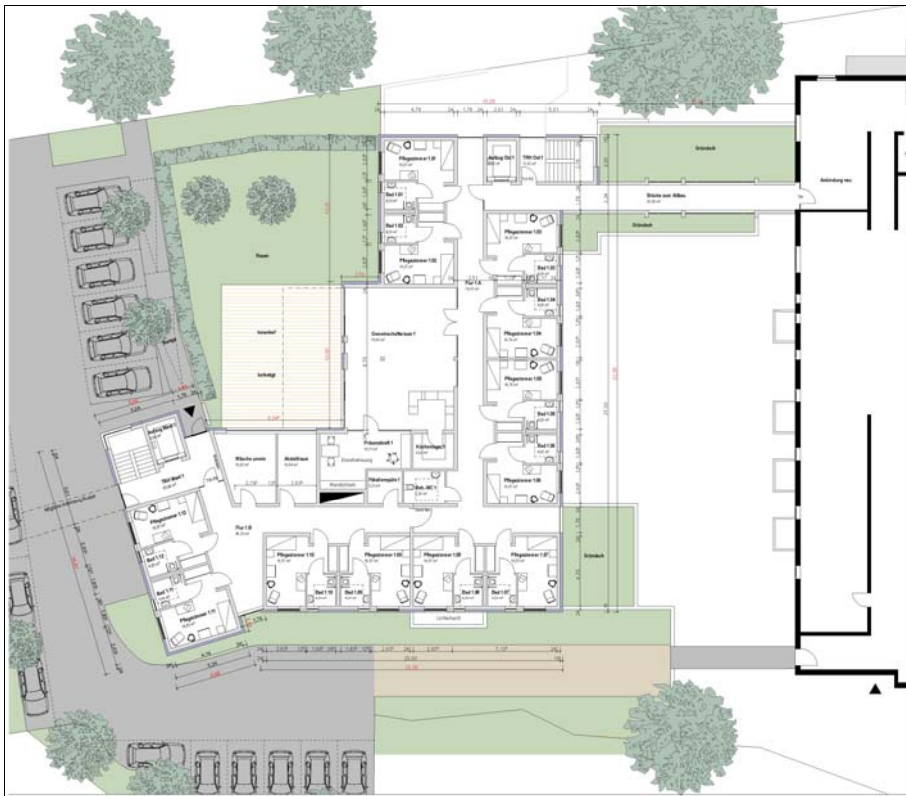
Grundfläche : Summe Baugrundstücke	
3.175 : 8.750	0.36

Zusammenstellung Geschossflächen

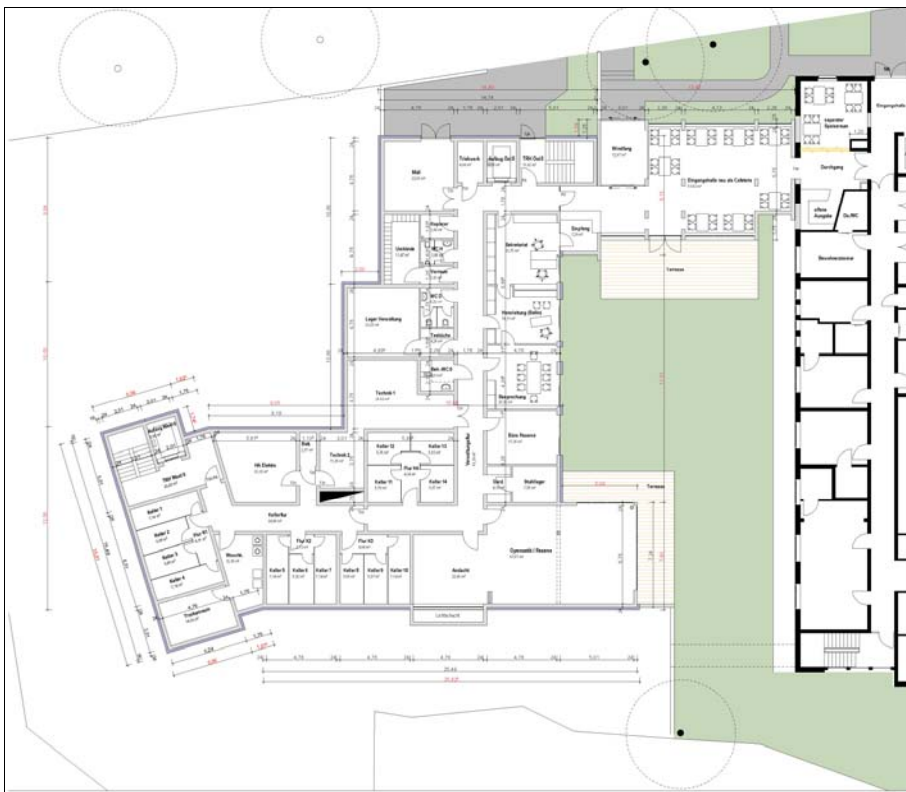
Ahrensbergstraße 21	5.960 m ²
Firnzbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	4.040 m ²
<u>Erweiterung Ahrensbergstraße 23</u>	<u>3.080 m²</u>
Summe	13.080 m ²

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ)

Geschossfläche : Summe Baugrundstücke	
13.080 : 8.750	1.49

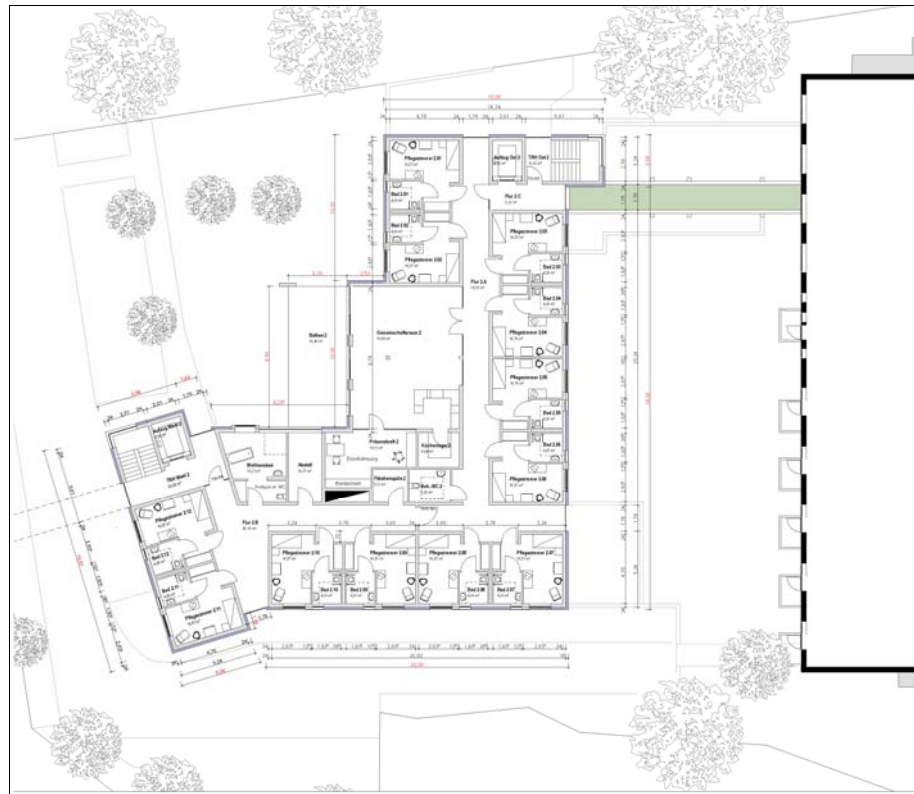


Erdgeschoss



Untergeschoss

Entwurfsverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)



Obergeschoss



Schnitt



Ansicht Nord

Die im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht überschritten und muss im Rahmen der 'Überschreibung' nicht verändert werden.

Die Geschossflächenzahl liegt dagegen über dem bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche ist jedoch in etwa dem gleichen Verhältnis auch durch die bestehende Bebauung des Stiftsheimes vorgegeben.

Städtebauliche Kennziffern zum geplanten Neubau (1. BA)

Anzahl Vollgeschosse	IV
Gebäudehöhe	
OK Rohfußboden EG(über NHN), ca.	315,00 m
Gebäudehöhe (über NHN), ca.	327,50 m
Gebäudehöhe (über GOK), ca.	12,50 m
Grundfläche Gebäude, ca.	855 m ²
davon ca. 150 m ² auf Flurstück 1/27 (Ahrensbergstraße 21)	
Grundstücksgröße, ca.	2.180 m ²
davon ca. 410 m ² auf Flurstück 1/27 (50 % der Flächen bis zum Gebäude Ahrensbergstraße 21)	
GRZ	0.39
Geschossfläche, gesamt, ca. (nur Vollgeschosse, ohne Untergeschoss)	2.750 m ²
GFZ (nur Vollgeschosse)	1.28
Hauptnutzfläche nach DIN 277, ca.	1.570 m ²

Flächenbilanz zur Liegenschaft 'Stiftsheim' insgesamt

	Bestand		Planung	
versiegelte Flächen	4.990 m ²		5.250m ²	
Grundflächen Gebäude, Mauern, Treppen		2.910 m ²		3.200 m ²
Erschließungsflächen, voll versiegelt		1.580 m ²		1.660 m ²
Erschließungsflächen, teil versiegelt		500 m ²		390 m ²
unversiegelte Flächen	3.760 m ²		3.500 m ²	
Gartenflächen, Rasen		2.900 m ²		2.640 m ²
Gartenflächen, Zierpflanzen		420 m ²		340 m ²
Gartenflächen, standortgerecht bepflanzt		440 m ²		520 m ²
Summe	8.750 m ²		8.750m ²	

Aus der Übersicht wird deutlich, dass sich das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche nur geringfügig (< 10 %) verändern wird.

Die zuvor genannten späteren Erweiterungsmöglichkeiten (weitere Bauabschnitte) sind nur eingeschränkt Gegenstand des hier vorliegenden Verfahrens:

- Ergänzung des neuen Baukörpers um einen 'Westflügel', der sich am südwestlichen Treppenhaus anschließend parallel zum Bunker bis zur Ahrensbergstraße erstreckt.
- Anschluss an das Bunkergebäude (Brücke) und Einbeziehung des Bunkers in die Nutzungskonzeption.

Im Falle der Weiterentwicklung sind die hieraus resultierenden Rahmenbedingungen neu zu bewerten. Dies betrifft insbesondere das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung wie auch die Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zur möglichen Nutzung des Bunkers liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Informationen zum Bauwerk weder ein Nutzungskonzept vor noch können belastbare Zahlen (zum Maß der Nutzung) genannt werden.

Für eine ebenfalls viergeschossige 'Westflügel'-Erweiterung kann folgende Größenordnung angenommen werden:

Grundfläche Gebäude, ca.	160 m ²
Geschossfläche, gesamt, ca.	640 m ²
(nur Vollgeschosse, ohne Untergeschoss)	
Gesamtnutzfläche, ca.	450 - 500 m ²
Anzahl Wohnungen ca.	10
oder alternativ Anzahl Pflegebetten ca.	20

5.2 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Belange sind von dem geplanten Vorhaben nur indirekt betroffen. Auswirkungen auf übergeordnete Verkehrsabläufe sind nicht zu erwarten.

Die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Verkehrszunahme wird von untergeordneter Bedeutung sein und keine verkehrstechnischen Probleme im übergeordneten Straßennetz auslösen. Auch im untergeordneten Straßennetz oder an den Kreuzungspunkten/Einmündungen werden bauliche Veränderungen nicht erforderlich.

Alle vorhandenen Kfz-Fahrbeziehungen bleiben erhalten.

Bei der Neugestaltung des Straßenraums in der Ahrensbergstraße werden die Anforderungen von Seiten der Stadtreiniger (3-achsiges Müllfahrzeug, 26 t) mit den entsprechenden Bewegungsflächen eingearbeitet.

Auch die bestehenden Fußweganschlüsse werden berücksichtigt.

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wird durch die Planung nicht berührt. Das Vorhaben führt möglicherweise zu einer höheren Fahrgastzahl auf den am Plangebiet vorbeiführenden ÖPNV-Linien. Die Auswirkungen werden aber auch an diesem Punkt zu vernachlässigen sein.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ergeben sich dagegen erhebliche Veränderungen. Durch die Erweiterung könnte sich der Parkdruck auf die betroffenen Anliegerstraßen des Quartiers weiter erhöhen.

Daher soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Lösung für den bereits konkretisierten 1. Bauabschnitt festgeschrieben werden, die sich am rechnerisch zu ermittelnden Bedarf entsprechend der Stellplatzsatzung für die Wohnnutzung und den ambulanten Pflegedienst (vgl. Kap. 4.7) orientiert. Spätere Erweiterungen wären dann zu gegebener Zeit im Hinblick auf die Stellplatzsituation neu zu beurteilen.

Nach der Satzung wäre die Bürofläche der Diakoniestation zugrunde zu legen. Hieraus ergeben sich bei rund 100 m² Hauptnutzfläche lediglich 3 Stellplätze (1 Stpl. je 35 m²). Tatsächlich ist von derzeit 15 - 18 Fahrzeugen auszugehen. Der Standort der Einsatzfahrzeuge ist noch in der Diskussion, evtl. ist eine Verlagerung geplant. Dennoch wird ein Mehrbedarf der mobilen Pflege mit seinem heutigen Fahrzeugbestand in begrenztem Umfang berücksichtigt.

Der auf Grundlage der Satzung hochgerechnete Bedarf aus Bestand und Planung ergibt dann insgesamt folgende Zahlen:

- Wohnen
 - > 52 Wohneinheiten, 1 Stpl. je WE 52 Stpl.
 - > 91 Betten, 1 Stpl. je 10 Betten 9 Stpl.
- ambulanter Pflegedienst
 - > Ansatz nach Satzung, je 35 m² Bürofläche 3 Stpl.
- Summe Bedarf 64 Stpl.

Neben den 18 Stellplätzen, die im Bestand auf den Grundstücken Firsbachstraße 6 und Ahrensbergstraße 21 vorhanden sind, sollen weitere 18 Stellplätze in der Freifläche zwischen Neubau und Bunker bzw. südlich des Neubaus entstehen (vgl. Erdgeschoss-Grundriss, Kap. 5.1).

Durch verbindliche Zuordnung der öffentlichen Stellplatzflächen 'Ahrensbergstraße' und eine Optimierung der Flächenaufteilung kann das Stellplatzangebot noch einmal deutlich verbessert werden.



Gestaltungsvorschlag BAS

Ein öffentliches Bedürfnis bezogen auf diese Stellplätze scheint nicht zu bestehen, so dass eine Berücksichtigung beim Stellplatznachweis durch die Verwaltung in Aussicht gestellt wurde. Bedenken gegen den dargestellten Ausbau wurden seitens der zuständigen Fachämter bisher nicht geäußert.

Hier können insgesamt bis maximal 31 Stellplätze angerechnet werden (vgl. Zeichnung), wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Ablösevereinbarung nach abschließender Prüfung erzielt wird.

Die Änderung setzt jedoch eine Einbeziehung der planungsrechtlich als Grün- bzw. Parkfläche festgesetzten Flächen in den Geltungsbe- reich voraus.

In der Summe wären somit **67 Stellplätze** verfügbar und stehen dem ermittelten Bedarf von **64 Stellplätzen** gegenüber.

Mindestens 3 Stellplätze werden als 'Stellplätze für behinderte Men- schen' ausgewiesen.

Die 13 nachzuweisenden Fahrradstellplätze - abgeleitet aus der Sum- me der Kfz-Stellplätze, 64 x 20 %) sollen vor den verschiedenen Ein- gangsbereichen angeordnet werden.

Feuerwehr

Die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bestimmungen sind zu be- rücksichtigen. Die Baukörperanordnung gestattet eine Umfahrung für die Feuerwehr und stellt auch zukünftig die Rettungswege – Erreich- barkeit des bestehenden Treppenhauses an der südwestlichen Ge- bäudeecke – sicher.

Details wird das Brandschutzkonzept regeln.

5.3 Technische Infrastruktur

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Ahrensbergstra- ße bzw. in der Firnsbachstraße angeschlossen werden kann.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind vorha- benbezogen neu herzustellen.

Das gilt für die Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Gasversor- gung, zur Wasserver- und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuver- legung von Telekommunikationsleitungen.

Im Hinblick auf die Genehmigungsplanung ist nach den aktuell ver- bindlichen Vorgaben der ENEV 2009 ein Energiekonzept zu erstellen.

Die Planung sieht bisher vor, auch die Erweiterung über das bereits vor- handene BHKW (Energieträger: Gas, Betreiber: Hessenenergie) zu ver- sorgen.

Darüber hinaus gehende besondere Bedarfe, die sich aus der Art der Einrichtung ergeben, sind rechtzeitig zu ermitteln und im Rahmen der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung mit den je- weils betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hierbei nicht.

5.4 Grünordnungsplan

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

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt. Das Vorhaben soll - soweit es die geplante Nutzung zulässt - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten Grünordnungs-/Landschaftsplan gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch auf Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- der heutige Zustand der durch die Planung betroffenen Flächen ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden ist und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wäre.

Um eine genauere Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu erhalten, sind im Folgenden die Ergebnisse des Grünordnungsplans nachrichtlich dargestellt.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz befindet sich in Kap. 5.1.

Bestand und Prognose-Zustand wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung zeichnerisch dargestellt und in verkleinerter Form in die hier vorliegende Begründung des Bebauungsplanes übernommen (vgl. Abbildungen).

5.4.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird das städtebauliche Erscheinungsbild verändern. Der viergeschossige großvolumige Neubau ersetzt das noch vorhandene deutlich niedrigere ein- bis zweigeschossige Gebäude (mit Satteldach).

Das neue Gebäude korrespondiert deutlich besser mit dem vorhandenen Baukörper des Stiftsheims. Es tritt in direkte Beziehung zum Gebäude Ahrensbergstraße 21 und vermittelt zu dem westlich anschließenden massiven Hochbunker. Wichtige Sichtbeziehungen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffenen.

Insbesondere zur Druseltalstraße entfaltet der Baukörper eine für den öffentlichen Raum wahrnehmbare Wirkung ohne dass hiervon besondere negative Beeinträchtigungen oder positive Effekte für die städtebauliche Situation zu erwarten sind.

Menschen und ihre Gesundheit

Die Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen stärkt die Wohnfunktion im Stadtteil Wilhelmshöhe und trägt dazu bei, die vorhandene Lebensqualität für Senioren zu stabilisieren. Die Nähe zu den beiden großen Naturräumen - Dönche und Habichtswald - ist unter Beachtung der Luftqualität im Kasseler Becken eine besonders geeignete Standortvoraussetzung innerhalb der Stadt.

Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert. Zusätzlich werden neue geschaffen.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Verträglichkeit der Einrichtung mit der umgebenden Wohnnutzung grundsätzlich gegeben ist.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet hat zur Zeit keine Bedeutung für Erholung und Freizeit. Daran wird auch das geplante Bauvorhaben nichts ändern.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

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

fen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.



Grünordnungsplan- Bestand, Stand 09/2010

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Flächen liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären. Damit löst insbesondere das bereits konkret geplante Neubauvorhaben (1. Bauabschnitt) voraussichtlich keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG aus.

Aus diesem Grund erscheint es angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade die anthropogen geprägten Nischenräume und Brachflächen suchen. Diese gelten überwiegend als besonders anpassungsfähig. Die aufgrund der lokalen Standortbedingungen dargestellten potenziellen Vorkommen (vgl. Kap. 3.4.2) - überwiegend euryöke / ubiquitäre Arten - sind durch die übergeordnete Naturschutzgesetzgebung jedoch nicht besonders geschützt, ihre Bestände meist nicht bedroht.

Der Umfang des Verlustes von Flächen, welche mögliche Lebensstätten verschiedener Tiere sein könnten, betrifft mit dem brachliegenden Grundstück des Zivilschutzbunkers (wie auch mit dem Gebäude selbst) nur einen kleineren Teilbereich des Plangebietes, so dass die Gefährdung einzelner Populationen daher ausgeschlossen werden kann. Zudem bietet das fast unmittelbar an andere größere Grünsysteme (Dönche, Habichtswald) anschließende Plangebiet wichtige geeignete Kompensationsräume.

Flora (Vegetation)

Entsprechend der Bewertung des Baumbestands können die wesentlichen markanten Einzelbäume und Baumgruppen (überwiegend Kastanien) in die Planung integriert werden. Dies ist sowohl im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bemerken.

Die gärtnerisch gepflegten und nur wenig genutzten Außenanlagen des Alten- und Stiftsheims bleiben unverändert erhalten. Auch die Flächen der geplanten Erweiterung werden zukünftig einen vergleichbaren Charakter bekommen, wenngleich sie sich in größerem Maße dem öffentlichen Straßenraum zuwenden und daher noch mehr repräsentativ erscheinen werden. Der Anteil der 'grünen Flächen' wird bezogen auf die Fläche des konkreten Erweiterungsbaus etwas geringer ausfallen als bisher. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind jedoch nicht betroffen.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht sensibelste Bereich betrifft die für zukünftige Erweiterungsoptionen in den Geltungsbereich einbezogene Bunker-Fläche, welcher aber durch den 1. Bauabschnitt nicht betroffen ist. Spätestens wenn zu einem späteren Zeitpunkt jedoch durch die Aufgabe der Zivilschutznutzung eine erneute Erweiterung des Stiftsheims möglich werden sollte, ist der durch Sukzession entstandene Charakter der Fläche nicht mehr mit der Nutzung vereinbar.

Im Interesse des Vorhabenträgers wird bereits im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes eine Verbesserung des Erscheinungsbildes angestrebt. Ein entsprechendes Angebot wurde sowohl den aus eigentumsrechtlicher Sicht zuständigen Bundesbehörden wie auch den für den Katastrophenschutz vor Ort zuständigen Behörden vorgetragen.

Sollte auch diese Fläche in die 'parkartige Pflege' einbezogen werden können, würde dies zweifellos den Verlust von Naturschutzqualität bedeuten. Aufgrund des Flächenumfanges bliebe der Eingriff jedoch auch an dieser Stelle räumlich sehr begrenzt.

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

Im Gegenteil: Mit der Verbesserung der Wuchsbedingungen für die Kastanien im Bereich der Ahrensbergstraße können bestehende Missstände aufgehoben und vorhandene Qualitäten gesichert werden.

Boden

Der überwiegende Teil der für die Umsetzung des Vorhabens benötigten Grundstücke ist auch heute schon versiegelt bzw. befestigt. Er beträgt fast 2/3. Diese Form von Flächenrecycling ist grundsätzlich zu begrüßen.

Der Versiegelungsgrad wird sich aber durch die Erweiterung des Stiftsheimes weiter erhöhen. Neben der Gebäudegrundfläche sind insbesondere die darüber hinausgehenden Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze als negativer Eingriff und Verschlechterung des Status quo zu bewerten.

Mit der steigenden Bodenversiegelung gehen außerdem nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasser-

haushalt einher (Reduzierung Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung Abflussgeschwindigkeit).

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

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Lage im Heilquellenschutzgebiet ergeben sich beispielsweise Einschränkungen für die Verwendung von Erdwärmesonden. Sie bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Bei Bohrtiefen von mehr als 50 m unter NHN ist eine Sondergenehmigung erforderlich. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall nach Vorlage eines entsprechenden Antrags.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beeinträchtigt eine flächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, allerdings ist bisher immerhin rund 1/3 der Fläche versickerungsfähig. Der Anteil an offener Fläche wird durch die Neubebauung weiter reduziert. Die Grundwasserneubildungsrate wird zurückgehen.

Weil der durchschnittliche Grundwasserspiegel weit unter der Geländeoberfläche liegt, können darüber hinausgehende negative Veränderungen für das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen für das Schutzgut 'Wasser' sind insgesamt negativ zu beurteilen, in ihrem Ausmaß aber nicht von erheblicher Bedeutung, da keine grundsätzlich nachteiligen Veränderungen entstehen.

Luft, Klima

Das Plangebiet hat zur Zeit keine besondere Bedeutung für das Klima. Auch das geplante Bauvorhaben wird die klimatische Situation nicht wesentlich verändern, auch wenn mit dem wachsenden Anteil an versiegelter Fläche kleinräumig wirksame negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

Wechselwirkungen

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

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es außer dem nach hessischem Denkmalschutzrecht geschützten Bunkerbauwerk keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Der Hochbunker wirkt per se als selbstbewusstes Solitärbauwerk. Eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes durch den konkret geplanten Erweiterungsbau ist aufgrund der baurechtlich einzuhaltenden Abstände nicht zu erwarten.

Ob und wie das Gebäude im Zusammenhang mit den ebenfalls hier durch die Planung abgesicherten weiteren Optionen integriert werden kann, bedarf aufgrund des Schutzstatus zu gegebener Zeit auch der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist vom Erhalt auszugehen.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz in seinem heutigen Zustand zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen insbesondere in Verbindung mit der steigenden Versiegelung festzustellen sind. Die mit dem 1. Bauabschnitt verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' erscheinen vor dem Hintergrund einer sinnvollen baulichen Erweiterung aber vertretbar, da grundsätzlich die Inanspruchnahme einer bereits beanspruchten Fläche der Erweiterung auf bisher freien Flächen vorgezogen werden muss.

Erst wenn mit den späteren Erweiterungsoptionen auch die etwas ungepflegten und der Sukzession überlassenen Flächen angegangen werden, werden in geringem Umfang auch wertvollere Flächen (aus naturschutzfachlicher Sicht) beansprucht.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Positive Effekte ergeben sich insbesondere durch die stadträumliche Verbesserung sowie die Stärkung und Ergänzung des besonderen Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft.

Positiv ist außerdem, dass im Zusammenhang mit der Maßnahme die Standortbedingungen für den schützenswerten Baumbestand in der Ahrensbergstraße verbessert werden sollen.

5.4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den funktionalen Erfordernissen aufgrund der geplanten Nutzung reduziert bzw. teilweise kompensiert werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen stehen im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich und berücksichtigen die standortbedingten Potenziale.

Die Maßnahmen beziehen neben der engeren Vorhaben-Fläche sowohl die Grundstücksanteile der vorhandenen Einrichtung mit ein wie auch das Grundstück des Zivilschutzbunkers und die in den Geltungsbereich aufgenommenen Teilflächen im Straßenraum der Ahrensbergstraße.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung gewährleistet werden soll und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.



Grünordnungsplan- Planung, Stand 09/2010

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden folgende Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan entsprechend übernommen wurden:

- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen im Plangebiet
 - südöstliche Ecke und westlicher Rand des Geltungsbereiches
 - markante Einzelbäume
 - Kastaniengruppe im Straßenraum der Ahrensbergstraße
 - Baumreihen an der Firnsbachstraße
 - Hecken an verschiedenen Grundstücksgrenzen
- Verbesserung der Standortbedingungen für die Bestandsbäume im Bereich der Ahrensbergstraße
- Festlegen einer heimischen standortgerechten Artenauswahl für die Bepflanzung

Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung einheimischer standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltschonenden Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Artenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus campestris	Feld-Ulme

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Rankpflanzen , z.B. für Fassadenbegrünung**selbstklimmende Arten**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

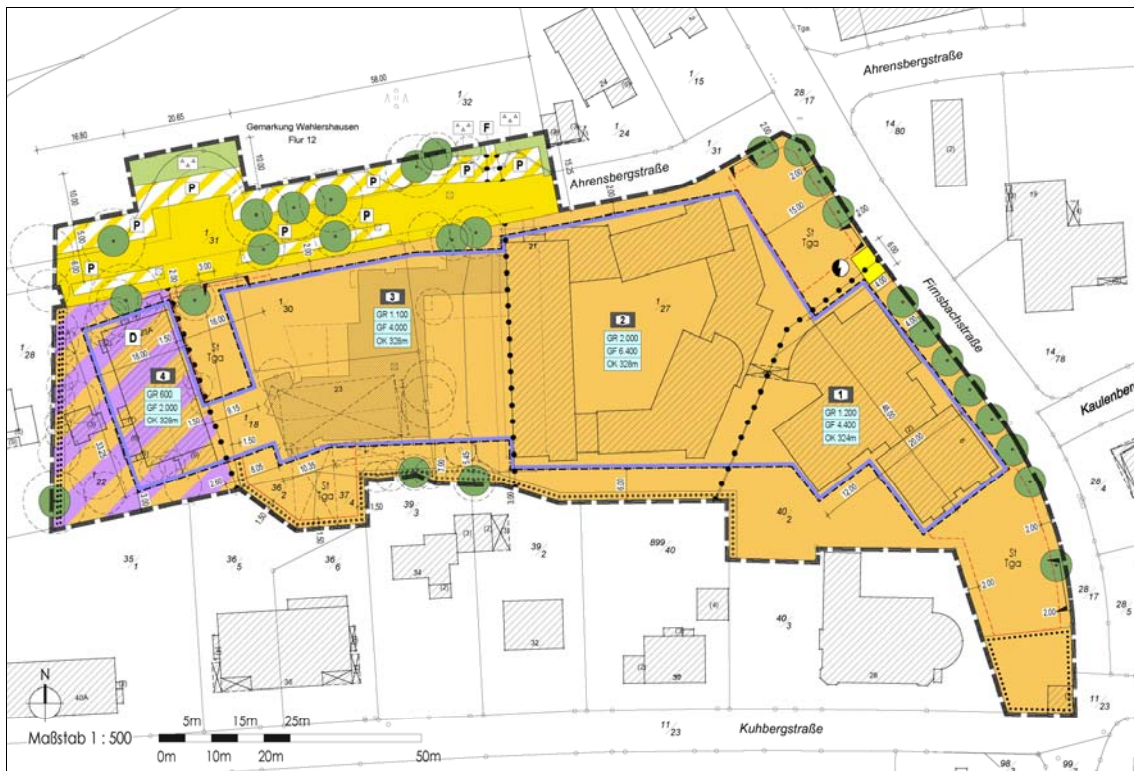
Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Inhalte des Bebauungsplans, Begründung der Festsetzungen

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

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblicher Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Planzeichnung, Stand 10/2010

6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt sowohl die für die Umsetzung des konkreten Vorhabens beanspruchte Fläche wie auch mögliche Entwicklungsoptionen. Er schließt darüber hinaus die öffentlichen Flächen mit ein, die für die Sicherung ausreichender Stellplatzkapazitäten benötigt werden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke aus Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen:

40/2, 1/27, 1/30, 1/18, 37/4, 36/2 (jeweils vollständig), 1/22 (Zivilschutzbunker, ebenfalls vollständig), Teile der Straßenparzelle 1/31 (Ahrensbergstraße) und Teile der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32).

Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 11.720 m², rund 1,17 ha groß.

Hiervon entfallen auf die Grundstücke der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar ca. 8.750 m² (ca. 74,7 %) und auf das Grundstück der Bundesrepublik Deutschland ca. 1.300 m² (ca. 11,0 %). Der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsflächen liegt bei ca. 1.400 m² (ca. 12,0 %) und bei den öffentlichen Grünflächen bei ca. 270 m² (ca. 2,3 %).

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III-West, dessen Inhalte mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend überschrieben werden. Zusätzlich werden an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze kleinere Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. III/27 'Druseltalstraße / Heinrich-Schütz-Allee' überschrieben.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sind durch die beiden angrenzenden Straßen (Firnsbachstraße, Ahrensbergstraße) gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig Entwicklungspotenzial zu erwarten ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Alten- und Pflegeheim (sowohl Bestand wie auch geplante Erweiterung) ist als dominierende Nutzung für das Plangebiet 'Wohnen' festgeschrieben. Das Angebot unterteilt sich in Formen von selbst bestimmtem Wohnen (Wohnungen) und von betreutem Wohnen (Pflege, Einzelzimmer, die zu Wohngruppen zusammengefasst sind). Zusätzlich besteht ein Angebot an einzelnen Tagespflegeplätzen.

In der Anlage sind verschiedene ergänzende Nutzungen untergebracht: Der als Mieter im Bestand vorhandene Friseur soll auch weiterhin in erster Linie für die Bewohner, aber auch für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Die Stiftsheim-Cafeteria soll sich in Verbindung mit Kiosk-Funktion ebenfalls mit ihrem Angebot zukünftig mehr öffnen und dazu beitragen, die Infrastruktur im Stadtteil-Einzugsbereich zu verbessern.

Der ambulante Pflegedienst der Diakonie ist mit seinen Büroräumen im Bestand untergebracht. Derzeit werden von hier aus Personen im ganzen Stadtgebiet betreut. Hierzu unterhält die Diakonie momentan 18 Dienstfahrzeuge. Ein Fortbestand am Standort wird angestrebt, Veränderungen in einem für die Planung relevanten Umfang derzeit nicht geplant.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (W-Fläche) erfordert eine Zuordnung in eine der Wohngebietskategorien nach BauNVO:

- 'Reine Wohngebiete' (§ 3 BauNVO) oder
- 'Allgemeine Wohngebiete' (§ 4 BauNVO).

Während in 'Reinen Wohngebieten' soziale und gesundheitliche Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sind, wäre ein Alten- und Pflegeheim im 'Allgemeinen Wohngebiet' auch allgemein zulässig - unabhängig davon, ob die Einrichtung nur den Bewohnern des Gebietes oder einem größeren Kreis der Bevölkerung dient. Dies würde im Übrigen auch für eine Mischgebietsausweisung nach § 6 BauNVO gelten.

Insbesondere wegen der Größenordnung der Einrichtung (Bestand + Erweiterung), aber auch weil die dem Stiftsheim angelagerten zusätzlichen Nutzungen (mobiler Pflegedienst) im Grenzbereich zu gewerblichen Einrichtungen liegen, wurde alternativ auch eine Ausweisung als 'Sonstiges Sondergebiet' nach § 11 BauNVO geprüft. Die zusätzlich festgesetzte Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeeinrichtung' würde in diesem Fall die Hauptnutzung für die Fläche vorgeben (analog zur F-Plan-Darstellung für das Augustinum, Druseltal).

Weil aber der 'vorhabenbezogene Bebauungsplan' auch eine Festlegung der baulichen Nutzung ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung ermöglicht, hat sich die Stadt entschieden, hiervon Gebrauch zu machen und die zulässigen Nutzungen vorhabenbezogen genau zu definieren.

Sollte sich im weiteren Verfahren eine Anpassungsnotwendigkeit bezogen auf den Flächennutzungsplan ergeben, kann dies bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auch nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird zusätzlich auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden. Der Katalog der durch Festsetzung definierten zulässigen Nutzungen ist abgeschlossen.

Für die 'mobilen Serviceeinrichtungen' wird zusätzlich eine Größenbeschränkung aufgenommen, die zum Schutze der Nachbarschaft ein späteres ungebremstes Wachstum der Einrichtung bzw. ihrer angelagerten Nutzungen verhindern soll. In Bezug auf die mobilen Hilfsdienste wird als relevanter Faktor die maximal zulässige Anzahl der Dienstfahrzeuge begrenzt, weil diese am ehesten geeignet sind, den vorhandenen ruhigen Wohngebietscharakter zu stören bzw. nachbarschaftliche Interessen zu beeinträchtigen.

Einen Sonderfall stellt die Fläche des Luftschutzbunkers dar. Sie wird aktuell noch durch Einrichtungen des Katastrophenschutzes genutzt.

Ein konkretes Nutzungskonzept des Vorhabenträgers liegt weder für das Gebäude noch für das Grundstück vor. Dennoch soll mit dem Bebauungsplan nun eine planungsrechtliche Regelung für eine mögliche Nachfolgenutzung im Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim auf der Grundlage von § 9 (2) BauGB festgeschrieben werden. Somit ergibt sich eine zeitliche Abfolge von zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit vom Fortbestand der Bestandsnutzung, die in der Folge auch differenzierte Festlegungen an anderer Stelle erfordern (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der verbindlichen Festlegung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung kann eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche und aus wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ausnutzung der Fläche ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl für die Bestandsgebäude (Teilflächen 1 und 2) und die aktuell geplante konkrete Erweiterung des Stiftsheims (Teilfläche 3), aber auch für die möglichen optionalen Bauvorhaben im Bereich des Zivilschutzbunkers (Teilfläche 4) separat festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Grundfläche der Hauptgebäude GR,
- die Grundfläche der Nebenanlagen,
- die Geschossfläche GF sowie
- die gestaffelten Höhenfestsetzungen (Gebäude- bzw. Firsthöhen).

Der Bebauungsplan definiert verbindliche Obergrenzen für die voneinander unabhängigen baulichen Entwicklungsstufen der Liegenschaft. Zu diesem Zweck werden adäquate Teilflächen gebildet.

	Größe, ca., in m	GR Hauptge- bäude, in m ²	GR Nebenflä- chen, in m ²	GF, in m ²	Höhe, in m üNHN.
Teilfläche 1 (Firnsbach 6)	2.790	1.200	600	4.400	324
Teilfläche 2 (Ahrensberg 21)	3.240	2.000	1.000	6.400	328
Teilfläche 3 (Ahrensberg 23)	2.740	1.100	900	4.000	328
Teilfläche 24 (Ahrensberg 23a)	1.160	600	300	2.000	328
Gesamt Baugrundstücke	9.930	4.900	2.800	16.800	

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt (als absoluter Wert) an, wie viel Fläche auf den jeweiligen Teil-Grundstücken und im Geltungsbereich insgesamt maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Grundfläche der Hauptgebäude und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Der angegebene Wert von insgesamt 4.900 m² (bezogen auf die Gesamtfläche der Baugrundstücke von ca. 9.930 m²) bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche der Hauptgebäude mit entsprechendem Entwicklungsspielraum und liegt mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,49 etwas oberhalb des Orientierungswerts nach § 16 BauNVO für Wohngebiete.

Bei der Bestimmung der Grundfläche sind nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu ermitteln.

Die festgesetzte maximale Gebäudegrundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen entsprechend § 19 (4) Satz 2 um 50 % überschritten werden. Dies ist für die Flächen der bestehenden Gebäude (Teilflächen 1 und 2) und in Bezug auf das Bunker-Grundstück (Teilfläche 4) auch unter Berücksichtigung etwaiger Veränderungen und zur Erhaltung gestalterischer Spielräume ausreichend und bedarf daher keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan.

Für die Umsetzung des konkreten Vorhabens (Teilfläche 3) müssen jedoch größere Flächenanteile - insbesondere zur Herstellung notwendiger Stellplatzflächen mit Zufahrten und Feuerzufahrten - in Anspruch genommen werden. Hierbei wird auch ausdrücklich eine Option auf die Erstellung einer Tiefgarage berücksichtigt.

Auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird daher für diese Teilfläche ein höherer maximaler Wert als absolute Fläche festgesetzt.

Die 'Summen-GRZ' (Hauptgebäude + Nebenanlagen, auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) für die Teilfläche 3 von 0.73 bleibt dabei ebenfalls unterhalb der sog. Kappungsgrenze von 0.8.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend Landesbauordnung) in den einzelnen Teilbereichen und auf dem Gesamtgrundstück maximal hergestellt werden darf.

Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (OK)

Es sind vier Vollgeschosse geplant. Auf eine verbindliche Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan jedoch wird verzichtet, weil eine ausreichende städtebaulich verträgliche Lösung sowie die erforderliche nachbarschützende Sicherung dadurch nicht erreicht werden können. Hierzu soll stattdessen eine verbindliche Höhenbegrenzung als absolutes Höhenmaß aufgenommen werden.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Die max. Gebäudehöhe wird auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Sie ist für den jeweils gekennzeichneten Bereich anzuwenden. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend. Die festgesetzte Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden. Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird das geplante Neubausvolumen berücksichtigt.

Die von dem viergeschossigen Baukörper ausgehende stadträumliche Wirkung (zur Druseltalstraße) stellt eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar.

Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzqualität innerhalb der Stiftsheim-Anlage wie auch der anschließenden Wohnbebauung gewährleisten. Die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenen Abstände können insbesondere zur südlichen Grundstücksgrenze (angrenzende Wohnbebauung) auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Festlegung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Mit der Platzierung der Baufenster erhalten sowohl der Bestand wie auch der konkret geplante Neubau und spätere zukünftige bauliche Entwicklungsoptionen die notwendige planungsrechtliche Absicherung.

Die überbaubaren Flächen im Bereich der Bestandsgebäude orientieren sich an den derzeitigen Gebäudeabmessungen. Geringe Toleranzen - beispielsweise durch nachträgliche Wärmedammaßnahmen - sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster möglich. Ein weitergehender gestalterischer Veränderungsspielraum ist nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen für den Neubau (das Vorhaben) ermöglichen die Umsetzung des vorliegenden Gebäudeentwurfs. Eine hiervon abweichende Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück ist innerhalb des Baufensters möglich.

Die zeichnerische Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt neben den Hauptgebäudekörpern auch die 'Zwischenbauteile, Verbindungsgänge und -brücken. Die Abmessung des Erdgeschossgrundrisses wird nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die zulässigen Abweichungen durch untergeordnete Bauteile räumen einen angemessenen Spielraum für die geplante Fassadengliederung ein und sind bis zum vorgegebenen Maß städtebaulich verträglich und ohne Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen.

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die in die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche greifen.

Weil sich die unregelmäßige Anordnung von Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt und weil die Anordnung von Garagen in hinteren Grundstücksbereichen wegen der dann notwendigen längeren Zufahrtswege zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von Grundstücksfläche führt, wird deren Zulässigkeit so beschränkt, dass Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen, errichtet werden dürfen.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrserschließung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teilstück der Ahrensbergstraße, welche mit den entsprechenden Flächenanteilen und einer Regelbreite von 6,00 m als 'öffentliche Straßenverkehrsfläche' ausgewiesen wird. Das Plangebiet ist aufgrund der Situation ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich angebunden. Die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen ist daher nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung (Reduzierung der Zufahrtswege) erscheint es sinnvoll, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück verbindlich vorzugeben. Die zeichnerisch festgelegten Bereiche berücksichtigen die Zufahrtsmöglichkeiten zu den vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen. Aufgrund der Höhenlage des Grundstücks eignet sich vor allem die Zufahrt von der Firnsbachstraße in Höhe des Gebäudes Firnsbachstraße 6 auch als Tiefgarageneinfahrt.

Im Straßenraum der Ahrensbergstraße befinden sich öffentliche Parkplätze, die auch heute schon vom Personal, von Bewohnern und Besuchern des Stiftsheimes genutzt werden. Ein öffentliches Interesse an diesen Parkplätzen scheint nicht zu bestehen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Umgestaltung des Straßenraumes geplant, um sowohl die Stellplatzsituation wie auch die Standortbedingungen der Bäume andererseits zu verbessern. Der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' liegt ein hierzu mit den zuständigen Stellen abgestimmtes Konzept zugrunde (vgl. Zeichnung Kap. 5.2).

Mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs auf diese Straßenrandbereiche und durch ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag sollen erstens die generelle Anrechenbarkeit (im Hinblick auf den Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren) für die Alten- und Pflegeeinrichtung grundsätzlich geklärt werden, zweitens der Umbau des Straßenraumes und die Herstellung der Stellplätze geregelt werden und drittens Fragen der Unterhaltung zwischen Stadt und Träger der Einrichtung für die Zukunft geregelt werden.

6.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind in Verbindung mit der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Sie sind gemäß § 23 (5) BauNVO allgemein, d. h. ohne weitere Einschränkung, sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt.

Weil sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken und weil die Anordnung von Garagen wegen der dann notwendigen Zufahrtswege und Aufstellflächen zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von Grundstücksfläche führt, wird deren Zulässigkeit beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO - Garagen nur als Tiefgaragenstellplätze - also unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind (vgl. auch Kap. 6.4).

Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze sollen außer in den als Baufenster durch Baugrenze bestimmten überbaubaren Flächen nur dort zulässig sein, wo die entsprechenden Flächen besonders gekennzeichnet sind. Es werden zusätzlich zu den im öffentlichen Straßenraum (Ahrensbergstraße) zugeordneten Stellplätzen insgesamt drei größere Stellplatzanlagen als 'Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch festgesetzt (vgl. Kap. 6.4):

- zwischen geplantem Neubau und Hochbunker (18 Stpl., Planung)
- an der Ecke Ahrensbergstraße / Firnsbachstraße (10 Stpl., Bestand)
- südlich des Gebäudes Firnsbachstraße 6 (8 Stpl., Bestand)

Hierdurch wird die Anzahl oberirdischer Stellplätze auf ein städtebaulich verträgliches Maß (Summe insgesamt ca. 65 - 70 Stück) begrenzt.

Die Anordnung in den Randbereichen bzw. an der vorderen Grundstücksgrenze minimiert den erforderlichen Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr.

Bauliche Lösungen als Carports (überdachte Stellplätze) sind prinzipiell möglich. Sie können, wenn sie zur Architektur des jeweiligen Bauwerks passen, zudem einen positiven und raumwirksamen Beitrag zur Gestaltung des Raumes leisten.

6.7 Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation an der Firnsbachstraße wird als 'Fläche für Versorgungsanlagen' nachrichtlich übernommen und durch zeichnerische Festsetzung im Bestand gesichert. Die bisher vorhandene grundbuchrechtliche Sicherung wird somit auch in das Planungsrecht übernommen.

Eine Veränderung ist weder aufgrund des Vorhabens notwendig noch von Seiten des Versorgungsunternehmens aus anderen Gründen derzeit geplant.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft / Luftverunreinigende Stoffe

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Im Geltungsbereich ergibt sich keine sinnvolle Möglichkeit, im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen und mit entsprechenden umweltnützlichen Maßnahmen zu belegen.

Einzelne Festsetzungen werden auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 23a BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie beziehen sich in zweierlei Hinsicht auf die Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Textfestsetzung Nr. 5).

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Vor diesem Hintergrund werden fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1.BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden. Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon kann auf Feuerungsanlagen ganz verzichtet werden und zur Wärmeversorgung können z. B. Wärmepumpen eingesetzt werden.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (der-

zeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte.

Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

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

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

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden verbindliche Vorgaben im Hinblick auf vorhandene und zukünftige Bepflanzungen getroffen.

Der geringe Umfang möglicher umweltnützlicher Maßnahmen ergibt sich aus den Vorgaben des geplanten baulichen Vorhabens und den vorhandenen Standortqualitäten, die nur begrenzt Fläche für grünordnerische Maßnahmen lassen.

Für zwei Bereiche wird der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung festgesetzt:

- Der hochgewachsene Gehölzsaum am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist in seiner Grundstruktur zu erhalten, weil er als raumbildende Kante ein für das städtebauliche und landschaftsplanerische Erscheinungsbild wichtiges Element darstellt.
- Die dicht eingewachsene südöstliche Ecke des Geltungsbereiches stellt im Siedlungszusammenhang einen besonderen Naturschutzwert dar - insbesondere als weitgehend ungestörter Lebensraum für potenzielle Tiervorkommen.

Die anderen Festsetzungen beziehen sich auf die Baumstandorte sowie die Artenauswahl und die Pflanzqualität der Bepflanzung.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen an eine fachgerechte Ausführung vorgegeben und Dauer und Wert der Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste verwiesen, in der heimische, standortgerechte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

6.10 Gestaltungsfestsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Einfriedungen, der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen zu wirken.

Die **Einfriedung von Grundstücken** nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ein hoher Öffentlichkeitsgrad gegeben.

Die festgesetzte Höhe der Einfriedungen entspricht den Vorgaben der Hessischen Bauordnung.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit sowie die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt. Dies gilt verstärkt für die dem öffentlichen Raum zugewandten Grundstücksgrenzen (zur Firnsbachstraße und zur Ahrensbergstraße). Die Grenze zu den im Süden angrenzenden Privatgrundstücken ist dagegen für das städtebauliche Erscheinungsbild von geringerer Bedeutung, muss jedoch aus Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung ebenfalls mit entsprechender Qualität ausgeführt werden.

Ein Verzicht auf die Herstellung von Einfriedungen zum Straßenraum wäre aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung einer halböffentlichen Vorzone wünschenswert, steht aber dem Abgrenzungswunsch von Eigentümern und Nutzern oft entgegen. Hinzu kommt, dass in dem topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen Mauern zur Abfangung bestehender oder entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sind (z.B. Ecke Firnsbachstraße / Kuhbergstraße). In diesen Fällen mit funktionalen Zwängen ermöglicht der Bebauungsplan auch abweichende Bauweisen.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umweltnützlicher Effekt erzielt werden.

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

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** sichern ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche. Sie tragen dazu bei, das Erscheinungsbild der Umgebung auch auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu übertragen. Nicht zuletzt wegen der geplanten - teilweise auch öffentlichen - Erdgeschossnutzung (z. B. Cafeteria mit Publikums- bzw. Kundenverkehr) genügt eine durchweg gärtnerische Gestaltung den funktionalen Anforderungen (auch Stellplatzforderndis, Feuerwehrzufahrt) nicht. Es ist jedoch beab-

sichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer insgesamt gartenähnlichen Gestaltung zu kommen, die neben den Ansprüchen an das Erscheinungsbild auch unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen berücksichtigt.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im westlichen Grundstücksrandbereich.

7. Durchführung und Kosten

Sämtliche Kosten der Maßnahme trägt der Vorhabenträger.

Hierunter fallen vor allem

- Kosten für den Grunderwerb,
- Kosten für die Bauleitplanung,
- Kosten für die Aufbereitung des Grundstücks sowie
- Kosten für die Realisierung der Hochbaumaßnahme (inkl. Außenanlagen).

Mit der Realisierung des Vorhabens soll im Jahr 2011 begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit der Gesamtmaßnahme ausreichend sichergestellt ist.

Vorgezogen wären natürlich bereits vorlaufende Ordnungsmaßnahmen - vor allem der Abbruch des vorhandenen Gebäudes (ehem. 'Lottermoser') und eventuell die Grundstücksvorbereitung - möglich. Aus Sicht des Investors erscheint dieser erste Schritt der Umsetzung jedoch nur sinnvoll, wenn das geplante Bauvorhaben rechtlich abgesichert ist, so dass von dieser Seite der Einstieg in die Realisierung auch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll.

Die Neuordnung im öffentlichen Straßenraum erfolgt sinnvollerweise erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen, weil ansonsten nicht auszuschließen wäre, dass die neu hergestellten Flächen durch Bauverkehr und Baumaßnahmen wieder beschädigt werden.

Verbindliche Absprachen zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Zeitplanung und zur Kostenregelung finden sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Im vorliegenden Fall sind neben der Herstellung der Flächen im Straßenraum der Ahrensbergstraße auch die Zuordnung und Unterhaltung der Stellplätze zu regeln.

Die Vorgaben zur Gestaltung werden im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert, der ebenfalls verbindlicher Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

aufgestellt

Kassel, den

Kassel, den

gez. Spangenberg
(Stadt Kassel)

gez. Möller
(Planverfasser)

Anhang

Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem einzigen Zusatz 'Alten- und Pflegeheim' sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.
Hierzu zählen insbesondere folgende Nutzungen:
- Wohnnutzung
 - Büro- und Geschäftsräume
 - Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
 - Versorgungseinrichtungen, die dem täglichen Bedarf dienen
 - stationäre und mobile Serviceeinrichtungen.
- 1.2 Für die nach 1.1 zulässigen mobilen Serviceeinrichtungen gilt eine Begrenzung der (dienstlichen) Einsatzfahrzeuge:
Die Summe aller Einsatzfahrzeuge darf 20 Kfz nicht überschreiten.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem Zusatz 'Einrichtungen für den Katastrophenschutz - Perspektive: Alten- und Pflegeheim' dienen der Unterbringung von Einrichtungen in Zusammenhang mit dem zivilen Katastrophenschutz.
Darüber hinaus sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die - entsprechend 1.1 - der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.
Auf die Nutzung 'Einrichtung für den Katastrophenschutz' folgt die Nutzung 'Alten- und Pflegeheim'. Wenn die Flächen nicht mehr für den Katastrophenschutz beansprucht werden, richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach 1.1.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 1.200 m² und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 2.000 m² und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 1.100 m² und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 600 m² nicht überschreiten.
- Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (wie Zufahrten, Stellplätze, Außenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO in der Teilfläche 3 insgesamt 900 m² nicht überschreiten.
- 2.2 Die Vollgeschossfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 4.400 m² und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 6.400 m² und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 4.000 m² und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 2.000 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Die maximale Höhe der Gebäude (OK) beträgt
- für Teilfläche 1 (Firnsbachstraße 6) 324 m üNHN,
 - für Teilfläche 2 (Ahrensbergstraße 21) 328 m üNHN,
 - für Teilfläche 3 (Ahrensbergstraße 23) 328 m üNHN,
 - für Teilfläche 4 (Ahrensbergstraße 23a) 328 m üNHN.

Von den in Satz 1 genannten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der als 'Flächen für Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch ausgewiesenen Teilflächen zulässig.
- 4.2 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

5. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

- 5.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.
- 5.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

6. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Die standortgerechten einheimischen Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.
- 6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen der folgenden Arten aufzubauen:

Bäume	Sträucher
Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Feld-Ulme (<i>Ulmus campestris</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

sowie Obstgehölze (Bäume und Sträucher)

- 6.3 Bei zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen sind als Pflanzmaterial mindestens Bäume I. Ordnung oder II. Ordnung der unter 6.2 oder der folgenden Arten mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
 Platane (*Platanus acerifolia*)
 Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bei allen anderen Pflanzungen sind als Pflanzmaterial mindestens Bäume I. Ordnung oder II. Ordnung mit einem Stammumfang 12/14 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.

- 6.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6.5 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 6.6 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 7.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - lebende Hecken der unter 6.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- lebende Hecken der unter 6.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 7.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.
- 7.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 7.1 und 7.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

8. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 8.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.

8.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

8.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

Als Pflanzmaterial sind standortgerechte heimische Laubgehölze der unter 6.2 und 6.3 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

9. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

9.1 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

9.2 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

9.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind die unter 6.2 und 6.3 genannten Arten zu verwenden.

Hinweise

1. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
4. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

Anlage 2 - Ermittlung Verkehrslärmbelastung Druseltalstraße

Verkehrslärm Druseltalstraße

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Druseltalstraße ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) ist die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete bei

tags	55 dB
nachts	45 dB

Für den vorliegenden Fall wurde eine vereinfachte Modellrechnung durchgeführt:

Bezüglich der Verkehrsmengen auf der Druseltalstraße wird auf die Angaben aus dem Generalverkehrsplan GVP von 2003 zurückgegriffen. Diese werden mit neueren Zahlen abgeglichen. Für den Abschnitt zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Heinrich-Schütz-Allee werden im Rahmen der Analyse auf der Basis der Grundwerte (von 1995) 19.400 Kfz angegeben.

Für die verschiedenen Hochrechnungsszenarien wurde jeweils das Jahr 2010 angenommen. Die Verkehrsbelastung auf der Druseltalstraße wurde hier mit 23.600 Kfz (Hochrechnung Status quo-Fall) bzw. 24.000 (Prognose für 2010 Planfall 1) und 23.700 Kfz (Prognose für Planfall 2) ermittelt.

Tatsächlich wurden bereits 2004 bei einer Verkehrszählung der Stadt Kassel rund 24.800 Fahrzeuge ermittelt - hier waren bereits alle Prognose-Fälle überschritten.

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wird eine Verkehrsmenge von gerundet 25.000 Pkw (mit einem Lkw-Anteil von 20% tags und 10% nachts) angenommen. Eine Steigerung der absoluten Verkehrsmenge um 10 % - 20 % wirkt sich nur mit etwa 1-2 dB aus.

Der errechnete Beurteilungspegel am Immissionsort berücksichtigt neben der Verkehrsstärke verschiedene 'Korrekturfaktoren' wie die zulässige Höchstgeschwindigkeit (50 km/h), die Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahn (glatte Asphaltdecke), die Steigung bzw. das Gefälle (angenommen 7 %) sowie einen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks von 60 m - 80 m (bei annähernder Höhengleichheit von Lärmquelle und Immissionspunkt).

Die Berechnung des Beurteilungspegels ergibt sich aus den folgenden Gleichungen:

Berechnung der Schallemission

Ermittlung des längenbezogenen Schalleistungspegels

$$L_w = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} + 17,6 \text{ db(A)}$$

Ermittlung des maßgeblichen Beurteilungspegels

$$L_t = L_{m,E} - L_{s,\perp} + \Delta L_k \quad \text{mit}$$

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} + \Delta L_{s,\perp O}$$

Hieraus ergeben sich folgende Werte:

	für 60 m	für 80 m
tags	65,7 dB	63,7 dB
nachts	55,2 dB	53,2 dB

Aus dieser überschlägigen Ermittlung ergibt sich, dass die o. g. Orientierungswerte der DIN 18005 unter Annahme der zuvor genannten Bedingungen folglich um rund 8 - 10 dB überschritten werden.

Im Bebauungsplan bzw. bei der Realisierung des Vorhabens sind daher Maßnahmen vorzusehen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Druseltalstraße
- Grundrissgestaltung: Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiv an der Lärmquelle) oder passiv (am Gebäude)

Zeichnerische Festsetzungen

Legende nach PlanZVO

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

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



Alten- und Pflegeheim
Teilflächen 1 - 3
(vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.1 - 1.2)



Einrichtung für den Katastrophenschutz
> Perspektive: Alten- und Pflegeheim
Teilfläche 4
(vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.3)

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

z.B. Nutzungsschablone mit Angabe

GR 1.100
GF 4.000
OK 328m

 GR = max. zulässige Gebäudegrundfläche
 GF = max. zulässige Geschossfläche
 OK = max. zulässige Gebäudehöhe
 für die jeweils bezeichnete Teilfläche

z.B. **GR 1.100** maximal zulässige Gebäudegrundfläche in m² (§ 16 und 19 BauNVO)

z.B. **GF 4.000** maximal zulässige Geschossfläche in m² (§ 16 und 20 BauNVO)

z.B. **OK 328** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 16 und 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für oberirdische Pkw-Stellplätze und/oder Tiefgaragenstellplätze

Zufahrtsbereiche

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



Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg'



öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze'

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



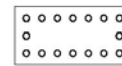
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

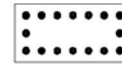


öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



zu erhaltende Bäume

Hinweise



vorhandene Gebäude



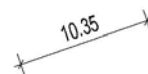
Kulturdenkmal nach HDSchG



Abbruch vorhandene Gebäude



Grundfläche des geplanten Gebäudes (EG) 1. Bauabschnitt



Maßkette, Angaben in Meter



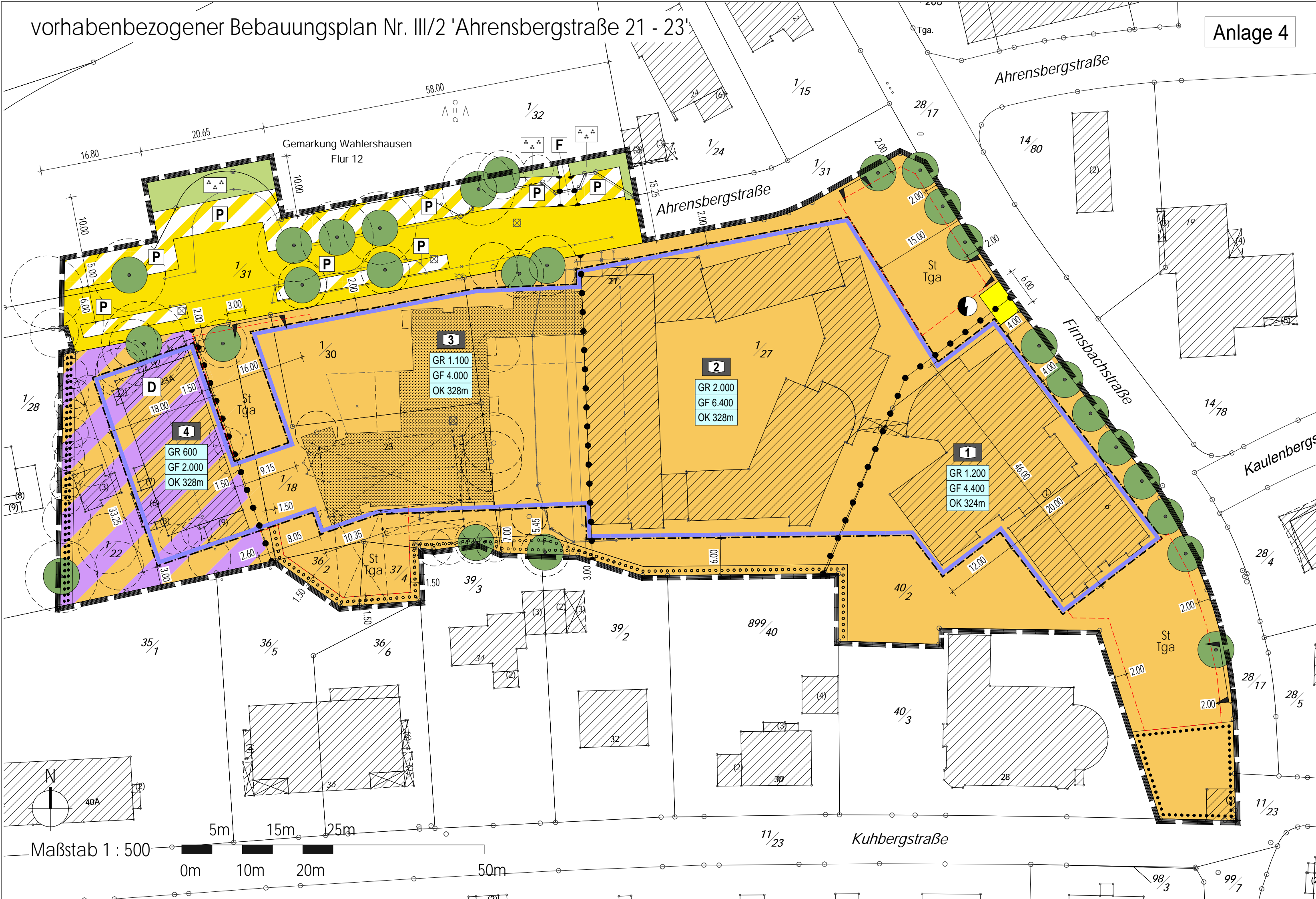
Kronendurchmesser markanter Einzelbäume



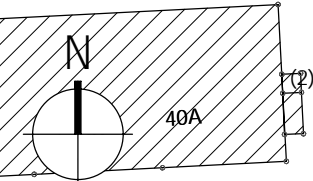
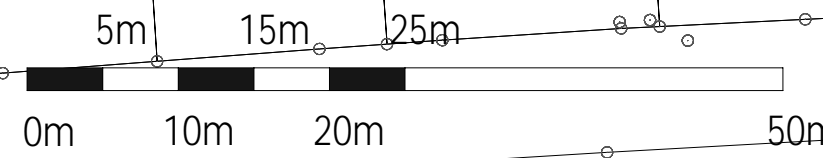
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Maßstab 1 : 500

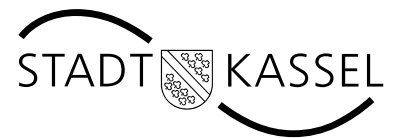


Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1981



documenta-Stadt

Kassel, 24.01.2011

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der seit dem 27.04.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 7 soll für den Bereich zwischen Speeler Weg, Heiligenröder Straße, Niestetalweg, Osterholzstraße und Göttinger Straße geändert werden.

Zielsetzung der Änderung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für ein Gewerbegebiet auf Grundlage der am 12.07.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen ‚Potenzialanalyse Dresdener Straße‘.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wird die Vorlage zu seiner Sitzung am 12.01.2011 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 20.01.2011 und 24.01.2011 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2), der Umweltbericht (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) sowie der Entwurf zum Bebauungsplan (Anlage 5) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1 Änderung
(Offenlegungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

1. Anlass der Planung

Die Flächen entlang der Dresdener Straße zwischen dem Speeler Weg und der Sandershäuser Straße sollen im Hinblick auf die prominente stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel entwickelt werden.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) an, der seit dem 30.08.2006 in Kraft ist und eine gewerbliche Nutzung entlang der Dresdener Straße als Festsetzung hat. Einzelhandel ist dort ausgeschlossen.

2. Städtebauliches Konzept

Grundlage für das städtebauliche Konzept sind die am 12.07.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Entwicklungsziele, die in der „Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen“ dargestellt sind. Die Potenzialanalyse sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als Ergänzung zu der Gewerblichen Entwicklung entlang der Dresdener Straße, eine Nachverdichtungsfläche für Dienstleistung und Gewerbe vor.

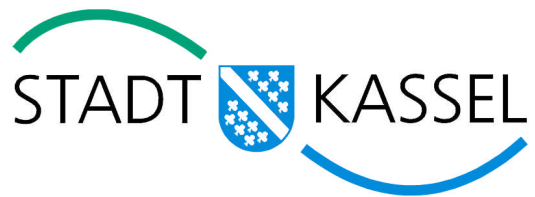
Des Weiteren ist der Ausschluss von Einzelhandel, in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. VII/7 (A), vorgesehen, da die in der Nähe liegenden Wohngebiete bereits versorgt sind.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dresdener Straße sowie über ihre Parallelstraße Göttingen Straße und der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg erschlossen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 29.12.2010



documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C)
„Dresdener Straße“, 1. Änderung**

Begründung

Stand 28.12.2010

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Aufgestellt durch:

Magistrat der Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

34112 Kassel

Tel: 0561 –787-70 56

1	ANLASS UND ZIELE	5
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
	o. M.	6
3	RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1	Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4	FACHBEITRÄGE	8
4.1	Potenzialanalyse ANP	8
5	VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN	8
5.1	Aufstellungsbeschluss	8
5.2	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	8
5.3	Offenlage	9
6	STANDORTBEDINGUNGEN	9
6.1	Planungskonzept Städtebau und Freiraum	9
6.2	Planungskonzept Erschließung	10
6.2.1	Verkehrerschließung	10
6.2.2	ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr)	10
6.2.3	Radfahrer und Fußgänger	10
6.2.4	Ver- und Entsorgung.....	10
7	LANDSCHAFTSPLANUNG	11

8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3	Bauweise	11
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
8.5	Gestalterische Festsetzungen	12
8.6	Erschließung	12
8.7	Grünordnerische Festsetzungen	12
9	FLÄCHENBILANZ	13
10	KOSTEN	13
11	SCHLUSSBEMERKUNG	14
	ANHANG PFLANZLISTE	15

1 ANLASS UND ZIELE

Die Dresdener Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Stadt Kassel. Sie führt von der Autobahnanschlussstelle Kassel-Nord bis an den Platz der Deutschen Einheit und somit direkt in die Innenstadt. Im Gegensatz zur verkehrlichen Bedeutung der Straße blieb die städtebauliche Situation bis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/ 7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Gründe hierfür waren die geringe Ausschöpfung des Lagepotenzials der verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke und das Fehlen einer prägnanten Stadteingangssituation. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/ 7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung, der seit dem 30.08.2006 in Kraft ist, hat sich parallel der Dresdener Straße eine kontinuierliche gewerbliche Entwicklung vollzogen im Bereich von regenerativer Energieversorgung, Dienstleistungsunternehmen und Systemgastronomie. Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Die Flächen entlang des Speeler Wegs/ Heiligenröder Straße, dem Niestalweg, der Osterholzstraße und der Göttinger Straße sollen im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung ebenfalls zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel entwickelt werden. Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung an.

Im Bereich der vorliegenden Planung liegen rund 6,25 ha Flächen, die heute überwiegend gewerblich genutzt werden. Größere Entwicklungspotenziale sind noch im Bereich der Flächen entlang der Heiligenröder Straße zu sehen.

Das Ziel ist, diese Flächen zu einem gewerblichen Zukunftsstandort zu entwickeln und den Stadtraum Heiligenröder Straße baulich zu fassen.

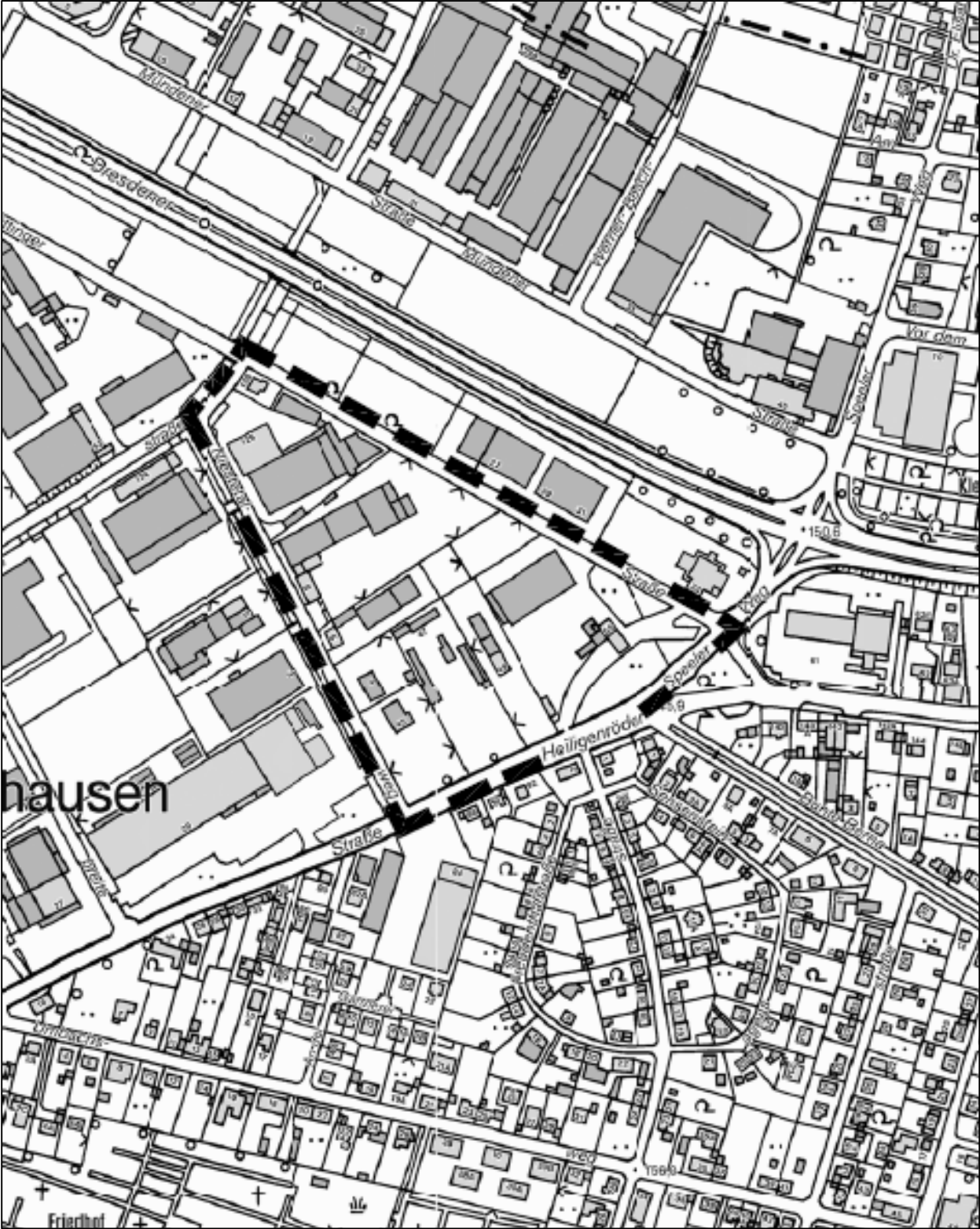
Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 6 die Flurstücke:

13/10, 13/11, 13/2, 13/3, 13/8, 13/9, 335/12, 334/12, 333/12, 12/9, 11/11, 11/9.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden durch die Heiligenröder Straße,
- im Norden durch die Göttinger Straße,
- im Westen durch die Osterholzstraße und
- im Osten durch den Speeler Weg.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



o. M.

3 RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen, verabschiedet am 02.07.2009, ist das Planungsgebiet als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand' ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, der seit dem 08.08.2009 Rechtsgültigkeit erlangt hat, stellt den Geltungsbereich als 'Gewerbliche Baufläche' dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/ 7 (C) überein.



Ausschnitt FNP o.M.

3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel 2007 formuliert für den Bereich Bettenhausen folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans:

- Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.

- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- Milderung der Freiraum-Versorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" vom 28.05.1969, der in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau als Autobahnzubringer zur BAB 7 darstellte. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Plangebiet sowohl gewerbliche Baufläche (GE) als auch Industriegebiet (GI) aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" werden zur planungsrechtlichen Absicherung der vorliegenden Zielkonzeption teilweise geändert.

4 FACHBEITRÄGE

4.1 Potenzialanalyse ANP

Im Jahre 2003 erarbeitete das Büro ANP eine Potenzialanalyse für den Gesamtverlauf der Dresdener Straße und verschiedener angrenzender städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte. Für das Plangebiet wird eine Nachverdichtung der Gewerbeflächen als städtebauliches Ziel in der Analyse formuliert.

5 VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (C) "Dresdener Straße" gefasst.

5.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB nicht durchgeführt.

5.3 Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegen.

6 STANDORTBEDINGUNGEN

6.1 Planungskonzept Städtebau und Freiraum

Ziel ist, das Plangebiet zwischen der Göttinger Straße/ Heiligenröder Straße und der Osterholz Straße einer der Lage angemessenen Nutzung zuzuführen und eine adäquate städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Hierfür bieten sich insbesondere die Flurstücke entlang der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg an. Als Ergänzung zu der gewerblichen Entwicklung entlang der Dresdener Straße soll hier eine Entwicklung im Bereich von verträglichen Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen erfolgen.



Ausschnitt Luftbild 2009

Bei der gewerblichen Nutzung wird die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung mit berücksichtigt. Das Plangebiet ist insbesondere für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Kleingewerbe,

Dienstleistungen sowie für Fachlabore und Forschungs- /Wissenschaftseinrichtungen interessant.

Die vorgesehenen Gebäude besitzen mindestens 5,50 m Höhe und folgen entlang der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg einer Baugrenze, um das bauliche Rückgrat des Straßenraumes zu stärken.

Die Reihe der vorhandenen Baumstandorte soll entlang der Heiligenröder Straße bis zur Einmündung Göttinger Straße weitergeführt werden.

6.2 Planungskonzept Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Knotenpunkt Dresdener Straße/ Speeler Weg und über den Knotenpunkt Osterholzstraße/ Dresdener Straße an den Autobahnezubringer Dresdener Straße angeschlossen. Des Weiteren erfolgt die direkte Anbindung an die innerstädtische Erschließung über den Niestalweg, über die Göttinger Straße oder über die Osterholzstraße.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von den o.g. Erschließungsstraßen.

6.2.2 ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr)

Im Plangebiet verkehren zurzeit zwei Buslinien der KVG, die insgesamt drei Haltestellen bedienen. Diese Buslinien verkehren entlang der Mündener Straße (Haltestellen "Bettenhäuser Straße" und "Osterholz") sowie in der Sandershäuser Straße (Haltestelle "Salzmannshausen") und verbinden das Quartier im 30-Minuten-Takt mit den Straßenbahnen in der Leipziger Straße und der Innenstadt.

6.2.3 Radfahrer und Fußgänger

Es wird weder eine innerstädtische Radfahrroute noch eine regionale Radfahrroute entlang dem Plangebiet geführt. Gehwege sind entlang der Heiligenröder Straße, Niestetalwegs, Osterholzstraße und der Göttinger Straße vorhanden.

6.2.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Kanäle und Hauptsammler im Kasseler Osten sind schon heute weitgehend aus- bis überlastet. Im Plangebiet erfolgt die Ableitung im Mischsystem. In der Göttinger Straße wurde aufgrund der in den letzten Jahren errichteten Bebauungsvorhaben der Kanal von Kasseler Entwässerungsbetrieb neu dimensioniert und erneuert. Als maximale Obergrenze für reale Abflusswerte sind südlich der Dresdner Straße 70% möglich. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Versickerung und verzögerten Wasserableitung im Plangebiet vorgesehen.

7 LANDSCHAFTSPLANUNG

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht erstellt worden. In dem Umweltbericht, der als Anhang zu der Begründung beigefügt ist, sind der derzeitige Umweltzustand erfasst und bewertet worden, wurde ein Zielkonzept aufgestellt und wurden die Auswirkungen der Planung erfasst und bewertet. Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert worden.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche (GE) sollen die heute schon gewerblich genutzten Flächen gesichert und für die Flurstücke entlang der Heiligenröder Straße Erweiterungspotenziale aufgezeigt werden.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten regionalen Wirtschaftsentwicklungsziele wird die Nutzung des Gebietes durch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sind in dem Gewerbegebiet zudem Vergnügungsstätten wie Sexshops und bordellartige Betriebe als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Die örtlichen Gegebenheiten - die räumliche Nähe in oder zu der bestehenden Wohnbebauung - stehen diesen Nutzungsarten entgegen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine mittlere Dichte des Gewerbegebiets vor (GRZ 0,8, GFZ 2,0), die in verträglichem Verhältnis zur Ausnutzung der angrenzenden Quartiere steht und die die wirtschaftliche Ausnutzung der teilweise schmal zugeschnittenen Parzellen ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass die Grundstücksflächen intensiv genutzt werden und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden gemäß des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) umgegangen wird. Somit stellt die Planung eine Alternative zur Ansiedlung im Außenbereich dar. Die Höhe der geplanten Gebäude erfolgt in Meterangaben (nicht als Geschosse), um die betrieblichen Besonderheiten (z.B. Lager-/Produktionshallen) berücksichtigen zu können. Die Mindesthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 5,50 m festgesetzt um ein Minimum an stadträumlicher Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten.

8.3 Bauweise

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet (GE) werden Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Dabei ist die Lage der Baugrenzen so gewählt, dass eine homogene Raumkante entlang der Heiligenröder Straße entsteht. Die abweichend offene Bauweise ermöglicht die lineare Anordnung der Baukörper parallel zur Heiligenröder

der Straße und schafft damit die Voraussetzung für eine sinnvolle Ausnutzung der Baufelder unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen (Grenzabstände).

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen soll vor allem eine angemessene Ausstattung der Baugrundstücke mit Stellplätzen und die funktional sinnvolle Integration von Infrastruktureinrichtungen ermöglichen.

8.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben für die Dachgestaltung zielen auf die Ausbildung einer ruhigen, der Nutzung angemessenen Dachlandschaft, die aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen ist (Stichworte Verbesserung des Kleinklimas und Eingriffsminimierung). Ausnahmsweise sind jedoch auch andere Dachformen möglich, wenn hierfür ein zwingender betrieblicher Grund besteht (z.B. spezielle Produktionstechniken oder übergeordnetes betriebliches Corporate Identity).

Die textlichen Festsetzungen enthalten Vorgaben, um die störende Fernwirkung von Werbeanlagen auf die Wohngebiete und den Fahrzeugverkehr auszuschließen.

8.6 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Knotenpunkte Dresdener Straße/ Speeler Weg und Dresdener Straße/ Heiligenröder Straße.

8.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind die Basis für Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe.

Hierzu zählen:

- die Minimierung der Flächenversiegelung durch:
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die interne Erschließung der Grundstücke, für neue Fußwege sowie für Parkplätze;
 - Festsetzung der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Festlegung der Grünflächenanteile;
 - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung.
- Anpflanzen von Laubbäumen
 - Festsetzung von Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken sowie Parkplätzen;
 - Anpflanzung / Bestandssicherung der Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität;

- Anpflanzung / Überschilderung der Geh- und Radwege durch Laubbäume zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität.
- Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze auf privaten Grundstücken
 - Festsetzung von Pflanzbindungen, Arten gemäß Pflanzliste;
 - Festsetzung der Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zur Erhöhung des Anteils strukturreicherer Vegetation.
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung:
 - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verzögerung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes.

9 FLÄCHENBILANZ

Gegenüberstellung Bestand / Planung (nach Nutzung)

Bestand	Fläche / ha
Verkehrsflächen öffentlich	0,47 ha
Gebäude/Überbaubare Grundstücksflächen	5,78 ha
<hr/>	
Summe Fläche	6,25 ha

Planung	Fläche / ha
Verkehrsflächen öffentlich	0,47 ha
Baufelder GE	5,78 ha
<hr/>	
Summe Fläche	6,25 ha

10 KOSTEN

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen. Die im Kapitel 5.3 des Umweltberichts vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind auf den Privatgrundstücken vorgesehen und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu unterhalten.

11 SCHLUSSBEMERKUNG

Durch den Bebauungsplan wird die derzeitige Nutzung aufgegriffen und zukünftige gewerbliche Entwicklungen im Plangebiet ermöglicht. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist sind bei der Umsetzung von Neuplanungen in Verbindung mit den dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen für alle hier zu betrachtenden Schutzgüter deutliche Verbesserungen zu erwarten und keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Kassel, 28.12.2010

Heinz Spangenberg

Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

ANHANG PFLANZLISTE

Bäume:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Eiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Linde (*Tilia cordata*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Bäume 2. Ordnung, Großsträucher :

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Salweide (*Salix caprea*)

Sträucher :

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Wildrose (*Rosa canina*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

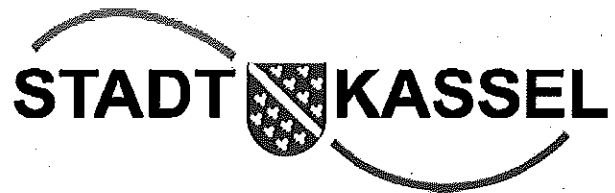
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)

Geisblatt (*Lonicera caprifolium*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*)



**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“**

Anlage zur Begründung

Umweltbericht

Stand: Dezember 2010

im Auftrag des

Magistrat der Stadt Kassel

UMWELT + GARTENAMT \cong grün

Bosestraße 15, 34121 Kassel

erstellt von

Dipl. Ing. Erwin Lamm

Landschaftsplaner

Hermann-Mattern-Straße 9, 34134 Kassel

Tel. / Fax 05601 - 402220

ErwinLamm@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	4
1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung	4
1.2 Lage und Größe des Plangebiets	4
1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	5
1.3.1 Rechtsgrundlagen	5
1.3.2 Fachplanerische Vorgaben	5
1.3.2.1 Umweltbericht zum Regionalplan.....	5
1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan	5
1.3.2.3 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan	5
1.3.2.4 Landschaftsplan	5
1.3.2.5 Luftreinhalteplan	6
1.3.3 Schutzgebiete.....	7
1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	7
1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht.....	8
1.3.3.3 Denkmalschutz	8
2. Methodik der Umweltprüfung.....	9
3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	10
3.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen	10
3.2 Schutzgüter.....	12
3.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume	12
3.2.1.1 Naturraum, potenzielle natürliche Vegetation	12
3.2.1.2 Vorhandene Biotoptypen	12
3.2.1.3 Tiere	15
3.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung	16
3.2.2 Boden	18
3.2.2.1 Gesteine	18
3.2.2.2 Relief	18
3.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit	18
3.2.2.4 Bodenbelastungen, Bodenverunreinigungen	18
3.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung	19
3.2.3 Wasser	21
3.2.3.1 Fließgewässer	21
3.2.3.2 Grundwasser.....	21
3.2.3.3 Belastungen des Wasserhaushalts.....	22
3.2.3.4 Zusammenfassende Bewertung	22
3.2.4 Klima, Immissionen	24
3.2.4.1 Klimaökologische Situation	24
3.2.4.2 Immissionen.....	25
3.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung	26
3.2.5 Landschaftsbild, Erholung	28
3.2.5.1 Landschafts-/ Stadtbild.....	28
3.2.5.2 Landschaftsbezogene Erholung	29
3.2.5.3 Zusammenfassende Bewertung	29
3.2.6 Kulturgüter.....	29
3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung	31
4. Zielkonzept	31

5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung	32
5.1 Beschreibung der Planung.....	32
5.2 Auswirkungen	33
5.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume	33
5.2.2 Boden	34
5.2.3 Wasser.....	35
5.2.4 Klima.....	35
5.2.5 Immissionen	35
5.2.6 Stadt-/Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung.....	36
5.2.7 Kulturgüter	36
5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen	36
5.3.1 Dachbegrünung	36
5.3.2 durchlässige Oberflächenbefestigungen	36
5.3.3 Begrünung der Stellplätze.....	37
5.3.4 Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke	37
5.3.5 Fassadenbegrünung.....	37
5.3.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen.....	37
5.3.7 Artenliste für die Bepflanzung	38
5.3.8 Zuordnung der Maßnahmen	38
5.4 Bilanzierung	39
5.4.1 Qualitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung.....	39
5.4.2 Quantitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung.....	41
6. Planungsalternativen	43
7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten	43
8. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	44
9. Zusammenfassung.....	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan.....	4
Abbildung 2: Natura 2000-Gebiete	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der 'Karte des Kurfürstenthums Hessen' von 1857	10
Abbildung 4: Stadtplanausschnitte aus dem 20. Jahrhundert.....	11
Abbildung 5: Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	17
Abbildung 6: Geologische Karte.....	18
Abbildung 7: Schutzgut Boden.....	20
Abbildung 8: Schutzgut Wasser.....	23
Abbildung 9: Klimafunktionskarte ZRK.....	24
Abbildung 10: Feinstaubbelastung.....	25
Abbildung 11: Schutzgut Klima.....	27
Abbildung 12: Schutzgut Landschaft, landschaftsbezogene Erholung	30
Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf	32
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem B-Plan VII/7 von 1969.....	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet.....	12
Tabelle 2: Maximale Überbauung / Flächenversiegelung.....	34
Tabelle 3: Gehölzarten für die Bepflanzung	38
Tabelle 4: Gegenüberstellung Bestand / Planung.....	39
Tabelle 5: Begrünungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken.....	41
Tabelle 6: Biotopwertbilanz gemäß der Kompensationsverordnung.....	42
Tabelle 7: Biotopwert bei maximaler Ausnutzung des bisherigen B-Plans	43

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert die Umweltprüfung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“. Wegen der weitgehenden inhaltlichen Übereinstimmungen werden gleichzeitig die grünordnerischen Inhalte des Bebauungsplans dargestellt (daher auch die Bezeichnung „Fachbeitrag Grün und Umwelt“).

1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 04.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes VII/7 (C) „Dresdener Straße“ gefasst. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, diesen Bereich im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel zu entwickeln.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 6,25 ha) liegt im Osten der Stadt Kassel in der Gemarkung von Bettenhausen. Er wird begrenzt durch die Osterholzstraße im Westen, die Göttinger Straße im Norden, die Heiligenröder Straße / Speeler Weg im Osten und den Niestetalweg im Süden.



Abbildung 1: Übersichtsplan

(Ausschnitt aus dem Stadtplan Kassel, Maßstab 1:10.000)

1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes darzustellen (§ 2 a BauGB). Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegt.

1.3.2 Fachplanerische Vorgaben

1.3.2.1 Umweltbericht zum Regionalplan

Der Raum Kassel wird im Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen¹ (2009) als ‚Kumulationsraum‘ betrachtet, in dem durch eine Vielzahl von Projekten entsprechende Umweltveränderungen zu erwarten sind. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und im Regionalplan Nordhessen² als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘ ausgewiesen ist, wird es im Umweltbericht zum Regionalplan nicht gesondert behandelt.

1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen³ stellt das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dar und trifft dazu keine weiteren Aussagen.

1.3.2.3 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, enthält der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan⁴ dazu keine Aussagen.

1.3.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan⁵ formuliert für den Planungsraum Nr. 135 ‚Siedlungsgebiet Bettenhausen‘, in dessen nördlichen Teil das Plangebiet liegt, folgendes Leitbild (Zitat begrenzt auf die für das Plangebiet zutreffenden Punkte):

- „Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.“

¹ Regierungspräsidium Kassel (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen 2009

² Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen 2009

³ Regierungspräsidium Kassel (2000): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

⁴ Zweckverband Raum Kassel (2009): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des ZRK 2009

⁵ Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan (Beschluss der Verbandsversammlung vom 04.07.2007)

- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- Sicherung / Weiterentwicklung der Biotopfunktion von Losse, Losseaitlauf, Wahlebach und Umbachsgraben.
- Sicherung/ Verbesserung der Durchlässigkeit der den Ortskern umgebenden großen Gewerbegebiete und Bahnanlagen bzw. der Erreichbarkeit angrenzender Landschaftsräume mit Naherholungsfunktion.
- Milderung der Freiraum-Versorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen; begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.
- Schutz von Boden, Grundwasser."

In der Maßnahmenkarte und der Karte ‚Kompensationsbereiche‘ zum Landschaftsplan sind gewässerbezogene Maßnahmen entlang des Umbachsgrabens am Südrand außerhalb des Plangebiets dargestellt in Verbindung mit der Anpflanzung einer Baumreihe auf der Südseite des Niestetalweges (ebenfalls außerhalb des Plangebiets).

1.3.2.5 Luftreinhalteplan

Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als ‚Ballungsraum‘ definiert. Die Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen erfordert eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen. Im Juli 2006 ist der ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘⁶ in Kraft getreten. Das Auslösekriterium für die Erstellung des Plans war die zu hohe Anzahl an Überschreitungen des zulässigen Tagesmittelwertes für PM₁₀ (Feinstaub mit einem Durchmesser von maximal 10 µm) an beiden Luftmessstationen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) in Kassel im Jahr 2003. An der Verkehrsmessstation Fünffensterstraße wurde zusätzlich der ab 2010 geltende Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid überschritten. Der ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ verpflichtet die Kommunen, die Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden zu verringern durch geeignete Maßnahmen u. a. in folgenden Bereichen:

- Verkehr: Umstellung auf schadstoffarme Fahrzeuge, Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fahrradverkehrs, verkehrssteuernde Maßnahmen, Schutzpflanzungen an Autobahnen

⁶ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2006): Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel

- Bauleitplanung/Gebäudeheizung: z. B. Ausweisung der noch bebaubaren Gebiete im Flächennutzungsplan als ‚Vorranggebiete für Luftreinhaltung‘ gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauGB, Brennstoffsatzung, Sanierung von Gebäuden im Bestand.

1.3.3 Schutzgebiete

1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, §§ 23 bis 29) ausgewiesen.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung⁷ der Stadt Kassel, die Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm schützt.

Natura 2000

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete⁸ vorhanden. Die am nächsten gelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- Gebiet Nr. 4722-401 ‚Fuldaaue um Kassel‘ (Vogelschutzgebiet), ca. 800 m nordwestlich des Plangebiets: wichtiges Rast-, Überwinterungs- und Vermehrungsgebiet für Zugvogelarten nach Abs. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie; zählt wegen seiner wärmebegünstigten Lage in einer Hauptvogelzugschneise zu den 5 besten Gebieten in Nordhessen
- Gebiet Nr. 4723-304 ‚Lossewiesen bei Niederkaufungen‘, ca. 2.200 m südöstlich des Plangebiets: durch extensive Grünlandbewirtschaftung geprägte Auenlandschaft mit Feuchtbereichen und Heckenstrukturen zwischen Kassel und Niederkaufungen; bemerkenswerte Vorkommen der Tagfalterart *Maculinea nausithous*

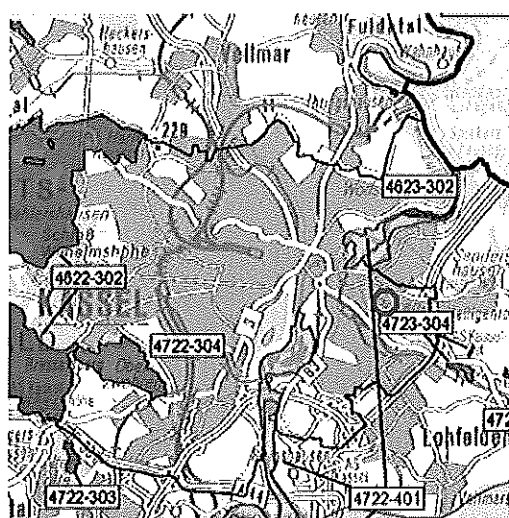


Abbildung 2: Natura 2000-Gebiete

○ Plangebiet

⁷ Stadt Kassel (2008): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) vom 19.05.2008

⁸ Hessisches Dienstleistungszentrum für Landwirtschaft, Gartenbau und Naturschutz (2004): Natura 2000 – Gebiete in Hessen

1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete. Die beiden am nächsten gelegenen Wasserschutzgebiete befinden sich im Bereich Niestetal / Osterholz (ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets) und in der Losseniederung südlich des Eichwaldes (ca. 700 m südöstlich des Plangebiets).

Fließgewässer, Uferzonen, Überschwemmungsgebiete

Am Südrand außerhalb des Plangebiets verläuft der Umbachsgraben (Gewässer 3. Ordnung) südlich parallel zum Niestetalweg. Entlang des Umbachsgrabens ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Vorgaben des § 12 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung gelten nur für Gewässer außerhalb im Zusammenhang bebauter Siedlungsflächen und treffen somit hier nicht zu. Für alle natürlichen Gewässer gelten jedoch gemäß HWG folgende Grundsätze und Ziele:

§ 1

Die oberirdischen Gewässer mit ihren Ufern und das Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner Personen dienen und dass so weit wie möglich Hochwasser zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird. Die Gewässer sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Durch Planung, Überwachung und andere geeignete Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen vermieden und bestehende Beeinträchtigungen gemindert oder aufgehoben werden.

§ 8 (4)

Natürliche Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sind, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).

1.3.3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz unterliegenden Objekte vorhanden.

Die Alleebaumreihe auf der Nordseite der Göttinger Straße unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist Teil des Kunstprojektes ‚7.000 Eichen‘ (Beuys-Eichen) und unterliegt dem Schutz gemäß § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen, einer Biotop- und Nutzungskartierung sowie weiterer Gutachten die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere, Lebensräume
- Boden
- Wasser
- Klima, Immissionen (Luftverunreinigungen, Lärm)
- Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung
- Kulturgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Festsetzungen des rechtsgültigen bisherigen Bebauungsplans Nr. VII/7 „Dresdener Straße“ vom 28.05.1969 mit der Planung verglichen. Dabei ist nicht der derzeit vorhandene Landschaftszustand zu bewerten, sondern die nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässige Nutzung.

Neben der argumentativen Gegenüberstellung werden quantifizierende Bewertungen in Anlehnung an die Kompensationsverordnung⁹ vorgenommen (s. Kap. 5.4).

⁹ Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben) vom 1. September 2005 (GVBl. 2005 S. 624)

3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen

Aufgrund seiner Lage in der Nähe alter Siedlungen und seiner fruchtbaren Böden wurde das Plangebiet schon seit Jahrhunderten landwirtschaftlich genutzt - die Fulda- und Losseaue als Grünland, alle übrigen weniger feuchten Standorte als Acker. Die Siedlungsflächen beschränkten sich auf die Ortskerne der umliegenden Dörfer (Bettenhausen, Sandershausen, Heiligenrode). Die folgenden Kartenausschnitte aus dem 19. und 20. Jahrhundert zeigen, wie sich die Entwicklung von der landwirtschaftlichen Nutzung zur heutigen Siedlungsfläche vollzogen hat.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts war der gesamte Bereich zwischen Bettenhausen, Sandershausen und Heiligenrode ackerbaulich genutzt. Der Umbachsgraben verlief als offenes Gewässer auf der Ostseite der Heiligenröder Straße, die damals in diesem Abschnitt eine Allee war. Der Umbachsgraben hatte auch damals schon im Abschnitt südlich und westlich des Plangebiets ein geradlinig geführtes Bett, das nordwestlich der Sandershäuser Straße rechtwinklig nach Norden abknickt und erst im Bereich der Fuldaaue (Haargraben) einen naturnäheren Charakter zeigt.

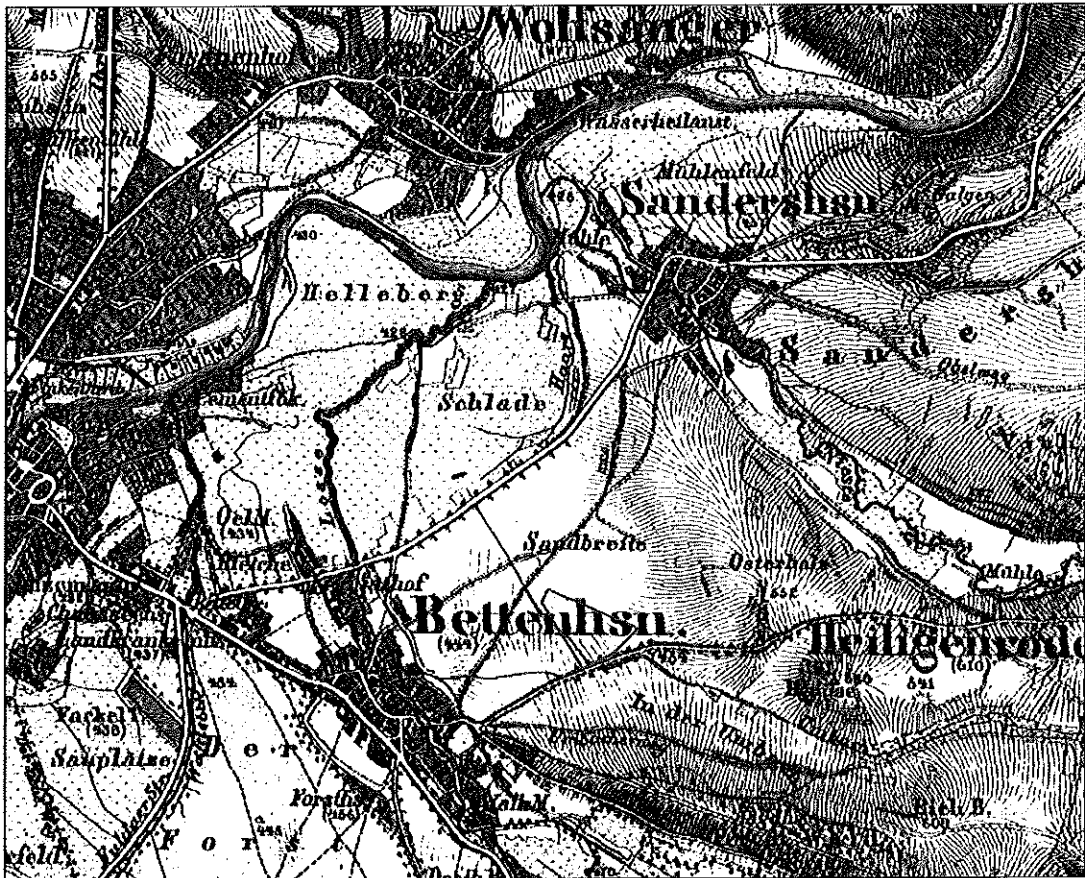


Abbildung 3: Ausschnitt aus der ‚Karte des Kurfürstenthums Hessen‘ von 1857

Die folgenden Kartenausschnitte¹⁰ zeigen die Entwicklung im 20. Jahrhundert. Im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn A 7 wurde eine ‚Zubringerstraße‘ zwischen der Sandershäuser Straße und der heutigen Anschlussstelle Kassel-Nord gebaut, die heutige Dresdener Straße (s. Kartenausschnitt von 1945). Der Umbachsgraben wurde im Abschnitt parallel zur Heiligenröder Straße verrohrt und westlich des Plangebiets teilweise verlegt und begradigt. Der Verlauf des Bachbetts entspricht auf dem Kartenausschnitt von 1945 bereits der heutigen Situation.

Die Entwicklung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist von raschem Siedlungswachstum geprägt. Bereits 1964 ist der größte Teil des Plangebiets bebaut. Auch im näheren Umfeld setzt sich die bauliche Entwicklung zu einer heute fast geschlossenen Siedlungsfläche mit nur noch wenigen relativ kleinen unbebauten Grundstücken fort.



Abbildung 4: Stadtplanausschnitte aus dem 20. Jahrhundert

¹⁰ Stadt Kassel / Vermessung und Geoinformation (2005): Historisches Kassel – 1000 Jahre Stadtgeschichte in Karten, Plänen, Stadtansichten, Bildern und Fotos

Gegenwärtig verteilen sich die Nutzungen im Plangebiet wie folgt:

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet

Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet	%
öffentliche Verkehrsflächen	8
Gebäude	22
Nebenanlagen (Zufahrten, Parkplätze, Hof- und Lagerflächen)	53
gärtnerische Grünanlagen	12
Ruderalvegetation, Brachflächen	5
Summe	100

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

3.2.1.1 Naturraum, potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Ostteil der naturräumlichen Haupteinheit ‚Kasseler Becken‘ auf einem flachen Geländerrücken zwischen dem Lossetal im Südwesten und dem Niestetal im Nordosten. Bei Ausbleiben der Nutzung würde sich auf den gewässerferneren Standorten als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln mit Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwald bzw. Bacherlen-Eschenwald auf den feuchteren Standorten entlang des Umbachgrabens am Südrand des Plangebiets.

3.2.1.2 Vorhandene Biotoptypen

(s. Bestandsplan im Anhang)

Die folgende Beschreibung basiert auf der Bestandsaufnahme im November 2010 in Verbindung mit einer Luftbilddauswertung.

Überbaute / vegetationsfreie Flächen

Der größte Teil des Plangebiets (insgesamt ca. 5,1 ha, entspricht 83 % des Geltungsbereichs) wird von vegetationslosen Flächen (Gebäuden und Nebenanlagen) eingenommen. Ca. 1,3 ha (22 % des Geltungsbereichs) sind bebaut. Ein Gebäude im Südwestteil des Plangebiets hat ein Gründach (ca. 760 m²). Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, die zum größten Teil versiegelt sind, umfassen insgesamt ca. 3,8 ha (ca. 61 % des Geltungsbereichs). Von diesen Flächen ist ein relativ geringer Teil (ca. 10 % des Plangebiets) mit wasserdurchlässigen Belägen¹¹ befestigt (Dränpflaster und Schotterflächen in Teilbereichen der Stellplätze auf dem MAN-Gelände, Baustofflager an der Heiligenröder Str.).

Versiegelte Flächen südlich der Göttinger Straße



¹¹ Da die Grundstücke nicht frei zugänglich sind, war keine flächendeckende genaue Abgrenzung der Oberflächenbefestigungen möglich, was jedoch ohne Bedeutung für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist (s. Kapitel 5.4)

Gärtnerisch gestaltete Grünflächen

An den Rändern der gewerblich genutzten Grundstücke finden sich meist schmale Streifen mit gärtnerisch gestalteten Grünanlagen (Rasen und Ziergehölzpflanzungen). An der Göttinger Straße wurde nördlich des Betriebsgebäudes der Firma Stahl Gruber ein Teich angelegt.

Die größte zusammenhängende gärtnerisch gestaltete Fläche befindet sich am Nordostrand des Geltungsbereichs östlich der Tankstelle an der Heiligenröder Straße (Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen).



links: Rasenflächen an der Heiligenröder Straße östlich der Tankstelle

rechts: Teich auf dem Grundstück der Firma Stahl Gruber südlich der Göttinger Straße

Baum- / Gehölzbestand

Innerhalb des Plangebiets sind nur wenige großkronige Einzelbäume vorhanden. Hervorzuheben sind

- Baumbestand auf dem Grünstreifen westlich parallel zur Heiligenröder Straße (Hainbuchen- und Ahorngruppen)
- Birkengruppe am Nordrand des Schrottplatzes Bachmann westlich der Heiligenröder Straße
- Einzelbäume auf dem Tankstellengrundstück westlich der Heiligenröder Straße (Ahorn und andere Laubgehölze)
- großkroniger Ahorn am Westrand des Flurstücks 13/3 (Gerüstbau Hefwig GmbH)
- Eiche, Lärche und 4 Obstbäume am Nordrand des Betriebsgeländes der Firma Stahl Gruber südlich der Göttinger Straße

Entlang der Grundstücksgrenze im Ostteil des Niestetalwegs wurde im Bereich eines Schrottplatzes eine Fichtenhecke als Sichtschutz angepflanzt. Eine weitere Nadelholzhecke (Thuja) befindet sich auf der Nordseite eines Wohnhauses an der Einmündung der Göttinger Straße in die Osterholzstraße.



oben links: Baumreihe (Ahorn, Hainbuchen) auf der Westseite der Heiligenröder Straße



oben rechts: Ahorn am Westrand des Grundstücks der Firma Gerüstbau Hefwig (Aufnahme von der Göttinger Straße aus)



Eiche und Kirschbaum am Nordrand des Grundstücks der Firma Stahl Gruber

Ruderalvegetation

Im östlichen Teil des Plangebiets hat sich auf relativ kleinen derzeit nicht oder nur gelegentlich genutzten Flächen (ca. 5 % der Gesamtfläche) Ruderalvegetation entwickelt. Solche Flächen befinden sich vor allem zwischen den Materiallagern auf dem Betriebsgelände der Baustoffhandlung Steinbach und Gerüstbau Hefwig westlich der Heiligenröder Straße sowie im Bereich einer leer stehenden Halle südlich der Göttinger Straße westlich des Tankstellengeländes. Hier konnten sich auf den geschotterten Flächen lückenhafte Gras- und Staudenfluren mit Goldruten und Brennnesseln entwickeln.



links: Brachfläche zwischen Tankstellengrundstück und MAN südlich der Göttinger Straße



rechts: Ruderalvegetation im Randbereich des Baustofflagers der Firma Steinbach westlich der Heiligenröder Straße

3.2.1.3 Tiere

Entsprechend der oben beschriebenen Biotopsituation sind die Lebensraumverhältnisse im Plangebiet für die meisten Tierarten stark eingeschränkt.

Säugetiere

Wegen der isolierten Lage im Nahbereich stark befahrener Hauptverkehrsstraßen und der vorhandenen fast geschlossenen gewerblichen Nutzung innerhalb und im Umfeld ist das Plangebiet als Lebensraum für die meisten Säugetierarten nicht geeignet. Es sind allenfalls einzelne weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf zu erwarten. Diese Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung geschützt und somit den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG zuzurechnen.

Für das Gebiet sind keine Vorkommen von Fledermäusen¹² bekannt. Laut Erkenntnissen des Fledermausgutachtens der Stadt Kassel¹³ wurden Fledermäuse innerhalb des Stadtgebiets vorwiegend im Nahbereich der großen Grünanlagen (Karlsaue, Fuldaue, Park Schönfeld, Wilhelmshöhe), der Gewässer und der Wälder / Brachflächen im Stadtrandbereich nachgewiesen. Über Wochenstuben innerhalb des Stadtgebiets gibt es nur wenige Erkenntnisse. Mangels geeigneter Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets und des relativ großen Abstandes zu den nachgewiesenen Jagdhabitaten kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für Fledermäuse keine besondere Bedeutung hat. Dennoch wird das Gebiet ggf. von einzelnen Tieren für die Jagd genutzt, insbesondere im Bereich von nachts beleuchteten Gebäuden und Straßen. Auch ist die Nutzung von einzelnen Schuppen und leer stehenden Hallen als Wochenstuben nicht auszuschließen. Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

Vögel

Auch für Vögel ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung als Lebensraum. Die vorhandenen Biotopstrukturen mit einem sehr geringen Anteil von Grünflächen mit Gehölzen können nur von wenig anspruchsvollen, weit verbreiteten Arten besiedelt werden. Alle heimischen Vogelarten zählen als ‚europäische Vogelarten‘ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

Amphibien und Reptilien

Amphibien sind auf erreichbare und geeignete Laichgewässer innerhalb ihres artspezifischen Aktionsradius angewiesen. Das einzige Stillgewässer im Plangebiet ist ein kleiner Teich in den Außenanlagen der Firma Stahl Gruber am Südrand der Göttinger Straße. Wegen der isolierten Lage und der fehlenden Lebensräume im näheren Umfeld kann dieses Gewässer keine besondere Bedeutung für Amphibien entfalten.

¹² Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse). Sie zählen somit zu den streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG

¹³ Barz, J. und Heck, K. (1996): Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel

Offene trocken-warme Schotterflächen, die teilweise kleinflächig im Ostteil des Plangebiets westlich der Heiligenröder Straße anzutreffen sind, stellen potenziell einen für Reptilien geeigneten Lebensraum dar. Hier wären Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*¹⁴) möglich, die in ganz Hessen verbreitet zu finden ist. Aber auch das Vorkommen von Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Blindschleiche (*Anguis fragilis*) oder Ringelnatter (*Natrix natrix*) ist nicht ganz auszuschließen, auch wenn das Gebiet wegen seiner isolierten Lage und kaum vorhandener sandiger Substrate, die für die Eiablage erforderlich sind, sicher keine wesentliche Bedeutung für diese Arten¹⁵ aufweist.

Sonstige Tierarten

Die kleinflächig vorhandenen Brachen mit Ruderalvegetation werden insbesondere von Insekten und Heuschrecken als Lebensraum genutzt. Da dieser Biotoptyp innerhalb des Plangebiets nur vereinzelt und mit sehr lückenhafter Vegetation aus weit verbreiteten Arten vorkommt, ist davon auszugehen, dass hier keine seltenen Arten mit speziellen Standortansprüchen anzutreffen sind.

3.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist ein von gewerblicher Bebauung mit sehr geringem Grünflächenanteil geprägter Bereich, der durch stark befahrene Hauptverkehrsstraßen und angrenzende Siedlungsflächen mit ebenfalls hohem Versiegelungsgrad von höherwertigen Biotoptypen isoliert liegt. Die vorhandenen Lebensräume werden in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Kompensationsverordnung von Hessen folgendermaßen eingestuft:

- Als bezogen auf das Plangebiet wertvollste Biotopstruktur wird der großkronige Baumbestand (einschließlich jüngerer Neupflanzungen) hoch bewertet.
- Der mittleren Wertstufe werden die gärtnerisch gestalteten Grünanlagen, die begrünten Dachflächen, die lückenhafte Ruderalvegetation sowie die Nadelholzhecken zugeordnet.¹⁶
- Die überbauten, versiegelten oder sonstigen vegetationsfreien Flächen werden gering bewertet.

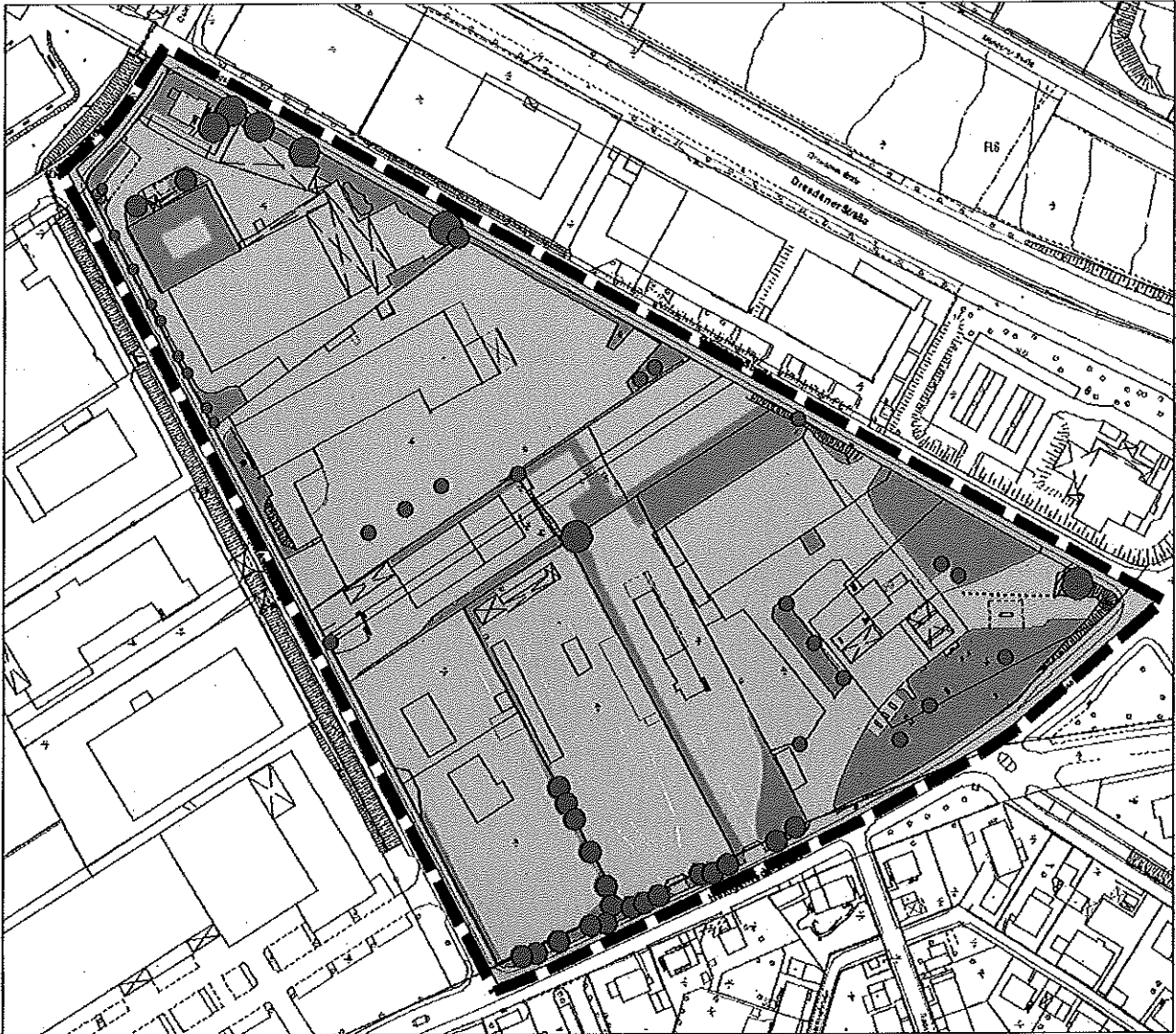
Diese Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bedeutung als Tierlebensraum ein. Das Gebiet bietet lediglich weit verbreiteten wenig anspruchsvollen Arten Lebensraum.

¹⁴ Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Art gem. § 7 BNatSchG

¹⁵ besonders geschützte Arten gem. § 7 BNatSchG

¹⁶ Biotoptypen mit 10 - 30 Wertpunkten / m² gemäß Kompensationsverordnung

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume



Wertstufe	Natürlichkeitsgrad , Entwicklungszeit	Biotoptypen
hoch	naturnahe Biotoptypen mit langen Entwicklungszeiträumen und hoher Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Tierarten	Baumbestand (naturraumtypische Arten)
mittel	bedingt naturnahe Biotoptypen mit mittleren Entwicklungszeiten und Bedeutung als Lebensraum für die naturraumtypische Fauna	Ruderalvegetation, gärtnerisch gestaltete Grünflächen, Gründächer
gering	naturferne Biotoptypen ohne wesentliche Bedeutung als Lebensraum für die naturraumtypische Fauna	überbaute / versiegelte Flächen und sonstige vegetationsfreie Flächen
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Maßstab 1 : 2.500

Abbildung 5: Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

3.2.2 Boden

3.2.2.1 Gesteine

Das Plangebiet liegt im Ostteil der naturräumlichen Haupteinheit ‚Kasseler Becken‘. Der geologische Untergrund wird hier vom mittleren Buntsandstein gebildet, der von Flussterrassensedimenten und Hochflutlehm überlagert ist.¹⁷

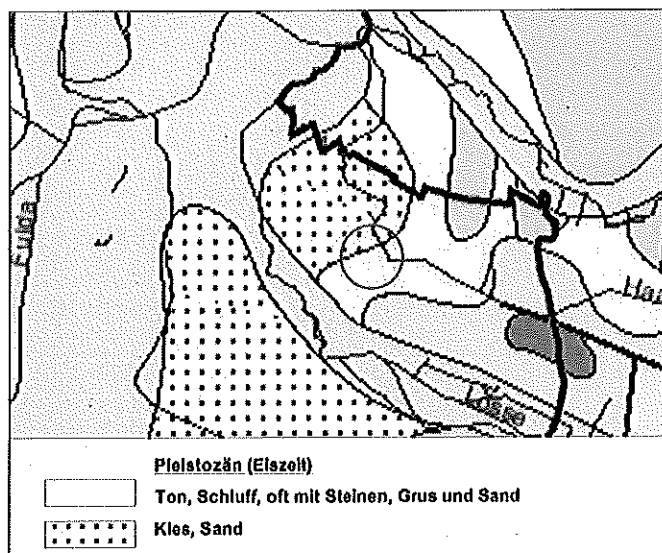


Abbildung 6: Geologische Karte

3.2.2.2 Relief

Das Plangebiet ist leicht nach Westen bzw. Südwesten geneigt. Der höchste Punkt befindet sich am Nordostrand im Bereich der Kreuzung Heiligenröder Straße / Göttinger Straße auf ca. 148 m ü.NN, der tiefste Punkt an der Osterholzstraße am Nordwestrand auf ca. 141 m ü.NN.

3.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Entsprechend den geologischen Gegebenheiten sind im Plangebiet Braunerden bzw. Pseudogley-Braunerden verbreitet¹⁸. Infolge der Bebauung und gewerblichen Nutzung sind im gesamten Plangebiet die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig verändert. Es sind keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorhanden.

3.2.2.4 Bodenbelastungen, Bodenverunreinigungen

Infolge der gewerblichen Nutzung sind die Böden im gesamten Plangebiet größtenteils überbaut bzw. versiegelt (ca. 4,5 ha). Weitere ca. 0,6 ha sind teilversiegelt (durchlässige Beläge, Schotterflächen). Bewachsene Böden beschränken sich auf etwa 1,1 ha. Aber auch dort wurden die Bodenverhältnisse stark verändert. Insbesondere die im Bestandsplan als Ruderalvegetationsflächen dargestellten Bereiche wurden z. T. früher als Hof- und Lagerflächen genutzt und sind durch Fremdmaterialeinbau und Bodenverdichtung stark beeinträchtigt.

¹⁷ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1979): Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Blatt CC 4718 Kassel

¹⁸ Hessisches Landesamt für Geologie und Umwelt (2010): BodenViewer Hessen

Im Plangebiet liegen Verdachtsflächen¹⁹, auf denen aufgrund der Vornutzungen Verunreinigungen des Bodens nicht auszuschließen sind. U. a. befanden sich im Niestetalweg eine Eigenversorgungstankstelle sowie Autohandlungen, Herstellungsbetriebe für Asbest und Vulkanisieranstalten.

In den 80er Jahren wurden Belastungen des Bodens mit Blei und Antimon im Umfeld der Firma Hagen Batterie (westlich angrenzend an das Plangebiet) sowie durch den Autoverkehr bedingte erhöhte Bleibelastungen im Nahbereich der Dresdener Straße festgestellt (Gutachten des Hess. Landesamtes für Bodenforschung, 1986)²⁰.

3.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung

Die Böden des Plangebiets sind durch die gewerbliche Nutzung fast vollständig verändert. Natürliche gewachsene Böden sind nicht mehr vorhanden. Lediglich im Bereich der Grünflächen (ca. 12 % des Plangebiets) sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend vorhanden bzw. wieder hergestellt (hohe Wertstufe).

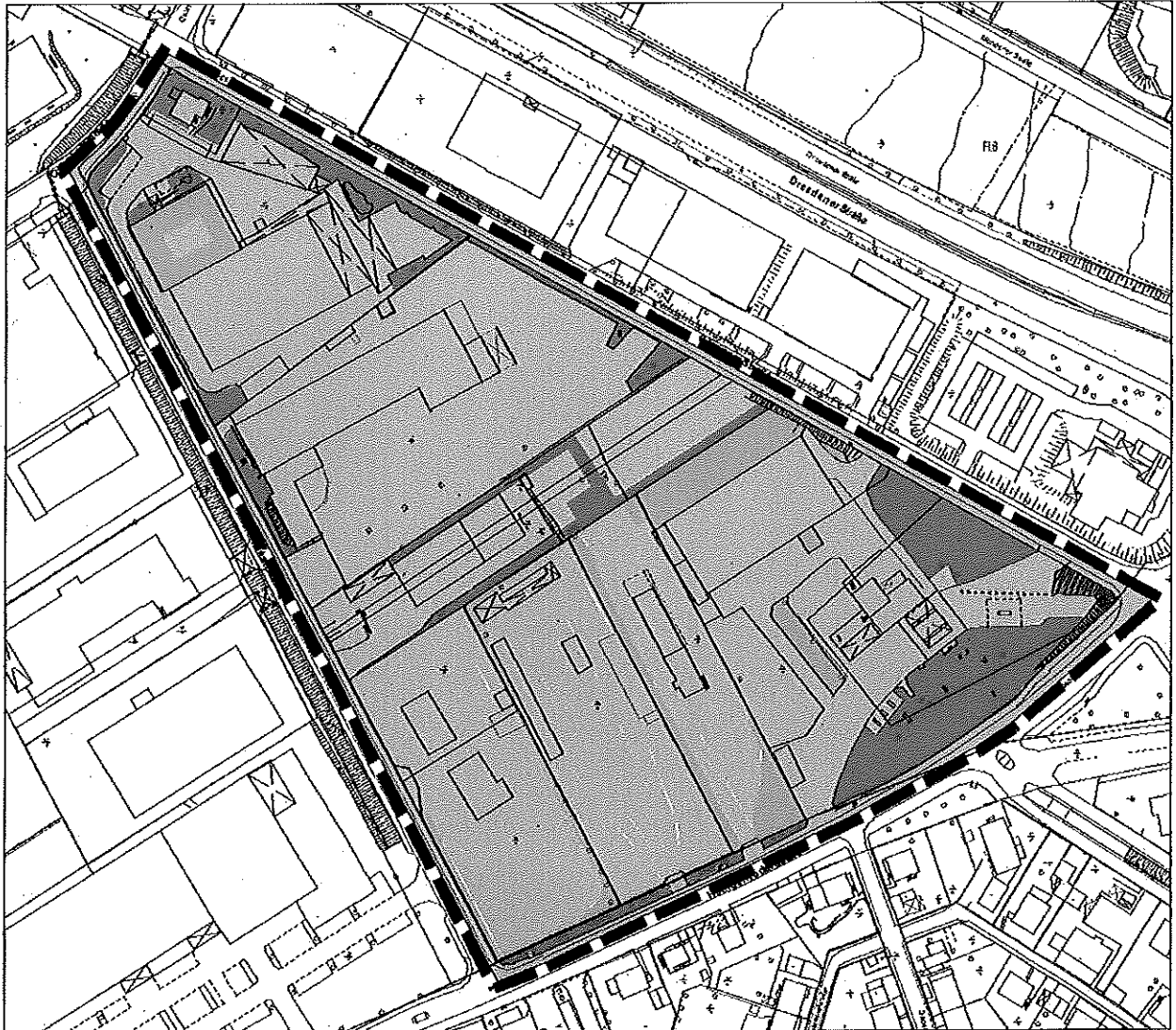
Der mittleren Wertstufe werden die durch Veränderungen der Bodenstruktur gestörten Böden zugeordnet, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen jedoch zumindest teilweise vorhanden sind (Brachflächen auf früheren Hof- und Lagerflächen, begrünte Dachflächen, ca. 5 % des Plangebiets).

Die überbauten und befestigten Flächen, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend eingeschränkt bzw. aufgehoben sind (ca. 83 % des Plangebiets), werden gering bewertet.

¹⁹ Schreiben der Unteren Wasserbehörde Stadt Kassel, 25.06.2007

²⁰ aus: Landschaftsplan zum B-Plan Nr. VII/7 'Dresdener Straße', Teilgebiet West, (Neuaufstellung), erstellt vom Planungsbüro Landschaft, im Auftrag der Stadt Kassel / Umwelt und Gartenamt, 1993

Schutzgut Boden



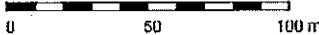

Wertstufe	Natürliche Bodenfunktionen	Flächentypen / Nutzung
hoch	natürliche Bodenfunktionen uneingeschränkt vorhanden	Grünanlagen mit dauerhafter Vegetationsdecke
mittel	durch Auffüllungen und Fremdmaterialien teilweise beeinträchtigte Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend erhalten	Brachflächen mit Ruderalvegetation, wenig genutzte unversiegelte Hof- und Lagerflächen, begrünte Dachflächen
gering	Bodenfunktionen durch Überbauung, Versiegelung oder Verdichtung stark eingeschränkt bzw. aufgehoben	überbaute / versiegelte Flächen und sonstige vegetationsfreie Flächen
Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Maßstab 1 : 2.500  

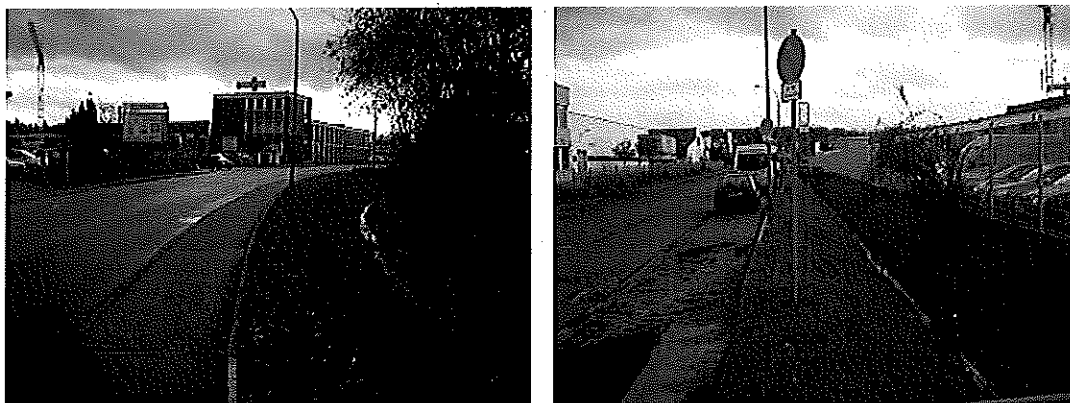
Abbildung 7: Schutzgut Boden

3.2.3 Wasser

3.2.3.1 Fließgewässer

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Umbachsgrabens (Gewässer 3. Ordnung), der am Südrand außerhalb des Geltungsbereichs parallel zum Niestetalweg verläuft. Sein Quellgebiet befindet sich südöstlich von Heiligenrode. Von dort fließt er entlang des südlichen Ortsrands Richtung Westen unter der Autobahn hindurch in die Eichwaldsiedlung (parallel zur Straße ‚Bunte Berna‘) bis zur Heiligenröder Straße, entlang derer er verrohrt bis zum Niestetalweg (Südgrenze des Plangebiets) führt. Nordwestlich des Plangebiets unterquert der Bach die Dresdener Straße, ist von der Mündener Straße bis zur Hannoverschen Straße verrohrt und mündet westlich von Sandershausen zwischen der Losse- und der Niestemündung in die Fulda.

Das Bachbett im Bereich des Niestetalwegs am Südrand des Plangebiets ist schnurgerade ausgebaut mit relativ steilen Rasenböschungen und befestigter Sohle. In der Gewässerstrukturgütekarte von Hessen²¹ wird dieser Abschnitt als ‚vollständig verändert‘ (Stufe 7 der 7-stufigen Bewertungsskala) zugeordnet.



Umbachsgraben:

links: westlich der Osterholzstraße am Westrand des Plangebiets, Blick nach Süden

rechts: südlich des Niestetalwegs am Südrand des Plangebiets, Blick nach Osten

Die biologische Gewässergüte des Umbachsgrabens wird laut Gewässergütekarte von Hessen²² der Stufe II ‚mäßig belastet‘ zugeordnet.

3.2.3.2 Grundwasser

Die Hydrogeologische Karte von Hessen²³ stellt das Plangebiet als Bereich sehr geringer Grundwasserergiebigkeit dar. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird hier als wechselnd groß bis mittel eingestuft.

²¹ Hess. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (1999): Gewässerstrukturgütekarte Hessen, Maßstab 1:200.000

²² Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2000): Biologische Gewässergüte in Hessen (2000), Maßstab 1:200.000

²³ Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz - Abt. ländlicher Raum (1995): Standortkarte von Hessen - hydrogeologische Karte, Bl. 4722 Kassel

3.2.3.3 Belastungen des Wasserhaushalts

Der im Kapitel 3.2.2 beschriebene hohe Anteil überbauter bzw. versiegelter Flächen im Plangebiet bewirkt, dass das Niederschlagswasser fast vollständig abgeleitet werden muss und dadurch das Kanalnetz und die betroffenen Fließgewässer stoßweise mit großen Wassermengen belastet werden.

Auf mögliche Verunreinigungen des Bodens durch frühere Nutzungen im Gebiet wurde im Kapitel 3.2.2.4 hingewiesen.

3.2.3.4 Zusammenfassende Bewertung

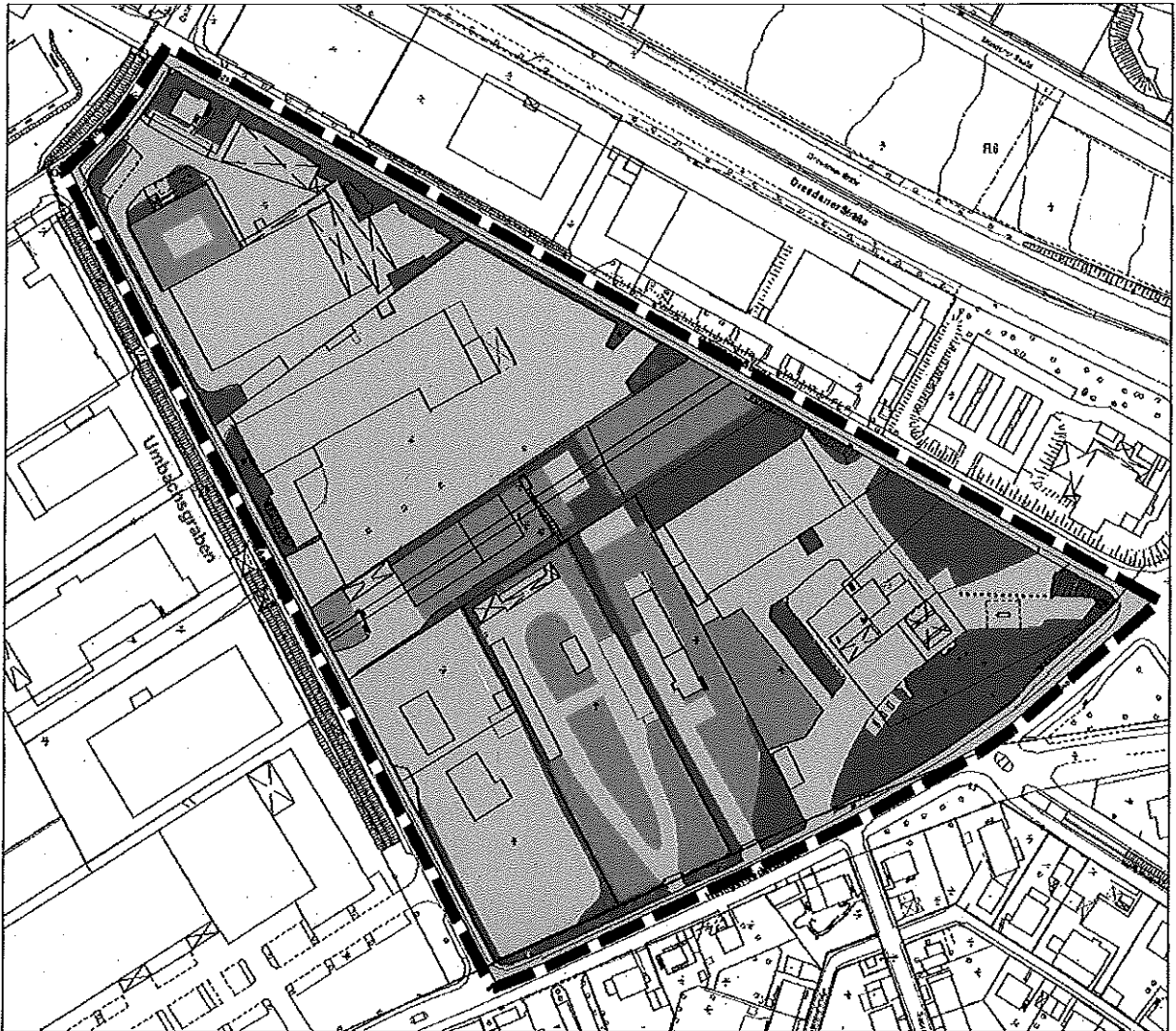
Innerhalb des Plangebiets sind keine Fließgewässer und keine wasserrechtlich geschützten Bereiche vorhanden.

Das Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Böden mit uneingeschränkter Versickerungsfähigkeit und dauerhafter Vegetationsdecke (hohe Wertstufe) beschränken sich auf kleine Grünflächen insbesondere in den Randbereichen der Grundstücke (insgesamt ca. 12 % der Gesamtfläche).

Der mittleren Wertstufe werden die Bereiche zugeordnet, in denen die Versickerung des Niederschlagswassers zumindest eingeschränkt möglich, so dass der Oberflächenabfluss verzögert und vermindert wird (durchlässige Oberflächenbefestigungen, Gründächer, insgesamt ca. 16% des Plangebiets).

Alle überbauten bzw. versiegelten Flächen (ca. 72 % des Plangebiets) werden gering bewertet.

Schutzgut Wasser




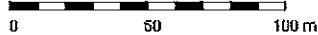

Wertstufe	Versickerungsfähigkeit / Abfluss	Flächentypen
hoch	Flächen ohne nutzungsbedingte Einschränkung der Versickerung von Niederschlagswasser, kontinuierliche Abgabe über die Vegetation	dauerhaft bewachsene Flächen ohne wesentliche Beeinträchtigungen der Bodenstruktur
mittel	Flächen mit verminderter der Versickerung durch Veränderungen der Bodenstruktur, jedoch weitgehende Versickerung des Abflusses	mit begrünungsfähigen oder durchlässigen Belägen befestigte Flächen, Gründächer
gering	befestigte bzw. überbaute Flächen mit hohem Regenwasserabfluss ohne Versickerung im Nahbereich	Bebauung, Erschließung
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Maßstab 1 : 2.500  

Abbildung 8: Schutzgut Wasser

3.2.4 Klima, Immissionen

3.2.4.1 Klimaökologische Situation

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden gewerblich-industriell geprägten Siedlungsbereichs mit hohem Versiegelungsgrad, der von der Unterneustadt bis zur Heiligenröder Straße reicht und die für solche Bereiche typischen stadtklimatischen Merkmale aufweist:

- Tendenz zur Überwärmung infolge der starken Aufheizung und Wärmespeicherung der bebauten bzw. versiegelten Flächen
- verminderte Luftfeuchte
- erhöhte Staubentwicklung

Diese ungünstigen Wirkungen auf das lokale Klima werden durch Grünbestände – insbesondere Bäume – teilweise abgemildert.

Die klimatischen Verhältnisse in und um Kassel wurden in einem Klimagutachten²⁴ des Zweckverbandes Raum Kassel untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Klimafunktionskarte (s. folgender Kartenausschnitt) dargestellt. Dort wird das Plangebiet als Teil eines großflächigen ‚Überwärmungsgebiets‘ eingestuft, das fast die gesamten Siedlungsflächen zwischen dem Ortskern Bettenhausens und der Dresdener Straße bis zur Heiligenröder Straße im Osten umfasst. Als Überwärmungsgebiete (Stufe 1) sind dicht bebaute Bereiche mit wenig Vegetation in den Freiräumen erfasst. Die Flächen entlang der Dresdener Straße werden als ‚Überströmungsbereich‘ charakterisiert, worunter partielle Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen zu verstehen sind.

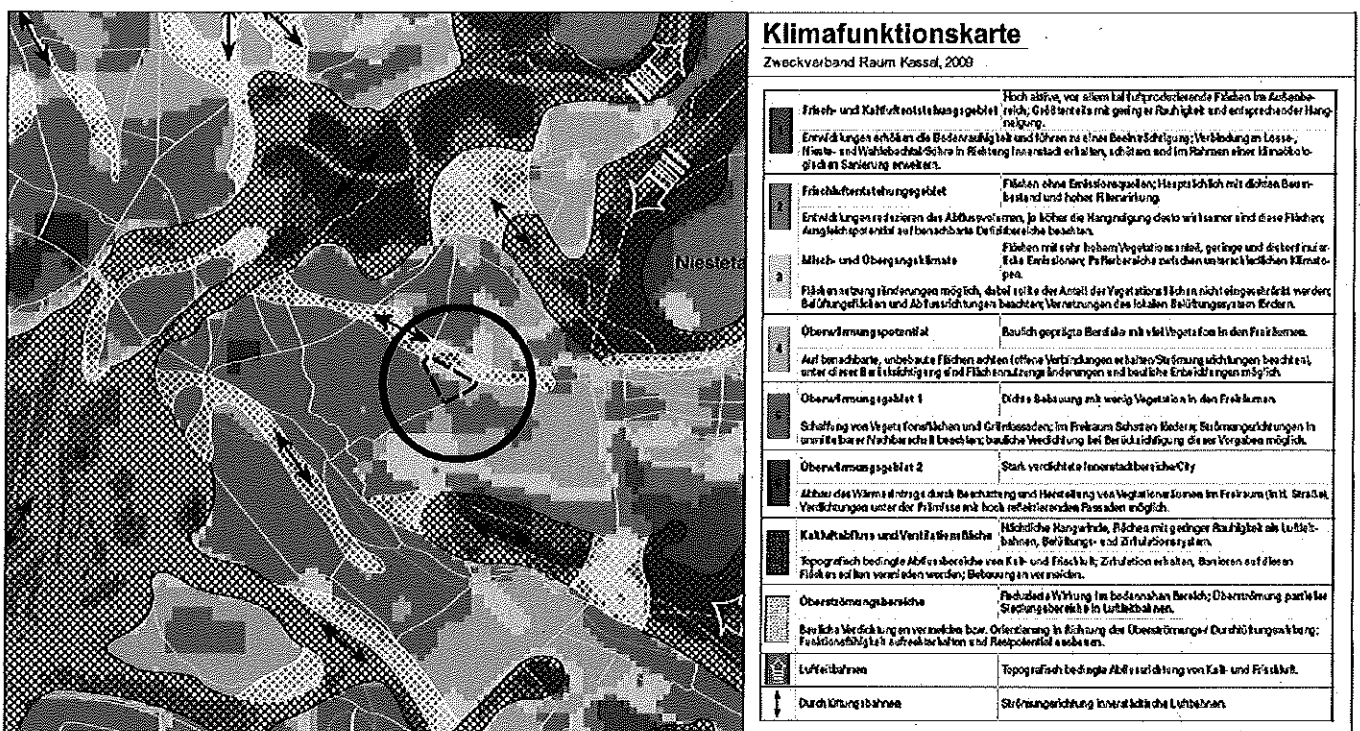


Abbildung 9: Klimafunktionskarte ZRK

²⁴ Zweckverband Raum Kassel (2009): Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen; bearbeitet durch die Universität Kassel – Fachgebiet Umweltmeteorologie, Bearbeiter: Prof. Dr. L. Katzschner, Dipl. Ing. S. Kupski, Dipl. Ing. R. Burghardt

3.2.4.2 Immissionen

Luftreinhaltung

Wegen Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) im Jahr 2003 bestand für den Raum Kassel die Verpflichtung zur Erstellung eines Luftreinhalteplans. Auch der ab 2010 geltende Grenzwert für Stickstoffdioxid wird an der Messstation Fünffensterstraße deutlich überschritten.

Die Quellen der Feinstaubbelastung im Ballungsraum waren im Jahr 2000 zu mehr als der Hälfte dem Kfz-Verkehr zuzuordnen (56 %), die übrige Menge zu gleichen Anteilen Gebäudeheizung und Industrie (je 22 %). Im Stadtgebiet waren der Kfz-Verkehr mit 45 %, die Gebäudeheizung mit 42% und die Industrie mit 14 % beteiligt. Neuere Zahlen lassen vermuten, dass die Gebäudeheizungen wegen des in der Vergangenheit unterschätzten Anteils der Holzverbrennung deutlich höhere Emissionen verursachen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Kernbereich des Kasseler Beckens mit für den Ballungsraum Kassel überdurchschnittlich hoher Feinstaubbelastung (s. folgenden Planausschnitt aus dem Luftreinhalteplan).

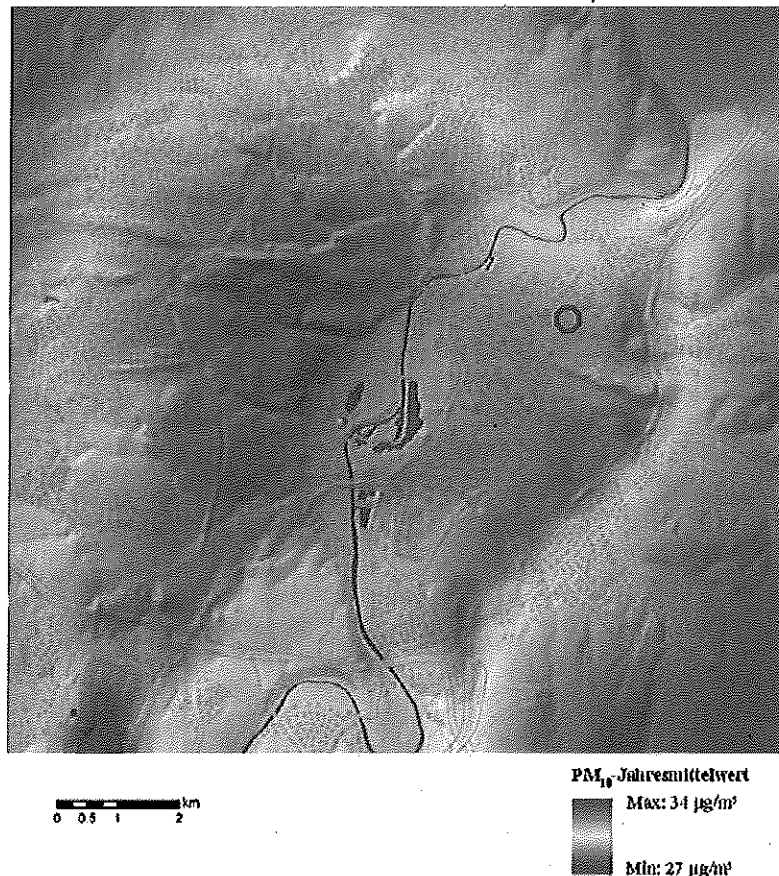


Abbildung 10: Feinstaubbelastung²⁵

○ Plangebiet

²⁵ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2005): Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel

Nach den Ausbreitungsberechnungen des Luftreinhalteplans wurde bezogen auf das Jahr 2003 auf den meisten Kasseler Hauptverkehrsstraßen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwert für Feinstaubbelastung überschritten. Das Gleiche gilt für den ab 2010 geltenden Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft, da es in unmittelbarer Nähe zur Dresdener Straße liegt, die mit über 31.000 Kfz/Tag²⁶ zu den am stärksten frequentierten Hauptstraßen in Kassel zu rechnen ist.

Lärm²⁷

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Lärmimmissionsbereiche der Dresdener Straße. Dort treten nach der Lärmkartierung des Landes Hessen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Zur Einhaltung dieser Werte könnte hier eine Festsetzung von passivem Schallschutz erfolgen.

Der bisher gültige Bebauungsplan sieht am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs eine 30 m breite von Bebauung freizuhalten Fläche vor. Diese ist von Bedeutung als Abstandsfläche zur Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Heiligenröder Straße. In der Neuplanung wird diese Fläche zu Gewerbegebiet, wodurch sich der Immissionsschutz gegenüber der Wohnbebauung verschlechtert (s. Kapitel 5.2.4).

3.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist Teil eines großen gewerblich-industriell geprägten Siedlungsgebiets nördlich des Ortskerns von Bettenhausen. Das Kleinklima ist durch hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die wenigen relativ kleinen Grünflächen und insbesondere der vorhandene Baumbestand haben günstige Wirkungen auf das Kleinklima innerhalb des Plangebiets.

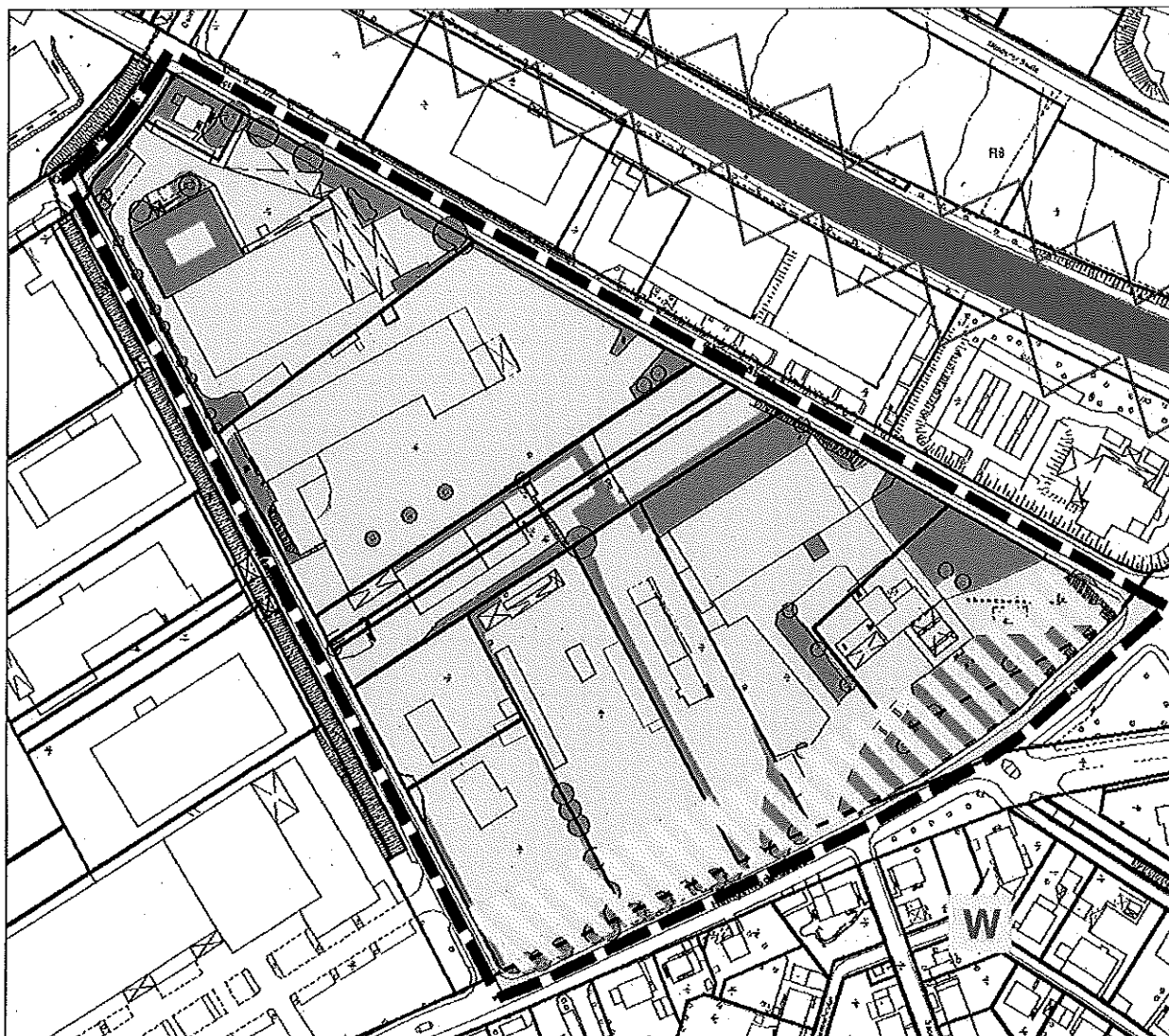
Teile des Gebiets und der benachbarten Flächen sind erhöhten Immissionen durch stark frequentierte Verkehrsachsen (insbesondere durch die im Nahbereich verlaufende Dresdener Straße) ausgesetzt.

Der bisher als von Bebauung frei zu haltende 30 m-Streifen westlich parallel zur Heiligenröder Straße ist von Bedeutung als Immissionsschutz der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gegenüber Immissionen aus dem Gewerbegebiet.

²⁶ Hess. Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (2005): Verkehrsmengenkarte Hessen, Ausgabe 2005

²⁷ Schreiben vom 08.12.2010 des Umwelt- und Gartenamts der Stadt Kassel - Sachgebiet Umwelt und Immissionsschutz

Schutzgut Klima




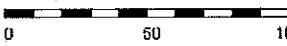



Wertstufe	klimaökologische Ausgleichsfunktion	Flächentypen
hoch	Luftaustauschbahn mit stadtklimatisch bedeutender klimaökologischer Ausgleichsfunktion	große zusammenhängende Grünflächen, Frischluftschneisen (hier nicht vorhanden)
mittel	lokal wirksame klimaökologische Funktionen (Temperaturausgleich, Luftbefeuchtung, Staubfilterung / -sedimentation)	Einzelbäume und dauerhaft begrünte Grundstücksflächen, Gründächer
gering	ungünstige Wirkung auf das Kleinklima (insbes. Oberflächenaufheizung und Staubentwicklung)	bebaute, versiegelte oder sonstige vegetationslose Flächen
	Verkehrsimmissionen	Maßstab 1 : 2.500  
	Immissionsschutzstreifen / Wohngebiet	
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Abbildung 11: Schutzgut Klima

3.2.5 Landschaftsbild, Erholung

3.2.5.1 Landschafts-/ Stadtbild,

Das Landschafts- bzw. Stadtbild des Plangebiets ist geprägt durch gewerblich-industrielle Bebauung. Im Westteil des Gebiets überwiegen neuere Gewerbebauten und Hallen, die überwiegend bis nahe an die Straßen heran reichen und den Straßenraum optisch fassen. Im Ostteil des Gebiets sind die Grundstücke baulich nur gering ausgenutzt. Hier überwiegen Hof- und Lagerflächen und niedrige Hallen bzw. Schuppen. Im Nordostteil des Plangebiets wird das Stadtbild durch eine Tankstellenanlage mit Café und umgebenden großen kaum gegliederten Asphaltflächen sowie Rasenflächen entlang der Straße geprägt.



links oben: neuere Gewerbebauten im Westteil des Gebiets (Niestetalweg, Blick nach Osten)
rechts oben: neue Gewerbebauten auf der Nordseite der Göttinger Straße (Blick nach Westen),
leer stehende Halle auf der Südseite (Plangebiet) westlich der Tankstelle

links unten: Baustofflager in der Heiligenröder Straße
rechts unten: Heiligenröder Straße – Rasenfläche vor der Tankstelle (Blick nach Norden)



Wie bereits im Kapitel 3.2.2 beschrieben, sind im Plangebiet nur wenige Grünelemente vorhanden. Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind der Baumbestand auf der Westseite der Heiligenröder Straße im Südostteil des Gebiets sowie mehrere große Einzelbäume innerhalb der Gewerbeflächen (s. Fotos im Kapitel 3.2.2).

3.2.5.2 Landschaftsbezogene Erholung

Für die landschaftsbezogene Erholung ist das Gebiet ohne Bedeutung. Der größte Teil der Grundstücke ist bereits bebaut. Öffentliche Wege sind innerhalb der Gewerbeflächen nicht vorhanden. Die das Gebiet umgrenzenden öffentlichen Straßen sind als Fuß- und Radwegverbindungen aus den Wohngebieten von Bettenhausen in die freie Landschaft wegen ihres gewerblichen Charakters und der teilweise relativ hohen Verkehrsbelastung (Heiligenröder Straße) in ihrem derzeitigen Zustand unattraktiv.

3.2.5.3 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist eine gewerblich geprägte Siedlungsfläche. Die Straßenräume an den Rändern des Gebiets werden durch die vorhandene Bebauung nur lückenhaft gefasst. Für das Erscheinungsbild des Gebiets sind die Grünflächen mit wenigen vorhandenen Bäumen insbesondere entlang der Heiligenröder Straße von Bedeutung.

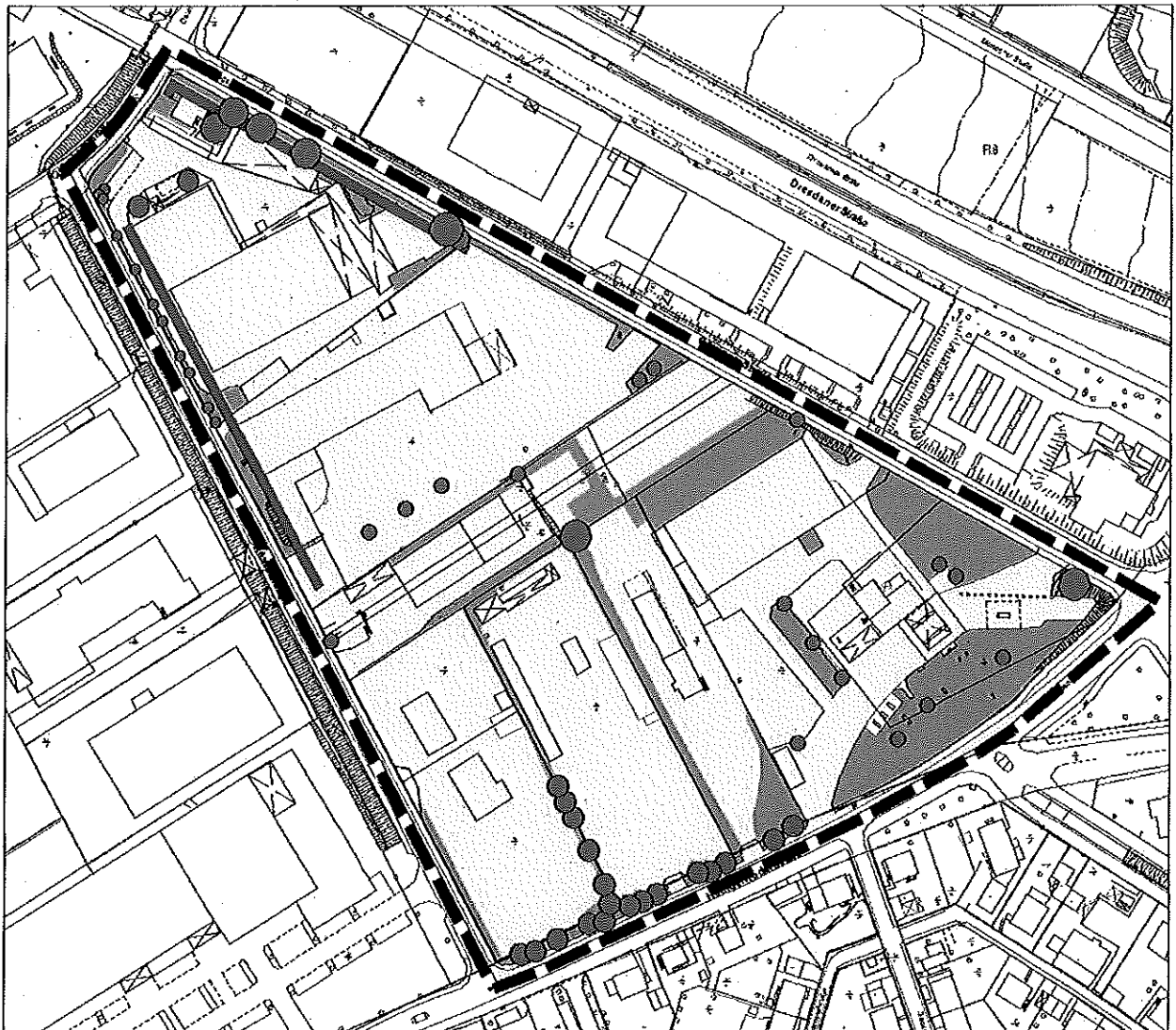
3.2.6 Kulturgüter

Wie bereits im Kapitel 1.3.3 erwähnt, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler ausgewiesen. Die Beuys-Bäume auf der Nordseite der Göttinger Straße (unmittelbar angrenzend außerhalb des Plangebiets) sind Teil des Gesamtkunstwerks ‚7.000 Eichen‘ von J. Beuys und als Kulturdenkmale geschützt.



Beuysbäume auf der Nordseite der Göttinger Straße

Schutzgut Landschaft



Wertstufe	Charakter des Landschaftsbildes	Landschaftselemente
hoch	naturraumtypische Landschaftselemente	großkronige Einzelbäume
mittel	durch gewerbliche Nutzung überprägte Bereiche mit einzelnen naturraumtypischen Landschaftselementen	Ziergrünflächen, Brachevegetation
gering	gewerblich geprägte Bereiche ohne naturraumtypische Landschaftselemente	Gebäude, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, sonstige vegetationsfreie Flächen
—	Raum bildende Bebauung / Straßenraum baulich gefasst	
- - -	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Maßstab 1 : 2.500

Abbildung 12: Schutzgut Landschaft, landschaftsbezogene Erholung

3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans behielte der bisherige Bebauungsplan von 1969 seine Gültigkeit, so dass die gewerbliche Nutzung auf den noch nicht bebauten Grundstücken und den vorhandenen Brachflächen entsprechend den damaligen Festsetzungen möglich wäre. Eine Aufwertung und Intensivierung der Nutzungsstruktur, die Verminderung des Regenwasserabflusses, Erhöhung des Grünanteils und andere Verbesserungen hinsichtlich der hier zu behandelnden Schutzgüter wären kaum umsetzbar, so dass im ungünstigsten Fall die gesamte im bisherigen Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesene Fläche entsprechend der damals festgesetzten bzw. zulässigen Obergrenze ausgenutzt würde.

4. Zielkonzept

Aus Umweltsicht ist der anzustrebende Zustand für das Plangebiet ein unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten optimiertes Gewerbegebiet. Im Hinblick auf die hier zu betrachtenden Schutzgüter wären folgende Ziele anzustreben:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Intensivierung der Nutzung und Verbesserung der Nutzungsstruktur auf den derzeit ungenutzten oder wenig intensiv genutzten Grundstücken
- Erhaltung wertvoller Bäume und Verbesserung der Grünstruktur durch Neupflanzung von Laubbäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verminderung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Minimierung der Versiegelungsflächen, Verwendung durchlässiger Oberflächenbefestigungen und Dachbegrünung
- Minderung der negativen klimaökologischen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades durch Begrünungsmaßnahmen (insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung, Überschirmung vegetationsfreier Flächen mit großkronigen Bäumen)
- Verbesserung des Stadtbildes durch bauliche Fassung der Straßenräume und Begrünungsmaßnahmen (s. o.)
- Immissionsschutz für die angrenzenden Wohngebiete
- Schutz der nahe zur Dresdener Straße gelegenen Bereiche gegen Verkehrsimmissionen

5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

5.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplanvorentwurf (Stand: Oktober 2010) weist das Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Straßen als Gewerbegebiet (5,78 ha) mit folgender maximaler Ausnutzung aus:

- Grundflächenzahl (Verhältnis von überbaubarer Fläche zur Grundstücksfläche: 0,8
- Geschossflächenzahl (Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche: 2,0
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2
- offene Bauweise mit Flachdach, Bauhöhe maximal 18 m

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche ist eine zusammenhängende überbaubare Fläche von ca. 5,41 ha vorgesehen. Die Straßen entlang der Ränder des Plangebiets sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen (insgesamt 0,47 ha).

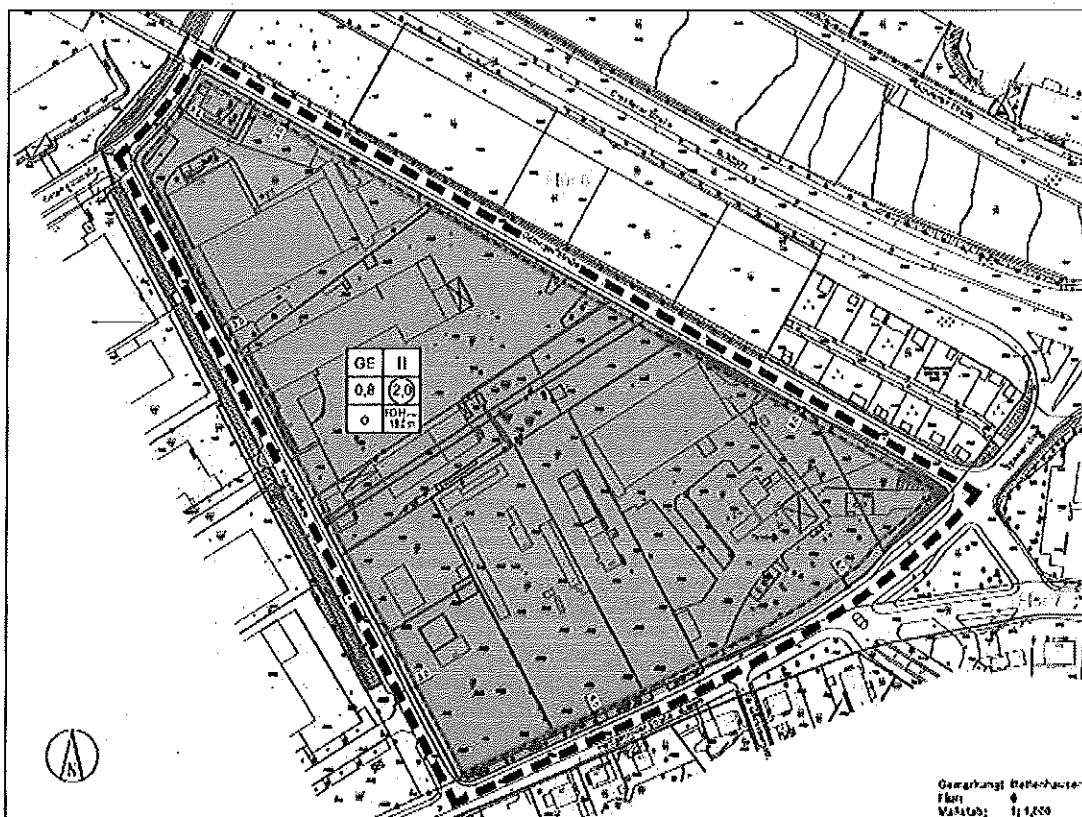


Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf
(Stadt Kassel, Oktober 2010))

5.2 Auswirkungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VII/7 „Dresdener Straße“ vom 28.05.1969 und bereits größtenteils bebaut. Somit sind gemäß § 1a (3) BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans nur die Eingriffe zu kompensieren, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Als Bestand im Sinne der Eingriffsregelung sind also die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans anzunehmen. Dort war der Westteil des Gebiets als Industriegebiet, der Ostteil als Gewerbegebiet ausgewiesen mit folgenden Festsetzungen:

- Grundflächenzahl im GI: 0,7 und im GE 0,6
- Geschossflächenzahl (nur im GE): 1,6
- Baumassenzahl (nur im GI): 9,0
- Zahl der Vollgeschosse (nur im GE): 3
- Bauweise (nur im GE): geschlossenen

Parallel zur Heiligenröder Straße war eine von Bebauung frei zu haltende Fläche von 30 m Breite festgesetzt (Darstellung mit Zackenlinie).

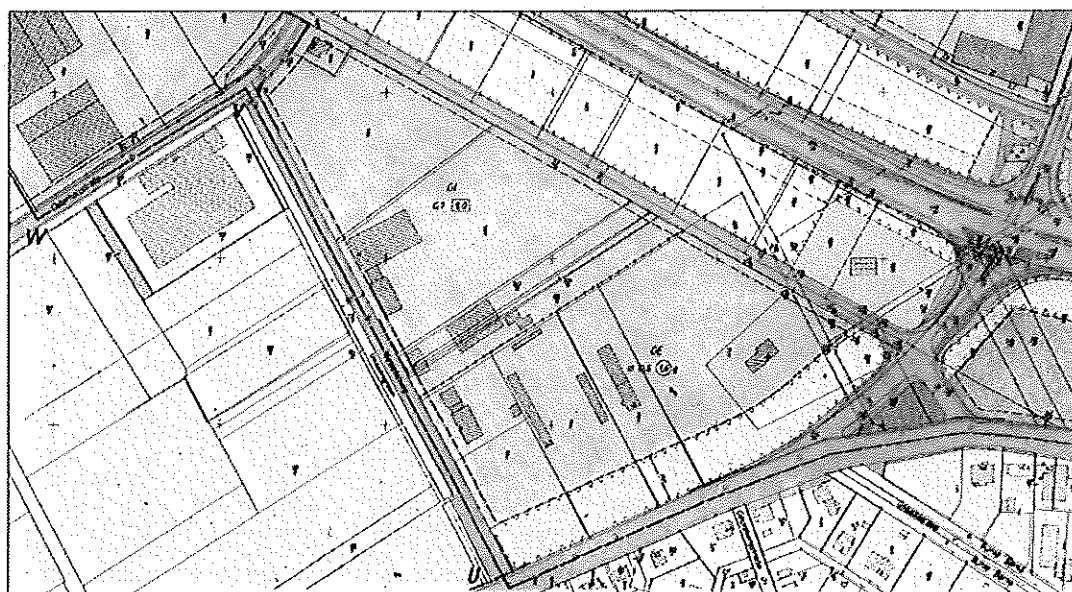


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem B-Plan VII/7 von 1969

5.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Im neuen Bebauungsplan wird die bisher von Bebauung frei zu haltende Fläche parallel zur Heiligenröder Straße (30-m-Streifen, insgesamt ca. 7.870 m²), die derzeit etwa zur Hälfte von Grünflächen eingenommen wird, in das Gewerbegebiet einbezogen. Auf diesem Streifen waren laut Textfestsetzung des bisherigen Bebauungsplans „eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung sowie Dauerkleingärten zulässig. Die Grundstücke dürfen weder zu gewerblichen Zwecken noch als Stand- oder Lagerplätze genutzt werden.“

In allen übrigen bisher als Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesenen Bereichen wird die Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Festsetzung erhöht auf 0,8 (bisher 0,7 im GI und 0,6 im GE). Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des alten Bebauungsplans (1969) war die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 maßgeblich, die keine Obergrenze für den Bau von Nebenanlagen (§ 17 der derzeit gültigen BauNVO von 1990), so dass im ungünstigsten Fall die gesamten Grundstücksflächen dafür hätten genutzt werden können.

Durch die geplanten Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücks- und Verkehrsflächen (s. Kap. 5.3) wird durch die Neuplanung eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation erzielt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans im größten Teil des Geltungsbereichs mit Ausnahme des bisher von Bebauung frei zu haltenden Streifens parallel zur Heiligenröder Straße keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ermöglicht werden.

5.2.2 Boden

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ermöglichen folgende maximale Überbauung / Flächenversiegelung:

Tabelle 2: Maximale Überbauung / Flächenversiegelung

Flächennutzung	Fläche	Nutzungsbeschränkung	max. Überbauung / Versiegelung
Gewerbefläche	5,78 ha	GRZ 0,8	4,62 ha
Verkehrsfläche	0,47 ha	keine	0,47 ha
Summe	6,25 ha		5,09 ha

Bei maximaler Ausnutzung der Grundstücke wäre also insgesamt im Plangebiet eine Überbauung / Flächenversiegelung von ca. 5,09 ha möglich (ca. 81 % der Fläche des Geltungsbereichs), was in etwa der gegenwärtigen Situation entspricht (s. Kap. 3.2.2.4). Da der alte Bebauungsplan keine Einschränkungen enthält, wäre theoretisch sogar eine vollständige Flächenversiegelung möglich gewesen mit Ausnahme des 30 m-Streifens parallel zur Heiligenröder Straße (7.870 m²), so dass im ungünstigsten Fall insgesamt ca. 5,46 ha²⁸ hätten versiegelt werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuplanung weder gegenüber dem alten Bebauungsplan noch im Vergleich zur gegenwärtig real vorhandenen Situation zusätzliche Bebauung bzw. Flächenversiegelung ermöglicht werden, so dass dadurch keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 und die Festset-

²⁸ Geltungsbereich (6,25 ha) abzüglich 30 m-Streifen (0,79 ha) = 5,46 ha²⁹ Schreiben vom 08.12.2010 des Umwelt- und Gartenamts der Stadt Kassel - Sachgebiet Umwelt und Immissionsschutz

zung der dauerhaften Begrünung der restlichen 20 % der Grundstücke werden dort die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft gesichert bzw. wieder hergestellt. Weitere Verbesserungen werden durch die Festsetzung von Gründächern und damit die Wiederherstellung von Teilfunktionen der überbauten Böden erzielt.

5.2.3 Wasser

Entsprechend den Ausführungen zum Schutzgut Boden werden auch für das Schutzgut Wasser durch die Neuplanung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ermöglicht. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 wird die dauerhafte Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen gesichert, so dass das dort anfallende Regenwasser versickern kann. Eine wesentliche Verbesserung für den Wasserhaushalt wird durch die geplante Festsetzung von Gründächern erzielt, die eine deutliche Reduzierung und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bewirken. Weitere Verbesserungen werden durch die Verwendung durchlässiger Oberflächenbefestigungen insbesondere für Stellplätze erzielt.

5.2.4 Klima

Die in den Kapiteln 5.2.1 – 5.2.3 dargestellten Verbesserungen haben auch entsprechende positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier ist insbesondere die klimaökologisch ausgleichende Wirkung von Gründächern zu nennen (Erhöhung der Verdunstung, Minderung der Flächenaufheizung, Staubsedimentation). Ähnlich positive Wirkungen sind durch die zur Festsetzung vorgesehenen Baumpflanzungen auf den Grundstücken zu erwarten, insbesondere durch die Überschirmung / Beschattung versiegelter oder sonstiger vegetationsfreier Flächen.

5.2.5 Immissionen²⁹

Der im bisher gültigen Bebauungsplan am Südostrand des Gebiets parallel zur Heiligenröder Straße festgesetzte von Bebauung frei zu haltende Streifen von 30 m wird in der Neuplanung zu Gewerbegebiet, wodurch sich der Immissionsschutz gegenüber der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Heiligenröder Straße verschlechtert.

Eine Möglichkeit, dem entgegenzuwirken, ist die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Dazu ist dringend eine Festlegung der Gebietsausweisung für die Wohnbebauung östlich der Heiligenröder Straße notwendig (bisher kein Bebauungsplan, Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan).

Die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist jedoch in diesem Fall schwierig, da die meisten Flächen im Plangebiet bereits gewerblich genutzt werden und eine Vorbelastung durch Gewerbe außerhalb der Planfläche besteht. Für die im Plangebiet ansässigen Betriebe könnte dies Einschränkungen bedeuten. Hier ist eine Abstimmung über die Vorgehensweise nötig.

Die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes, die durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen hervorgerufen wird, ist weniger kritisch. Gegen die nach der Lärmkartierung des Landes Hessen festgestellten Überschreitungen der Orientie-

rungswerte der DIN 18005 könnte eine Festsetzung von passivem Schallschutz erfolgen.

5.2.6 Stadt-/Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung

Der neue Bebauungsplan weist das Plangebiet wie bisher für gewerbliche Nutzung aus. Die Baugrenzen entsprechen den bisherigen mit Ausnahme der Heiligenröder Straße. Dort wird die bisher als von Bebauung frei zu haltende Fläche (30 m-Streifen parallel zur Straße) auf 5 m reduziert, so dass dort zusätzliche Bebauung möglich wird. Neu sind außerdem Festsetzungen zur Dachgestaltung (begrünte Flachdächer), zur Bauhöhe (max. 18 m) und zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen.

Die genannten Änderungen bewirken keine Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Landschaftsbildes im Plangebiet. Insgesamt sind durch die angestrebte Nutzungsintensivierung insbesondere im Ostteil des Gebiets und die Ansiedlung der verkehrsgünstigen Lage entsprechender höherwertiger Nutzungen Verbesserungen des Erscheinungsbildes und eine klarere bauliche Fassung des Straßenraumes zu erwarten. Weitere Verbesserungen werden durch die Festsetzung der Mindestbegrünung der Grundstücke erzielt (s. Kap. 5.3).

5.2.7 Kulturgüter

Kulturgüter / Kulturdenkmale werden von der Planung nicht berührt.

5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

5.3.1 Dachbegrünung

Im Bebauungsplan werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) für den gesamten Geltungsbereich in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 5 cm) festgesetzt. Dachterrassen, lichtdurchlässige Teilflächen sowie Bereiche mit technisch notwendigen Dachaufbauten werden von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Gründächer haben in vielerlei Hinsicht positive Wirkungen:

- Verbesserung des Kleinklimas (Verminderung der Oberflächenaufheizung bei starker Sonneneinstrahlung, Verdunstung, Staubsedimentation)
- Rückhaltung und Verdunstung bzw. verzögerter Abfluss von Regenwasser
- Wiederherstellung von Vegetationsstandorten, Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen
- Verbesserung der Wärmedämmung und Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen

5.3.2 Durchlässige Oberflächenbefestigungen

Die Flächenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Insbesondere die Stellplätze (s. u) und soweit möglich auch Hof- und Lagerflächen sind

mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, so dass der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet wesentlich verringert werden kann.

5.3.3 Begrünung der Stellplätze

Für die Stellplätze sollten die Regelungen der derzeit gültigen Stellplatzsatzung im Bebauungsplan festgesetzt werden (Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze, Randbegrünung und Untergliederung bei größeren Anlagen, durchlässige Befestigung der Stellplätze).

Die Kronen der im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Bäume werden einen Teil der versiegelten Flächen innerhalb der Grundstücke überschirmen und dadurch das Kleinklima wesentlich verbessern (Verminderung der Aufwärmung der Oberflächen, Luftbefeuchtung, Staubsedimentation).

5.3.4 Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke

Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche verbleibenden Freiflächen (20 % der Grundstücksflächen) sind als Vegetationsfläche herzurichten und dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste) zu begrünen.

Darüber hinaus wird als Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke die Anpflanzung eines Baumes je 1.000 m² Grundstücksfläche außerhalb der bebauten Bereiche sowie der Stellplätze und Zufahrten zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Dadurch wird eine Mindestbegrünung der Hof- und Lagerflächen angestrebt, die für das Kleinklima und für das Erscheinungsbild dieser Bereiche von hoher Bedeutung ist.

5.3.5 Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan sollte die Begrünung von Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnungen aufweisen, festgesetzt werden (Anpflanzung von 2-3 Kletterpflanzen je angefangene 5 m, Arten s. Liste im Kap. 5.3.7). Dadurch wird zusätzlicher Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten geschaffen sowie das Kleinklima und das Erscheinungsbild großer Fassadenflächen verbessert. Ist die Fassadenbegrünung aus technischen oder konstruktiven Gründen nicht möglich, sind vom Umfang vergleichbare alternative Anpflanzungen auf den Grundstücken vorzunehmen.

5.3.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Der vorhandene Baumbestand auf der Westseite der Heiligenröder Straße (Hainbuchen, Ahorn), der als größter zusammenhängender Gehölzbestand innerhalb des Plangebiets sowohl aus ökologischer Sicht als auch für das Straßenbild von besonderer Bedeutung ist, sollte erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden (Fläche mit Pflanzbindung oder Einzelbaumfestsetzung). Dasselbe gilt für zwei weitere große Einzelbäume an der Einmündung Göttinger Straße in die Heiligenröder Straße und südlich der Göttinger Straße. Die we-

nigen anderen vorhandenen Großbäume stehen innerhalb der Baugrenze und können daher nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Sie unterliegen gleichwohl dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Über die allgemeinen Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und der Hof- und Lagerflächen sollte zur Aufwertung des Straßenraumes auf der Westseite der Heiligenröder Straße in nördlicher Verlängerung des vorhandenen Baumbestandes eine Alleebaumreihe bis zur Einmündung der Göttinger Straße festgesetzt werden.

5.3.7 Artenliste für die Bepflanzung

Für die dargestellten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig folgende Arten verwendet werden:

Tabelle 3: Gehölzarten für die Bepflanzung

Bäume
Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>A. platanoides</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Bäume 2. Ordnung, Großsträucher
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Sträucher
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus mongyna</i>)
Kletterpflanzen
Efeu (<i>Hedera helix</i>)
Geisblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> , <i>P. tricuspidata</i>)

5.3.8 Zuordnung der Maßnahmen

Über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen hinaus sieht der Bebauungsplan keine weiteren Erschließungsanlagen vor. Die dargestellten landschaftspflegerischen Festsetzungen und Maßnahmen sind ausschließlich auf privaten Grundstücken vorgesehen. Eine Differenzierung der Zuordnung der Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

5.4 Bilanzierung

5.4.1 Qualitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung

In der folgenden Tabelle werden zusammenfassend die durch das Vorhaben zu erwartenden Veränderungen der gegenwärtigen Situation gegenübergestellt:

Tabelle 4: Gegenüberstellung Bestand / Planung

gegenwärtige Situation	Planung
Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	
<ul style="list-style-type: none"> - Gewerblich bebautes Gebiet mit sehr geringem Anteil von Vegetationsflächen (ca. 12 % Ziergrünflächen, 5 % Ruderalvegetation / Brachen); von Bebauung frei zu haltender Streifen parallel zur Heiligenröder Straße (derzeit teilweise für Nebenanlagen genutzt) - einzelne wertvolle großkronige Laubbäume an der Heiligenröder Straße und innerhalb der Grundstücke (Schutz durch die Baumschutzsatzung) - keine höherwertigen Biotopflächen und Schutzgebiete innerhalb und im Nahbereich des Plangebiets 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke (Begrünung der Stellplätze, der Hof- und Lagerflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, dauerhafte Begrünung von 20 % der Grundstücksfläche) - Festsetzung der Bäume außerhalb der Baugrenzen zur Erhaltung, Festsetzung der Anpflanzung weiterer Bäume entlang der Heiligenröder Straße und innerhalb der Grundstücke insbesondere im Bereich der Stellplätze und der Hof- und Lagerflächen
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in vorhandene wertvolle Lebensräume ermöglicht. Die geplanten Festsetzungen bewirken längerfristig eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen bzw. der rechtlich zulässigen Situation.</i></p>	

Boden, Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - gewerblich bebautes Gebiet mit sehr hohem Versiegelungsgrad (ca. 73 % überbaut / versiegelt, ca. 10 % durchlässig befestigt, vegetationsfrei) - aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Situation keinerlei Einschränkungen der Flächenversiegelung mit Ausnahme eines 30 m-Streifens parallel zur Heiligenröder Straße 	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Mindestbegrünung der Grundstücke (20 % Grünflächen) - Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und andere Nebenanlagen - Festsetzung der Dachbegrünung - durch oben genannte Festsetzungen insgesamt längerfristige Wiederherstellung von Teilfunktionen des Bodens, Erhöhung der Versickerungsfähigkeit und Verminderung des Abflusses
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser ermöglicht, sondern durch verschiedene Festsetzungen zur Begrünung und Oberflächenbefestigung insgesamt Verbesserungen gegenüber der bisherigen bzw. der rechtlich zulässigen Situation erzielt.</i></p>	

gegenwärtige Situation	Planung
Klima, Immissionen	
<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist Teil eines größeren gewerblichen Siedlungsbereichs, der wegen seines hohen Versiegelungsgrads klimaökologisch als Überwärmungsgebiet charakterisiert wird. - Überschreitung der Lärmrichtwerte (DIN 18005) im Nahbereich der Dresdener Straße - Immissionsschutz der Wohnbebauung östlich der Heiligenröder Straße durch Bauverbotszone (30 m-Streifen) westlich der Straße 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung des Grünflächenanteils und des Grünvolumens entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (Dach- und Fassadenbegrünung, Mindestbegrünung von 20 % der Grundstücksflächen, Festsetzung von Baumpflanzungen auf Stellplatz- sowie Hof- und Lagerflächen sowie entlang der Heiligenröder Straße) - ggf. Festsetzung von passivem Schallschutz - Wegfall der Bauverbotszone; Immissionsschutz für Wohnbebauung muss noch geklärt werden
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ermöglicht, sondern durch verschiedene Festsetzungen zur Begrünung insgesamt Verbesserungen gegenüber der bisherigen bzw. der rechtlich zulässigen Situation erzielt.</i></p>	

Stadt-/ Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> - gewerblich geprägte Siedlungsfläche mit teilweise wenig ausgenutzten Grundstücken - Straßenräume insbesondere im Ostteil (Heiligenröder Straße) ohne räumliche Fassung durch Bebauung - landschafts-/stadtbildbestimmende Großbäume an der Heiligenröder Straße, wenige weitere Einzelbäume innerhalb der Gewerbegrundstücke - keine für die landschaftsbezogene Erholung nutzbaren Grünflächen und Wegeverbindungen innerhalb und im Nahbereich des Gebiets vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Nutzungsstruktur durch Neuplanung - Fassung des Straßenraumes durch zusätzliche Bebauung entlang der Heiligenröder Straße - Festsetzung der vorhandenen Großbäume außerhalb der Baugrenzen zur Erhaltung - Festsetzung der Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Heiligenröder Straße - Festsetzung der Begrünung der Gewerbegrundstücke (s. Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume) - keine Veränderungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in vorhandene das Stadt- bzw. Landschaftsbild prägende Elemente ermöglicht. Insgesamt sind durch die geplanten Festsetzungen deutliche Verbesserungen des Erscheinungsbildes zu erwarten.</i></p>	

Die Gegenüberstellung der Eingriffe / Beeinträchtigungen und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zeigt, dass unter Berücksichtigung aller dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen hinsichtlich aller Schutzgüter gegenüber der gegenwärtigen Situation zu erwarten sind.

5.4.2 Quantitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung

Für die im Kapitel 5.3 beschriebenen Maßnahmen werden für die Bilanzierung folgende Flächengrößen zu Grund gelegt:

- Gewerbegrundstücke: 5,78 ha
(Veränderungen innerhalb der Grundstücke s. folgende Tabelle)
- öffentliche Verkehrsflächen: 0,47 ha
(100% Versiegelung, keine Veränderungen gegenüber bisher)

Tabelle 5: Begrünungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken

Teilflächen der Gewerbegrundstücke	Abschätzung der Flächengröße	Festsetzungsempfehlungen und Umfang der Begrünungsmaßnahmen
1.) Gebäude	ca. 30% der Grundstücksflächen ³⁰ : 5,78 ha x 30 % = 1,73 ha	extensive Dachbegrünung; Abzug von ca. 20 % für Ausnahmeregelung) (80 % von 1,73 ha = 1,38 ha Dachbegrünung, 20% von 1,73 ha = 0,35 ha ohne Begrünung) <i>Insgesamt ca. 1,38 ha Gründächer</i>
2.) Stellplätze	zu erwartende Stellplatzfläche einschl. Zufahrten ca. 12 % der Grundstücksflächen ³¹ 5,78 ha x 12 % = 0,69 ha (entspricht ca. 230 Stellplätzen bei ca. 30 m ² pro Stellplatz einschl. Zufahrten.)	Begrünung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze, Randbegrünung und Untergliederung bei größeren Anlagen, möglichst durchlässige Befestigung) <i>Insgesamt ca. 0,69 ha begrünte Stellplätze; Anpflanzung von mindestens 38 Bäumen</i>
3.) Hof- und Lagerflächen	ca. 2,24 ha ³² (entspricht ca. 38% der Grundstücksflächen)	Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes je 1.000 m ² Grundstücksfläche außerhalb der bebauten Flächen sowie der Stellplätze und Zufahrten <i>Insgesamt ca. 22 Bäume</i>
4.) zu begrünende Freiflächen	20 % der Grundstücksflächen bei GRZ 0,8: 5,78 ha x 20 % = 1,12 ha, davon - 50 % Gehölze, - 50 % Ziergrünflächen:	- Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen (20 % der Grundstücke); - Festsetzung der Anpflanzung standorttypischer Gehölze auf 50 % der Grünflächen <i>Insgesamt ca. 0,56 ha Gehölzpflanzung, ca. 0,56 ha Ziergrünflächen</i>

In der folgenden Tabelle wird auf der Basis dieser Zahlen eine Bilanz entsprechend der Kompensationsverordnung erstellt:

³⁰ bisher ca. 21 %, zu erwartende Erhöhung durch angestrebte Ansiedlung höherwertiger Nutzungen

³¹ Durchschnittswert, Herleitung z. B. im Fachbeitrag Grün und Umwelt zum Gewerbegebiet „Langes Feld“

³² Grundstücksflächen abzüglich Gebäude (1), Stellplätze (2) und begrünte Freiflächen (4):
5,78 ha – 1,73 ha – 0,69 ha – 1,12 ha = 2,24 ha

Tabelle 6: Biotopwertbilanz gemäß der Kompensationsverordnung

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /m ²	Fläche je Nutzungstyp [m ²]		Biotopwert		Differenz
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher *1	nachher *2	vorher Sp. 3 x Sp. 4	nachher Sp. 3 x Sp. 6	
	1	2	3	4	6	8	10	12
		Gesamtfläche des Plangeblatts :	62.500 m ²					
	02.600	Hecken- und Gebüschpflanzung	20	0	5.600	0	112.000	-112.000
	09.230	wärmeliebende Ruderalflur meist trockener Standorte *3	21	3.020	0	63.420	0	63.420
	10.510	versiegelte Flächen	3	31.790	31.000	95.370	93.000	2.370
	10.530	befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung *4	6	6.480	3.000	38.880	18.000	20.880
	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	760	3.500	2.280	10.500	-8.220
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt	19	12.730	13.800	241.870	262.200	-20.330
	11.221	gärtnerisch gestaltete Grünanlagen	14	7.720	5.600	108.080	78.400	29.680
		Zwischensumme		62.500	62.500	549.900	574.100	-24.200
		Zusatzbewertung (Bäume)						
	04.100	Einzelbäume, heimisch, standortgerecht *5	31	2.600	2.675	80.600	82.925	-2.325
Summe								-26.525

*1 Darstellung s. Bestandsplan

*2 Ermittlung s. Tabelle 5 (vorherige Seite)

*3 Mischwert aus Biotoptyp 09.220 (Ruderalflur, 36 Punkte/m²) und 10.530 (Schotterflächen, 6 Punkte/m²)

*4 Stellplatzflächen (Annahme: ca. 230 Stellplätze)

*5 Planung: zur Erhaltung festgesetzte Bäume (ca. 900 m² Kronenfläche) und Festsetzungen zu Baumpflanzungen (ca. 60 Bäume, s. Tabelle 5, davon 35 vorhanden, 25 Neupflanzungen mit je 3 m² je Baum)

Die Biotopwertbilanz (Tabelle 6) zeigt, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans eine deutliche Aufwertung des Gebiets gegenüber der derzeit vorhandenen Situation möglich ist (26.525 Wertpunkte).

Legt man die rechtlich zulässige Ausnutzung der Grundstücke nach dem alten Bebauungsplan als ‚Bestand‘ für die Bilanzierung zu Grund, erhöht sich die zu erwartende Aufwertung durch die Neuplanung noch mehr, da der bisherige Bebauungsplan theoretisch eine vollständige Überbauung / Versiegelung des Gebiets mit Ausnahme des 30 m-Streifens (7.870 m²) entlang der Heiligenröder Straße zulässt. Das ergäbe bei Anwendung des Biotopwertverfahrens folgende Punktwerte:

Tabelle 7: Biotopwert bei maximaler Ausnutzung des bisherigen B-Plans

Biotoptyp	Typ Nr.	Punkte / m ²	Fläche [m ²]	Punkte
versiegelte / überbaute Flächen	10.510 10.710	3	54.630	163.890
Grünfläche (30 m-Streifen)	11.221	14	7.870	110.180
Summe			62.500	274.070

Der in Tabelle 6 (vorherige Seite) ermittelte Biotopwert für die Neuplanung beträgt 657.025 Punkte (einschließlich der Zusatzbewertung für Bäume), was einer Aufwertung gegenüber dem alten Bebauungsplan von insgesamt 382.955 Punkten entspricht. Für die Neuauflistung des Bebauungsplans sind somit gemäß § 1a (3) BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6. Planungsalternativen

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Alternativkonzepte erstellt. Die vorliegende Planung ist abgeleitet aus dem bisher gültigen Bebauungsplan VII/7 und den Empfehlungen aus der ‚Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen‘³³.

7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten

Alle im Kapitel 5.3 dargestellten Maßnahmen sind auf den Privatgrundstücken vorgesehen und von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu unterhalten.

³³ ANP (2003): Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen; Ergebnisse eines Workshops vom Oktober 2003

8. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen muss im Rahmen der Bauanträge und Bauabnahmen überprüft werden. Weiter gehende Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Planung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Eine zusammenfassende Gegenüberstellung der bisherigen Situation und der zu erwartenden Änderungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans befindet sich im Kapitel 5.4.1. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, und der bisherige Bebauungsplan keine weiter gehenden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke enthält, sind bei Umsetzung der Neuplanung in Verbindung mit den dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen für alle hier zu betrachtenden Schutzgüter deutliche Verbesserungen zu erwarten und keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (3-6) BauNVO
1.1	Gewerbegebiete (GE)	§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO
1.1.1	<p>In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • Anlagen für sportliche Zwecke 	§ 8 (2) BauNVO
1.1.2	<p>In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke <p>Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.</p>	§ 8 (3) BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und §§ 12-20 BauNVO
2.1	<p>Die Grundflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 0,8</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO mitzurechnen.</p>	§§ 17 und 19 BauNVO
2.2	Die Geschossflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 2,0	§ 20 BauNVO
2.3	<p>Die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet wird auf mindestens 5,5 m und maximal 18 m - bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut, bei flachen Dächern bis zum oberen Abschluss Wand festgesetzt.</p> <p>Die Bezugshöhen für Gebäudehöhen werden in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) gemessen. Bei Eckgrundstücken bemessen sich First- und Sockelhöhen nach dem Mittel beider Straßen.</p> <p>Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert.</p>	§ 18 BauNVO

- | | | |
|-----------|--|--|
| 3 | Bauweise | § 22 BauNVO |
| 3.1 | Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit mindestens 5 m Abstand zu den angrenzenden privaten Nachbargrundstücken zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig. | § 22 (4) BauNVO |
| 4. | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | §§ 12,14 Bau NVO, |
| 4.1 | Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO, für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. | § 14 (1) u. (2) Bau NVO |
| 5. | Gestalterische Festsetzungen | § 9 (4) BauGB i.V. § 87 HBO |
| 5.1 | Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet sind nur flache oder flachgeneigte Dächer von bis zu 15° Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise sind hiervon abweichende Dachformen zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist und die Dacheindeckung in rötlichen, dunkelbraunen, grauen oder zinkfarbenen Farbtönen erfolgt. | § 87 (1) Satz 1 HBO |
| 5.2 | Werbeanlagen

Von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, sie sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für die Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

Auf den Grundstücksflächen (Freiflächen) sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, wenn deren Höhe mehr als 18 m und die Summe der Werbefläche mehr als 30 m ² beträgt. Fahrzeuge als Werbeanlage sind nicht zulässig. | § 87 (1) Satz 1 HBO |
| 6. | Grünordnerische Festsetzungen | § 9 (1) Nr. 15 bis 18 und 20, 25 Bau GB |
| 6.1 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) 20 BauGB und § 15 HeNatG |
| 6.1.1 | Zum Ausgleich der Versiegelung sind die Dachflächen (Flachdächer) extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 5 cm aufzubringen. Dachterrassen, lichtdurchlässige Teilflächen und Bereiche mit technisch notwendigen Dachaufbauten sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen. | |

6.1.2 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wassergebundener Decke, weiffugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.

6.1.3 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnung aufweisen, sollen pro angefangene 5 m mit 2-3 Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenliste bepflanzt werden.

Ist die Fassadenbegrünung aus technischen oder konstruktiven Gründen nicht möglich, sind vom Umfang vergleichbare, alternative Anpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

6.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte und Strauchpflanzungen können um bis zu 2,5 m verändert werden, sofern dies für die Erschließung der Grundstücke oder aus verkehrsplanerischen Gründen erforderlich ist.

6.2.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste StU min 18 cm zu pflanzen, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² vorzusehen.

6.2.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden: **g**

Bäume:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Eiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Linde (*Tilia cordata*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Bäume 2. Ordnung, Großsträucher :

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Salweide (*Salix caprea*)

Sträucher :

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Wildrose (*Rosa canina*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)

Geisblatt (*Lonicera caprifolium*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*)

6.2.4 Die festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

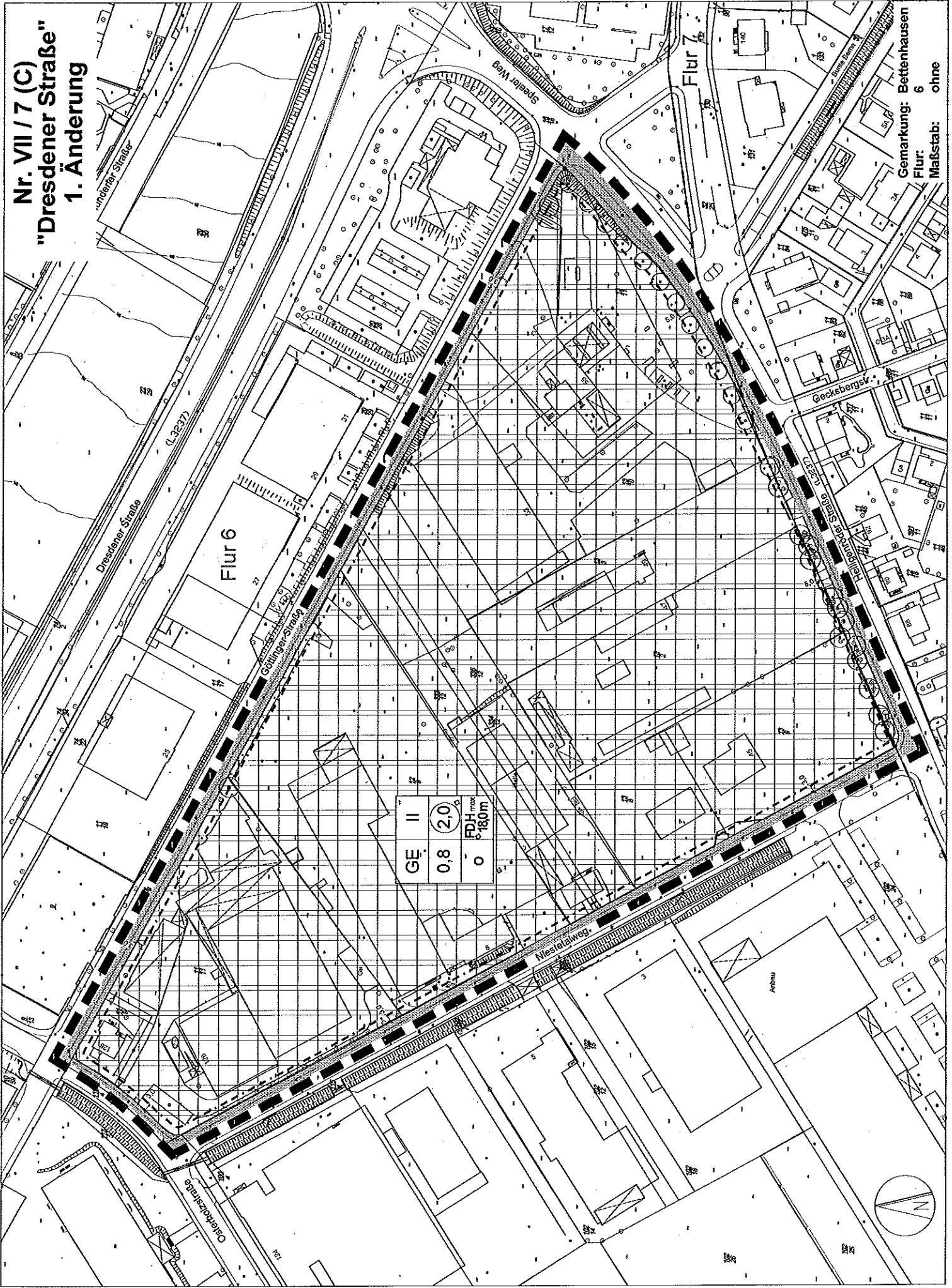
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 81 HBO

6.3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste herzustellen und zu unterhalten.

Nr. VII/7 (C)
"Dresdener Straße"
1. Änderung




GE	II	0,8	2,0	FDJ ^{max}	180m
				0	

Gemarkung: Bettenhausen
Flur: 6
Maßstab: ohne




PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Grenzen (§§ Abs. 7 BauGB)


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

 Geschossflächenzahl als Höchstmaß


o offene Bauweise

FD Flachdach

Nutzungsschablone:

Erläuterung		Beispiel
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	GE II
Grundflächen-Höchstmaß	Geschossflächen-Höchstmaß	0,8  2,0
Bauweise	Dachform	o  FDH ^{max} 18,0m


3. Bauweise (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


 Baugrenze

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


 öffentliche Verkehrsfläche


5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)


 zu erhaltende Bäume


 anzupflanzende Bäume


6. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter


 bestehende Gebäude


 Flurgrenzen


 Flurstücksgrenzen


 Flurstücksnummern


 Höhenpunkte m. ü. NHN


 Höhenlinie m. ü. NHN

 vorhandener Baum

 Zaun

 Böschung

 Stützmauer, Mauer

 Kanaldeckel, Gully

03			
05			
04			
02			
01		04.01.2011	VL
	div. Änderungen	Datum:	durch:
	Änderung / Bemerkung:	12.05.2010	VL
	gezeichnet:		

Vorlage Nr. 101.16.1982

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“
(Aufstellungsbeschluss) sowie Satzung über eine Veränderungssperre**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „Für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs und unmittelbar angrenzende Grundstücke wird ein Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Geltungsbereich ist begrenzt durch die Mombachstraße, die Holländische Straße, den Westring und die Wolfhager Straße.
Ziel und Zweck der Planung ist es, nach der eisenbahnrechtlichen Entwidmung des nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Güterbahnhofs sowie für die unmittelbar angrenzende Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit gemischten Nutzungen zu schaffen.“
2. „Für den Planbereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. V/15 ‚Unterstadtbahnhof‘ zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße wird der Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119), zugestimmt.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 20. Januar 2011 und 24. Januar 2011 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 2) und ein Lageplan (Anlage 3) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“
(Aufstellungsbeschluss)
sowie Satzung über eine Veränderungssperre**

Erläuterung

Auf dem ca. 10 ha großen Areal des seit Jahren untergenutzten und künftig für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigten Unterstadtbahnhofs zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße werden seitens der Eigentümergesellschaft „Aurelis“ umfangreiche Veräußerungen der gewidmeten Bahnflächen durchgeführt und es sind weitere geplant. Mit der Veräußerung an Private und den einhergehenden Nutzungsänderungen ist ein förmliches Entwidmungsverfahren erforderlich, das durch ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen oder den Grundstückseigentümer in Gang gesetzt wird. Laut Auskunft „Aurelis“ ist die vorgeschaltete Entbehrlichkeitsprüfung der Bahnflächen und Bahnbetriebseinrichtungen abgeschlossen und es ist in Kürze mit der Einleitung des förmlichen Entwidmungsverfahrens zu rechnen.

Im Moment der Entwidmung der Fläche entsteht automatisch ein Baurecht nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da nicht auszuschließen ist, dass die Zielvorstellungen der Stadt nicht mit den auf wirtschaftlich optimale Verwertung gerichteten Zielen der Eigentümer vereinbar sind, sollte die Stadt auf Grundlage ihrer städtebaulichen Ziele konsequent einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan fassen. Mit dem Aufstellungsbeschluss besteht die Möglichkeit, mittels Veränderungssperre, die vor Entwidmung der Fläche als Satzung in Kraft sein muss, ungewollte Entwicklungen zu verhindern.

Laut Bundesverwaltungsgericht haben die Gemeinden das Recht, städtebauliche Planungen für (noch) fachplanerisch gewidmete Grundstücke vorzubereiten und dazu einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung) sowie § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchzuführen und ggf. eine Veränderungssperre zu erlassen. Lediglich der Satzungsbeschluss darf nicht gefasst und die materielle Planreife nach § 33 BauGB nicht herbeigeführt werden.

Die Sicherung der gemeindlichen Planung durch Bebauungsplan und Veränderungssperre hat den Vorteil, dass innerhalb der auf die Entwidmung folgenden 7 Jahre entschädigungsrechtliche Folgen, die durch eine Wertminderung des Grundstücks in Folge einer Bauleitplanung, die hinter den nach der Entwidmung gemäß § 34 BauGB zulässigen Vorhaben zurückbleibt, nicht entstehen können.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs und das Verfahren zur Durchführung sind in der von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2001 beschlossenen Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ definiert:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel.
- Gemischt genutztes Stadtquartier mit neuer Verbindungsstraße zwischen Mom bachstraße und Westring.
- Zentrale Erschließungsstraße in Mittellage mit Verbindungsfunktion nach Rothen ditmold.
- Städtebauliche Einfügung und architektonisch und hochwertige Gestaltung der geplanten Moschee am Westring.
- Nord-Süd-Wegeverbindung in Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt.
- Durchführung des eisenbahnrechtlichen Entwidmungsverfahrens, Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes, um den komplexen Umfeldbedingungen und Planungsanforderungen gerecht zu werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die unmittelbar an die Bahnflächen grenzenden privaten Grundstücke innerhalb des oben genannten Straßengevierts einbezogen werden, da für sie zum Teil keine Erschließung und kein Baurecht besteht bzw. Auswirkungen durch die künftigen Nutzungen möglich sind.

In der vorliegenden Beschlussvorlage zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof ist als zweiter Teil die Zustimmung zu der Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet enthalten. Die Notwendigkeit zum Erlass der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Umstand, dass zum Zeitpunkt der Entwidmung der Bahnflächen der Bebauungsplan noch nicht in Kraft sein kann und ohne Veränderungssperre ungewollte Vorhaben kaum zu verhindern wären.

Um die städtische Planung sichern zu können, ist es daher notwendig, eine Veränderungssperre zu erlassen. Nach Veröffentlichung der Satzung über die Veränderungssperre gilt diese für zwei Jahre. Sie kann um zweimal ein Jahr verlängert werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 3. Januar 2011

Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs vom 00.00.2011

Aufgrund des § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 00.00.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 00.00.2011 beschlossen, für das in § 2 näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für dieses Gebiet hiermit eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird begrenzt von der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße und ist in dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, näher dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Kassel, Flur 15 die Flurstücke

1/3, 1/8, 11/3, 13, 17/10, 17/12, 17/13, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/5, 17/6, 18/1, 18/2, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 20, 23/1, 23/5, 23/7, 296/22, 297/22, 298/21, 363/6, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/2, 4/8, 4/9, 457/2, 504/2, 506/2, 507/2, 508/2, 510/2, 540/17, 541/17, 557/1, 540/11, 653/2 und 7/1, sowie in der Gemarkung Kassel, Flur 48 die Flurstücke 119/22, 119/23, 119/24, 119/25, 119/26, 119/27, 119/28, 119/29, 119/30, 119/31, 119/32, 119/33, 119/34, 119/35 und 406/119.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind
 - a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit ein Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Unterschriften

Lageplan zum
Aufstellungsbeschluss
und zur
Veränderungssperre

Bebauungsplan

Nr. V / 15
"Unters Stadtbahnhof"

Maßstab: 1 : 5.000

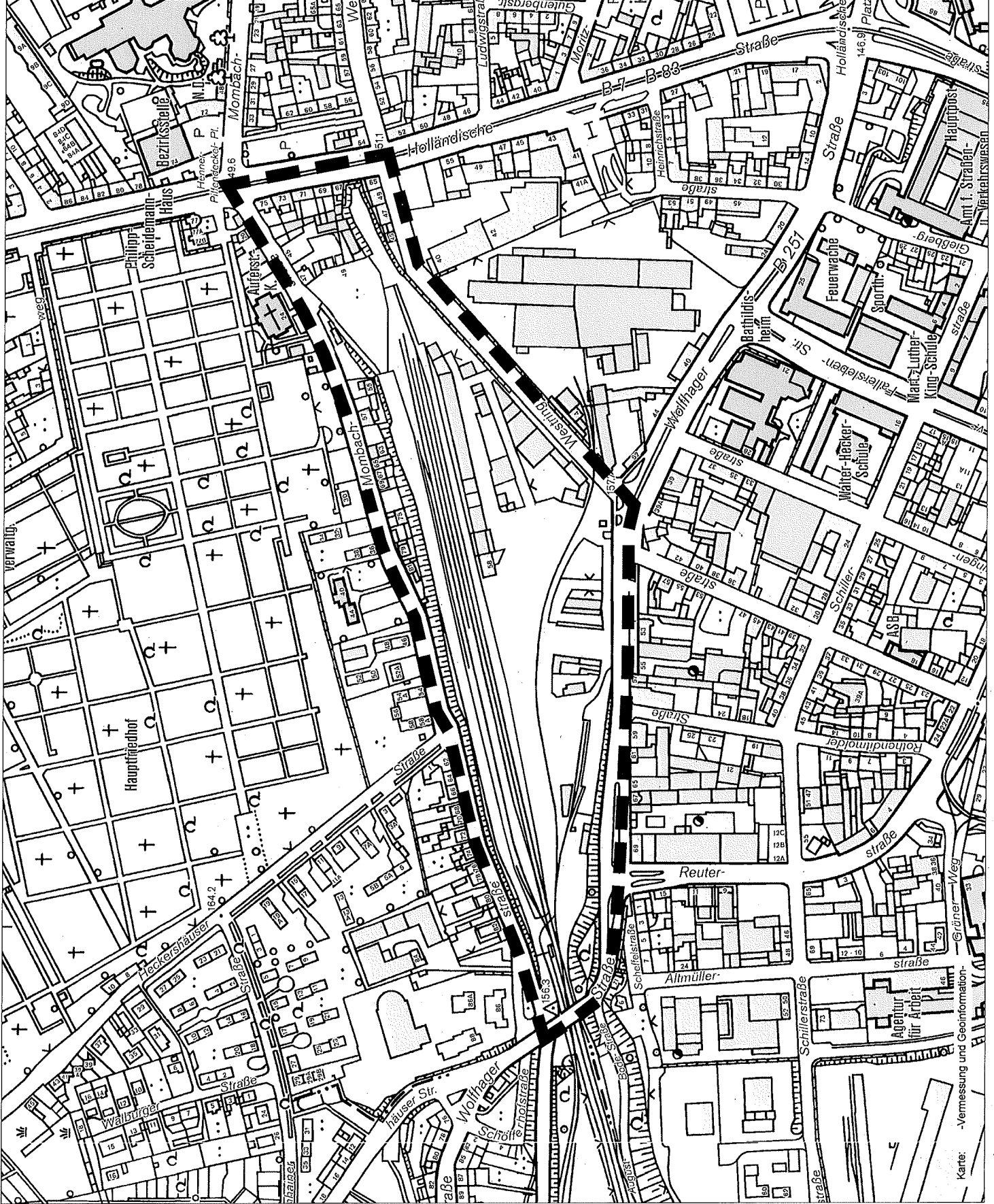
Magistrat der Stadt Kassel

Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, Dezember 2010

Anlage 3



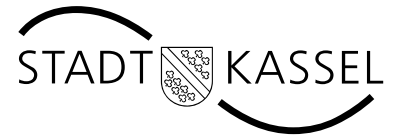
Karte: -Vermessung und Geoinformation-

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1993



documenta-Stadt

Kassel, 24.01.2011

Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der ‚Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen‘ wird zur Kenntnis genommen.
Die städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen soll nur die Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ umfassen.

Über die genaue Lage des Grünzuges im Erweiterungsgebiet soll im Rahmen der Bebauungsplanverfahren noch entschieden werden.

Ob der rechtsverbindliche Bebauungsplan VIII/25 „Wegelänge“ aufgehoben werden soll oder kann, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entschieden werden.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 22. Juni 2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage in ihrer Sitzung am 20. Januar 2011 zugestimmt.

Der Magistrat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 24. Januar 2011 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), ein Beiblatt „Auswertung Ortsbeirat“ (Anlage 2) und die Textdokumentation mit verkleinerten Plänen (Anlage 3) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen

Erläuterung

Rahmenplan und Beschluss

Der vorliegende Rahmenplan zeigt eine mögliche Siedlungsentwicklung für die Flächen am nördlichen Ortsrand von Nordshausen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird die geplante Siedlungsentwicklung auf die Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ beschränkt. Diese Entwicklungsfläche hat eine Größe von etwa 7 ha. Davon befinden sich 3,7 ha (53 %) in privater Hand. Je nach Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist ein Potenzial von maximal 130 Wohnungen möglich, das in 2 bis 3 Bebauungsplan-Verfahren erschlossen werden soll. Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung, ergänzt durch Doppel- und Reihenhäuser.

Die Aussagen des Rahmenplanes sind lediglich eine informelle Arbeitshilfe für die folgenden Verfahren. Das Siedlungs- und Freiraumkonzept wird auf Grundlage der geänderten Gebietsabgrenzung in den Bebauungsplanverfahren neu entwickelt.

Beteiligungsverfahren

Der Rahmenplan ist im Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bürgerinnen und Bürgern und dem Ortsbeirat entstanden. Neben der öffentlichen Diskussion haben Gespräche auf verschiedenen Ebenen mit unmittelbar beteiligten Institutionen, Vereinen und Personen stattgefunden. Die öffentlichen Verfahrenstermine waren:

- März 2008: Einleitung der Planung / Information im Ortsbeirat
- April 2008: Plangebiets-Rundgang mit Ortsbeirat und Bürgerinnen und Bürgern
- Feb. 2009: Vorstellung erster Entwurfsideen im Ortsbeirat
- Feb. 2009: Bürgerinformation im Bürgerhaus Nordshausen
- April 2009: Beschluss Ortsbeirat zum Entwurfsstand
- Juni 2010: Bürgerinformation in der Kulturhalle Nordshausen
- Juni 2010: Anhörung Ortsbeirat zur Beschluss-Einleitung

Begleitend zu den öffentlichen Abstimmungen wurde das Entwicklungskonzept in zwei Beteiligungsschritten mit den berührten Fachämtern abgestimmt.

Beide Bürgerveranstaltungen waren sehr gut besucht. Im Ergebnis der Beteiligung wird deutlich, dass die Ortsrandentwicklung im Stadtteil zum Teil sehr kritisch gesehen wird. Eine Initiative hat dem Landtag eine ablehnende Petition vorgelegt.

Der Ortsbeirat hat in zwei ausführlichen mehrseitigen Beschlüssen zur Rahmenplanung Stellung genommen. Er fordert eine Konzentration auf den Ortskern und spricht sich gegen den Umfang der Ortsrandentwicklung und insbesondere gegen eine Bebauung über die Straße ‚Auf der Dönche‘ hinaus aus (siehe Anlage 2). Diesem Belang folgt der vorliegende Beschluss.

Stufe I des Rahmenplans ist eigenständig umsetzbar

Die im Rahmenplan dargestellte Umsetzungsstufe I (Entwicklung bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘) kann eigenständig umgesetzt werden, ohne dass sich daraus die Notwendigkeit zur Umsetzung von Stufe II ergibt.

Die Stufe I umfasst maximal die Hälfte der ursprünglich geplanten Wohnungen und erzeugt damit auch maximal die Hälfte der Verkehrsbelastung. Sofern in Stufe I der geplante neue Anschluss an die Korbacher Straße (Kreisverkehr) nicht realisiert werden kann, erfolgt die Verkehrsabwicklung ausschließlich über die vorhandenen Straßen. Der Rahmenplan benennt für das Gesamtgebiet eine Prognose von etwa 1.350 Kfz-Fahrten am Tag, von denen etwa 70 % über die neue Anbindung nach Osten (Richtung Innenstadt) erwartet werden. In Stufe I sind entsprechend etwa 675 Fahrten/Tag zu erwarten, wobei sich an der überwiegenden Orientierung nach Osten nicht ändert (ca. 470 Fahrten/Tag). Ohne die neue Anbindung wird sich dieser Verkehr aufgrund der vorhandenen Straßennetzstruktur auf die beiden nur als Mischflächen ausgebauten Anschlüsse ‚Auf der Dönche‘ und ‚In den Steinern‘ / Eichenrodstraße verteilen, wobei der deutlich größere Anteil über die Eichenrodstraße zu erwarten ist. Dies stellt für die schmale Eichenrodstraße eine vertretbare, aber deutliche spürbare Belastung dar. Auch für die Straße ‚Auf der Dönche‘ mit dem hier gelegenen SV Nordshausen ist eine spürbare, aber vertretbare Belastung zu erwarten.

Die Straßen ‚Im Feldbach‘ und ‚Grubenrain‘ weisen dagegen ungünstigere Fahrbeziehungen in Richtung Innenstadt auf. Die hier in Stufe I zu erwartenden Verkehrsmengen liegen auch bei einer prozentualen Zunahme aufgrund einer fehlenden neuen Ostanbindung unter der im Rahmenplan insgesamt erwarteten – und vertretbaren – Verkehrsmenge.

Auch bei einer vollständigen Entwicklung von Stufe I sind die zu erwartenden maximalen Verkehrsmengen für die bestehenden Straßen akzeptabel. Im Interesse einer Belastungsminimierung für die Anlieger sollen aber alle Möglichkeiten geprüft werden, um trotzdem eine neue Anbindung an die Korbacher Straße zu realisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch unabhängig von einer Entwicklung am Ortsrand von Nordshausen ein Umbau des verkehrstechnisch schwierigen Knotens Korbacher Straße / Brückenhofstraße zu prüfen ist.

Im Rahmenplan werden für die Entwicklung begleitende Maßnahmen benannt (Lärmschutz am Sportplatz und äußere Erschließung). Nach erster Einschätzung kann im finanziellen Rahmen von Stufe I der erforderliche Lärmschutz durchgeführt werden. Voraussichtlich sind auch Maßnahmen zur Verkehrssicherung im Zugangsbereich des SV Nordshausen möglich. Welche begleitenden Maßnahmen im Rahmen von Stufe I konkret umsetzbar sind, kann aufgrund des hohen Anteils privater Flächen erst im Zuge der Umsetzung abgestimmt werden. Je geringer der Anteil der einbezieharen Flächen ist, desto geringer wird auch der finanzielle Handlungsspielraum – allerdings reduziert sich gleichzeitig auch die entstehende Verkehrsmenge.

Auch aus Sicht der Entwässerung lässt sich die Umsetzungsstufe I unabhängig von Stufe II entwickeln. Die Schmutzwasserkanalisation der Stufe I schließt an die jeweiligen Kanäle im Bereich der vorhandenen Bebauung an. Das Schmutzwasser der Stufe 2 wird über einen eigenständigen neuen Kanal, der voraussichtlich im Bereich der Sportanlagen an die bestehende Kanalisation anschließt, abgeleitet.

Für die Regenwasserableitung sind für beide Umsetzungsstufen eigene Teilnetze vorgesehen, für die im Rahmenplan jeweils eigenständige Standorte für Regenrückhaltebecken dargestellt sind.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 12. Januar 2011

Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen

Auswertung Ortsbeirat

Der Ortsbeirat hat in zwei Beschlüssen zur Rahmenplanung Stellung bezogen:

- Am 2. April 2009 zum Entwurfsstand,
- Am 22. Juni 2010 im Rahmen der Anhörung zur Beschlussvorlage.

Aus den beiden ausführlichen mehrseitigen Beschlüssen mit umfangreichen Erläuterungen zur Entwicklungsplanung insgesamt (Ortskern und Rand) ergeben sich im Bezug auf den nördlichen Ortsrand im Wesentlichen die folgenden Belange:

1. Eine Entwicklung über die Straße ‚Auf der Dönche‘ im Norden und über eine Baufeldtiefe von 30 m an der Straße ‚Im Feldbach‘ im Westen wird abgelehnt.
2. Es soll keine Eingriffe in LSG-Gebiete geben.
3. Der Kita-Standort im Ortskern soll beibehalten werden.
4. Es fehlt ein schlüssiges Verkehrskonzept.
5. Es gibt keine Ausführungen zur Finanzierung.
6. Die Stadt soll ehemaligen Eigentümern, die im Nationalsozialismus enteignet wurden, einen Vorrang beim Grundstücksverkauf einräumen.

Weitere benannte Punkte sind bereits Gegenstand des Rahmenplans.

Beurteilung

Zu 1.:

Der vorliegende Rahmenplan bezieht die im Flächennutzungsplan (FNP) für eine Entwicklung ausgewiesene Fläche vollständig in die Betrachtung ein. Mit dem vorliegenden Beschluss wird die geplante Siedlungsentwicklung aber auf die im Rahmenplan als Stufe 1 dargestellten Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ beschränkt. Der Rahmenplan selbst wird nur zur Kenntnis genommen. Dem Beschluss des Ortsbeirats wird damit gefolgt.

Am westlichen Ortsrand fordert der Ortsbeirat eine Baufeldtiefe von 30 m, der Flächennutzungsplan weist dagegen 60 m aus. Hier ist eine konkrete Festlegung erst mit einer parzellen-genaue städtebaulichen Planung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sinnvoll.

Zu 2.:

Für ein kleines Baufeld an der Straße ‚Im Feldbach‘ gibt es im Rahmenplan die Empfehlung, hier die Möglichkeit für ein städtebaulich sinnvolle neue Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes zu prüfen. Zur Diskussion steht hier eine Abweichung von etwa 3.000 m² Fläche, mit der eine siedlungs- und landschaftsräumlich hochwertige Ortsrandgestaltung ermöglicht werden könnte. Die heutige Baufeldtiefe des Flächennutzungsplans von 60 m ist hierfür nicht geeignet und führt zu einer Baustruktur mit Hinterlieger-Grundstücken am Ortsrand. Die Frage der konkreten Ortsrandgestaltung soll, auch im Hinblick auf das 30m-Ziel des Ortsbeirates, im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren abgestimmt werden.

Zu 3.:

Der Rahmenplan enthält als Ergebnis der Ämterbeteiligung einen alternativen Kita-Standort-Vorschlag in Ortsrandlage und benennt die Aufgabe, im weiteren Verfahren eine konkrete Standortentscheidung für die Kita in Nordshausen herbeizuführen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, den bestehenden Standort beizubehalten.

Zu 4.:

Der Vorwurf ist unberechtigt. Der Rahmenplan enthält ein eigenes Planblatt „Verkehrskonzept“ und mit dem Kapitel „9. Verkehrskonzept“ eine ausführliche Dokumentation dazu.

Mit der im Beschluss vorgesehenen Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die Flächen der Stufe I ergeben sich neue verkehrliche Rahmenbedingungen. Eine Konkretisierung der verkehrlichen Belange wird in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit belastbaren städtebaulichen Kennwerten erfolgen.

Zu 5.:

Der Rahmenplan ist lediglich ein informelles Konzept. Mit der im Beschluss vorgesehenen Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die Flächen der Stufe I ergeben sich neue finanzielle Rahmenbedingungen.

Erforderliche Maßnahmen und ihre Finanzierung werden in nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren konkretisiert.

Zu 6.:

Die Frage späterer Grundstücksverkäufe ist nicht Gegenstand des Rahmenplans.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 12. Januar 2011

Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen



STADT  KASSEL
documenta-Stadt

BAS

PLANUNGSBÜRO
pwf

PLF



Kassel, im April 2010

Auftraggeber:



documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

Arbeitsgemeinschaft



Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel



Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39
34119 Kassel



Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum
Querallee 43
34119 Kassel

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	5
Verfahren und Beteiligung	6
Teil I GRUNDLAGEN	
1. Bestandserhebung und Analyse	7
1.1 Plangebiet	7
1.2 Städtebau und Nutzungen	8
1.3 Erschließung	9
1.4 Lärm im Plangebiet	10
2. Freiraum- und Umweltbelange	13
2.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet 'Dönche'	13
2.2 Vegetationsbestand im Plangebiet	14
2.3 Gewässer / Regenrückhaltung	14
2.4 Klimaökologische Wertigkeit	15
2.5 Blickbeziehungen / Naherholung	16
3. Sonstige Grundlagen für die Planung	17
3.1 Planungsvorlauf	17
3.2 Regionalplan Nordhessen (2009) und Flächennutzungsplan (ZRK) 2007	18
3.3 Entwicklungskonzept Nordshausen 2010	18
Teil II RAHMENPLAN	
4. Planung als Prozess	21
4.1 Darstellungsinhalte und Funktion des Rahmenplanes	21
4.2 Entwurfs-Varianten im Verfahren	21
5. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen	25
5.1 Strukturkonzept der Flächenentwicklung	25
5.2 Konzept der ‚grünen Zungen‘	26
5.3 Flächenbilanz	27
6. Städtebau	28
6.1 Wohnen	28
6.2 Entwicklungsprognose	30
6.3 Nahversorgung	30
6.4 Soziale Infrastruktur	31
6.5 Besonderer Nutzungsbereich im Osten (‚Stechäcker‘)	32
7. Standortkonzept Sportverein SV Nordshausen	33
8. Freiraum und Umwelt	36
8.1 Grünflächen	36
8.2 Wasser	38
8.3 Naturschutzfachliche Belange	38
9. Verkehrskonzept	39
9.1 Straßen	39
9.2 Neue Verkehrsanbindung nach Osten	40
9.3 Fuß- und Radverkehr	42
10. Umsetzung	43
10.1 Bedarfseinschätzung	43
10.2 Umsetzungskonzept	44
10.3 Stufe I (Phasen 1 bis 3)	45
10.4 Stufe II (Phasen 4 bis 6)	47
10.5 Begleitende Maßnahmen	48
10.6 Hinweise zum weiteren Verfahren	49
Literatur und Quellen	50

Verzeichnis der anliegenden Kartendarstellungen, DIN A3

Planungsvorgaben	(Maßstab 1 : 3.500)
Strukturkonzept	(Maßstab 1 : 3.500)
Verkehrskonzept	(Maßstab 1 : 3.500)
Umsetzungskonzept Stufe I	(Maßstab 1 : 3.500)
Umsetzungskonzept Stufe II	(Maßstab 1 : 3.500)

Der Plan ‚Strukturkonzept‘ liegt ergänzend auch im Originalmaßstab 1 : 2.000 vor.

Vorbemerkung

Entwicklungsplanung Nordshausen

Die Stadt hat Anfang 2008 die 'Entwicklungsplanung Nordshausen' eingeleitet und im März 2008 die Arbeitsgemeinschaft aus den drei Kasseler Planungsbüros BAS, pwf und PLF mit der Erarbeitung beauftragt.

Die Entwicklungsplanung umfasst zwei eigenständige Handlungskonzepte:

- ein den gesamten Ortsteil betrachtendes 'Entwicklungskonzept Nordshausen'
- einen Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand.

Vorliegend wird der Rahmenplan 'Nördlicher Ortsrand Nordshausen' dokumentiert.

Aufgabe und Inhalt

Der Rahmenplan ist eine informelle städtebauliche Planung für den nördlichen Ortsrand von Nordshausen. Er beantwortet in einem ersten Schritt die grundlegenden Fragen der geplanten Entwicklung und beinhaltet:

- die Anordnung und Dimensionierung möglicher zukünftiger Bauflächen und Grün-/Freiflächen,
- Aussagen zur geplanten baulichen Grundstruktur,
- das Konzept der verkehrlichen Erschließung und
- ein Konzept zur Entwicklung in Bauabschnitten.

In Teil I werden die inhaltlichen Grundlagen aus den städtebaulichen und freiraumplanerischen Bestandsaufnahmen und aus den sonstigen Vorgaben für die Planung zusammengefasst.

Teil II dokumentiert den eigentlichen Rahmenplan und das stufenweise Umsetzungskonzept. Die bestehenden Nutzungen am Ortsrand, insbesondere der SV Nordshausen, sind in die Planung einbezogen. Einleitend werden in Teil II zudem die im Planungsverfahren entwickelten drei Planungs-Varianten vorgestellt.

Begleitend zum Rahmenplan liegt auch die Dokumentation zum 'Entwicklungskonzept Nordshausen' vor (Text und Pläne).

Grundlagen

Grundlage für die Entwicklungsplanung Nordshausen sind umfangreiche Bestandsaufnahmen zur Situation des Stadtteils. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen sind in einem gesonderten Band 'Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen' (März 2009) dokumentiert, der Verwaltung und Ortsbeirat als Arbeitsgrundlage vorliegt (Textdokumentation und Grundlagen-Pläne).

Der vorliegende Rahmenplan basiert zudem – bei paralleler Erarbeitung - auf den Analysen und den planerischen Aussagen des Entwicklungskonzeptes Nordshausen. Berücksichtigt wurden vorliegende frühere und aktuelle Planungskonzepte, übergeordnete Planungen, wie der Natur- und Landschaftsschutz, fachtechnische Gutachten und die an der Universität 2007 entstandene studentische Arbeit 'Rahmenplan Kassel-Nordshausen'. Der Rahmenplan integriert somit Planungsansätze aus verschiedenen Disziplinen zu einem Entwicklungskonzept, welches geeignet ist, die städtebauliche Zukunft Nordshausens nachhaltig zu gestalten.

Verfahren und Beteiligung

Die angestrebte Ortsrandentwicklung wird im Stadtteil intensiv und kritisch begleitet. Die Stadt hat die Entwicklungsplanung im Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bürgerinnen und Bürgern, dem Ortsbeirat sowie örtlichen Vereinen und Verbänden durchgeführt.

Unmittelbar nach der Auftragsvergabe hat die Stadt im März 2008 im Ortsbeirat die Arbeitsziele der Entwicklungsplanung und die beteiligten Akteure aus den beauftragten Planungsbüros vorgestellt.

Eine erste ausführliche Arbeitsphase waren die Bestandsermittlungen. Ein wesentlicher Bestandteil der Erhebungen waren umfangreiche örtliche Begehungen, von denen zwei gemeinsam mit dem Ortsbeirat stattfanden. Der erste Rundgang hatte seinen Schwerpunkt im Ortskern, der zweite am nördlichen Ortsrand. Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen Gespräche mit Akteuren und Vereinen geführt. Sowohl die Belange des Sportvereins SV Nordshausen als auch des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Fa. Schöpf wurden geprüft und in die Planung einbezogen.

Die wesentlichen öffentlichen Verfahrenstermine waren:

- Nov. 2006: Erstinformation im Ortsbeirat über die Entwicklungsabsicht der Stadt
- März 2008: Einleitung der Entwicklungsplanung / Information im Ortsbeirat
- April 2008: Zwei Stadtteilrundgänge mit Ortsbeirat und Bürgerinnen und Bürgern
- Feb. 2009: Vorstellung der ersten Entwurfsideen (3 Varianten) im Ortsbeirat
- Feb. 2009: Bürgerinformation zur Rahmenplanung (3 Varianten) im Bürgerhaus
- April 2009: Beschluss Ortsbeirat zum Entwurfsstand der Rahmenplanung (3 Varianten)

Die zunächst in 3 Varianten vorgelegte Entwurfsplanung für den nördlichen Ortsrand wurde mit den Fachämtern in zwei Beteiligungsschritten abgestimmt und mit dem Ortsbeirat und den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Die vorgebrachten Belange und der ausführliche Beschluss des Ortsbeirates zum ersten Entwurfsstand wurden geprüft und nach Möglichkeit in den nun abschließend vorliegenden Rahmenplan aufgenommen. Die aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen formulierten Stellungnahmen und Anregungen, Wünsche und Erwartungen können dabei nicht alle ihren Niederschlag in diesem Planungskonzept finden.

Der Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘ ist eine informelle Planung, die der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch vorausgeht. Die nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren werden mit den gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Der vorliegende Rahmenplan zeigt eine langfristige Perspektive für eine mögliche schrittweise Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Nordshausen auf. Er begrenzt mit seinen Flächenaussagen den Umfang der denkbaren Entwicklung und benennt die aus den Entwicklungszielen resultierenden Anforderungen und Prüfbedarfe. Mit seinen städtebaulichen Inhalten und seinem hohen Grünflächenanteil legt der Rahmenplan die Grundlage für eine nachhaltige, sowohl für den Stadtteil Nordshausen als auch für den Landschaftsraum Dönche verträgliche Zukunftsentwicklung. Der Rahmenplan ergänzt die vielfältigen Aktivitäten der Stadt zur Innenentwicklung. Ausgehend von der heute und in Zukunft absehbaren Wohnnachfrage leistet die Stadt mit diesem Rahmenplan einen Beitrag zur Sicherung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen in Kassel.

TEIL I GRUNDLAGEN

1. Bestandserhebung und Analyse

Der kleine Stadtteil Nordshausen liegt im Südwesten der Stadt Kassel zwischen den beiden Stadtteilen Oberzwehren im Osten und Brasselsberg im Westen. Während die Wege zur Kasseler Innenstadt wegen der peripheren Lage vergleichsweise lang sind (Königsplatz ca. 5,5 km), sind andere wichtige Bezugspunkte aufgrund geringerer Entfernungen relativ gut erreichbar:

Zum Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe sind es ca. 3,5 km, zum VW-Werk und zum DEZ ca. 3 km. Bis zur Anschlussstelle Kassel-Wilhelmshöhe (BAB Kassel-Dortmund) sind es nur 2,5 km *).

Vor allem in nördlicher und südlicher Richtung wird der Stadtteil durch große zusammenhängende Landschaftsräume eingefasst: im Norden die 'Dönche' (als ortsbezirksfreies Gebiet), im Süden u. a. der Heisebach-Grünzug und die ansteigenden Hänge zum Baunsberg.

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Nordshausen umfasst einen Kernbereich von knapp 24 ha Fläche. Der im Rahmen dieser Konzeptentwicklung untersuchte Bereich ist jedoch deutlich größer. Neben den besiedelten Bereichen der Ortsrandlage wurden die vorhandenen Sportanlagen und die angrenzenden Landschaftsräume in die Beurteilung einbezogen - dies betrifft den landschaftlich geprägten Übergang zum Stadtteil Brasselsberg ebenso wie die Ränder zum Naturschutzgebiet Dönche im Norden und Osten.



Luftbild mit Eintragung Untersuchungsbereich - Kernbereich

(Quelle: google earth)

^{*)} alle Entfernungsangaben als Luftlinie

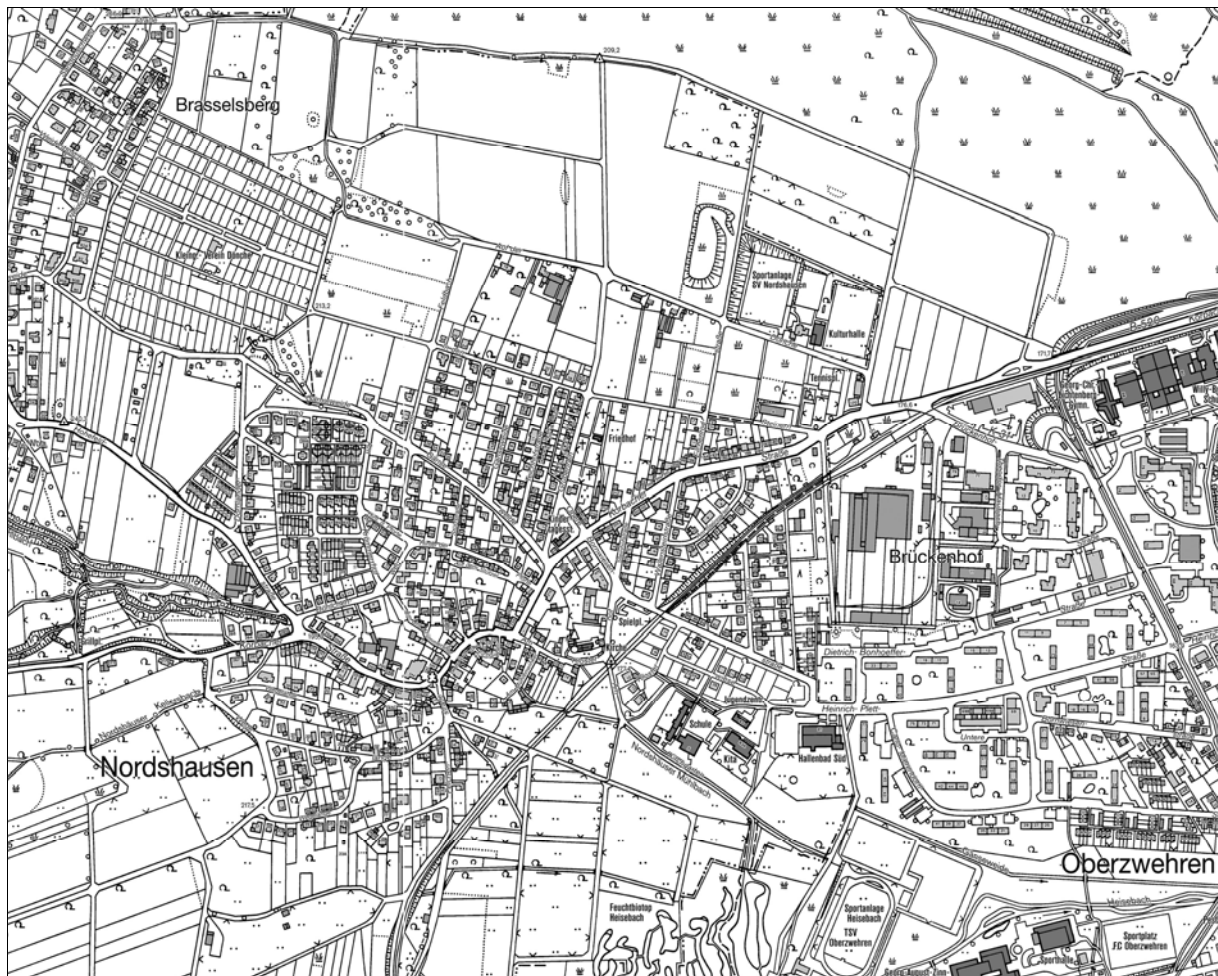
1.2 Städtebau und Nutzungen

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Parzellenstruktur sowohl in Nord-Süd-Richtung wie auch in Ost-West-Richtung klar gegliedert. Die Parzellenstruktur entspricht in Grundzügen auch dem vorhandenen Erschließungssystem.

Das Plangebiet war früher im Abschnitt zwischen den Straßen 'In den Steinern' und 'Auf der Dönche' von einer Kette von Gärtnereibetrieben geprägt. Aus dem früheren Bestand an Gärtnereien ist heute nur noch der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf als Gewerbebetrieb aktiv. Ansonsten finden sich auf den Grundstücken entlang der Straße 'Auf der Dönche' heute mehrere einzelne Wohngebäude (freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser), auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei 'Auf der Dönche 11' ist noch der alte Gebäudebestand erhalten. Am Ende der Straße 'Auf der Dönche' liegt eine Gastwirtschaft mit Biergarten ('Sonnenblume', Auf der Dönche 19).

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus die großen Sportanlagen des SV Nordshausen u. a. mit 2 Rasenspielfeldern, 1 Hartplatz, 1 Sporthalle (Kleinfeld), dem Vereinsheim (2008 durch den Sportverein fertig gestellt) und einem Wohnhaus sowie einer Tennisplatzanlage mit 5 Spielfeldern. Mit dem Bau des Hauptplatzes im Westen der Sportflächen 1990/91 ist hier auch eine größere Erdaufschüttung (als 'Erdmiete') entstanden.

Der Ortsrand von Nordshausen ist durch eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. In städtebaulich älteren Abschnitten am 'Grubenrain', an der Eichenrodstraße und der Korbacher Straße finden sich auch Reihen- und Doppelhäuser.



Übersichtsplan, unmaßstäblich



besondere Gebäude im östlichen Plangebiet:
Telekomgebäude, Tierbedarfshandlung und Schilder- und Beschriftungsservice

Als besondere Nutzungen kommen im östlichen Teil des Plangebietes hinzu:

- ein Technikgebäude (Deutsche Telekom AG) - In den Steinern 4
- eine Tierbedarfshandlung ('Pferd & Co.')- Korbacher Straße 170
- ein Schilder- und Beschriftungsservice ('AD Design') - Korbacher Straße 170.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Plangebiet lassen sich in die folgenden Kategorien einteilen (zu den unbebauten Bereichen vgl. auch Kap. 2):

- Ackerflächen
- Streuobstwiesen
- ehemalige Gärtnerflächen, z. T. mit waldartigem Bewuchs
- Koppeln und Reitplätze
- Aufschüttung ('Erdmiete') westlich der Sportanlagen

Fazit Städtebau und Nutzungen

Der Gebäudebestand und die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet setzen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung. Die vorhandene Bebauung im Übergang zur historischen Ortsmitte ist durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt.

1.3 Erschließung

Die von Ost nach West zentral durch Nordshausen verlaufende Korbacher Straße ist die wichtigste überörtliche Erschließungsstraße des Stadtteils. Als Bundesstraße (B 520) mit Verbindungsfunktion zwischen Kassel und der Autobahn A 44 ist sie zugleich eine deutliche Belastungsquelle für den Ort, vor allem durch ihren Schwerverkehrsanteil (etwa 4 %). Im engen Ortskern mit dem gewundenen Straßenverlauf wird auch eine vergleichsweise geringe Verkehrsmenge als Störfaktor wahrgenommen. Über Nordshausen hinausgehende Erschließungsfunktion haben zudem zwei Kreisstraßen: Im Westen die Hohefeldstraße (K 30) nach Brasselsberg, im Osten die Brückenhofstraße (K31) in Oberzwehren.

Eine im Juni 2009 im Rahmen der Entwicklungsplanung durchgeführte Verkehrserhebung hat für die Korbacher Straße im Ortskern Verkehrsmengen als Tageswerte ermittelt (24-h-Zählung):

Richtung Autobahn: 2.965 Kfz / Richtung Innenstadt: 2.720 Kfz (Summe: 5.685 Kfz)

An der östlichen Ortseinfahrt Nordshausen (Korbacher Straße westlich Brückenhofstraße) wurden in der morgendlichen Spitzenstunde (7.15 – 8.15 Uhr) insgesamt 516 Kfz ermittelt, abends sind es in der Spitzenstunde (16.30 – 17.30 Uhr) 604 Kfz.

Das Plangebiet wird durch ein geradliniges Netz asphaltierter landwirtschaftlicher Erschließungsstraßen erschlossen, die linear die aus dem Stadtteil herausführenden Ortsstraßen verlängern und später als unbefestigte landwirtschaftliche Wege oder Spazierwege weiterführen. Quer zu diesen Verbindungen verlaufen die zwei landwirtschaftlichen Straßen 'In den Steinern' und 'Auf der Dönche'. Beide treffen im Osten auf kurze Querstraßen, über die sie an die Korbacher Straße angebunden sind. Die direkte Verlängerung der Straße 'In den Steinern' an die Korbacher Straße besteht aus einem Trampelpfad.

ÖPNV

- Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Buslinie 12 mit 5 Haltestellen im Ortskern sichergestellt. Der 500 m-Radius der Haltestelle 'Obere Bornwiesenstraße' (an der Kindertagesstätte) erfasst den südlichen Bereich des Plangebiets bis zur Straße 'Auf der Dönche'.

Ein direkter Anschluss an das Straßenbahnnetz ist nicht gegeben. Haltestellen der Straßenbahnlinien 2, 4 und 6 befinden sich im angrenzenden Stadtteil Oberzwehren. Der östliche Teil des Plangebietes ist über die Straßenbahn- und Bushaltestelle 'Schulzentrum Brückenhof' angebunden, die Sportanlagen des SV Nordshausen liegen hier im 500 m-Radius.

Fazit Erschließung

Das vorhandene Erschließungsnetz ist als Grundstruktur für die Gebietsentwicklung geeignet. Für eine größere Wohngebietsentwicklung ist ein Ausbau der östlichen Kfz-Anbindungen an die Korbacher Straße erforderlich.

Mit den bestehenden Haltestellen sind nur die ortsnahe Erweiterungsflächen und die östlichen Flächen des Plangebietes an das ÖPNV-Netz angebunden. Für die außerhalb des bestehenden Haltestellen-Einzugsbereichs liegenden nördlichen und westlichen Erweiterungsflächen ist langfristig eine Ergänzung des ÖPNV-Netzes zu prüfen.

1.4 Lärm im Plangebiet

Lärmquellen und Gutachten

Von besonderer Bedeutung für die Rahmenplanung sind verschiedene Lärmquellen, die Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung haben. Folgende Lärmquellen sind hier relevant:

- Straßenverkehr auf der Korbacher Straße
- Schienenstrecke der Kassel-Naumburger Eisenbahn
- Sportanlagen des SV Nordshausen
- Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf
- Gastronomiebetrieb „Sonnenblume“

Zur Erfassung der Verkehrs- und der Sport-Lärmbelastungen hat die Stadt im Vorfeld der Entwicklungsplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen (Büro PGN - Planungsgruppe Nord, Kassel, November 2007, ergänzt im Juni 2008).

In einem zweiten Gutachten wurde ergänzend das erarbeitete Rahmenplan-Konzept im Hinblick auf konkrete Lärmschutzmaßnahmen überprüft (Büro LK Argus, Kassel, Okt. 2009).

Rechtliche Grundlagen für die städtebauliche Bewertung des Lärms im Plangebiet sind:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Die DIN 18005 benennt für die städtebauliche Planung Orientierungswerte für verträgliche Lärmbelastungen. Die 18. BImSchV benennt Immissionsrichtwerte für Sportlärm. In beiden Fällen handelt es sich dabei nicht um absolute Grenzen, sondern um Zielwerte für eine Abwägung.

Die für den Rahmenplan erstellten Lärmuntersuchungen basieren auf einer fiktiven Maximalbelastung durch den Sportbetrieb (Spielbetrieb auf beiden Plätzen mit insgesamt 500 Zuschauern), um auch für einen angenommenen ‚schlechtesten Fall‘ die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Planung zu prüfen. Die im Rahmenplan dargestellten Stellplätze sind in die Ermittlung eingeflossen. Die Belastung wird im Hinblick auf eine zweigeschossige Wohnbebauung hin überprüft.

In den nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren ist die tatsächliche Lärmsituation unter Berücksichtigung aller Belastungsfaktoren (u. a. Platzbelegung, Spielbetriebsdauer, Zuschauer, Lautsprecher) zu ermitteln, um daraus den konkreten Maßnahmen-Bedarf abzuleiten. Zusätzlich zum heutigen Bestand geplante weitere Sportfelder oder frei zugängliche Bolzplätze sind dabei einzubeziehen. Dabei sind auch in frühen Entwicklungsphasen die Belange der Gesamtentwicklung zu berücksichtigen.

Östlicher Entwicklungsbereich

Der östliche, zwischen den Sportanlagen und der Korbacher Straße gelegene Entwicklungsbereich liegt sowohl im Einfluss des Sport-, als auch des Verkehrslärms. Beide Lärmquellen führen in weiten Teilen des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA gemäß § 4 BauNVO). Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind hier in einem für eine Wohnnutzung erforderlichen Umfang (Lärmschutzwände am Sportplatz und entlang der Korbacher Straße) städtebaulich nicht verträglich.

Die Lärmbelastung erlaubt für den östlichen Entwicklungsbereich keine Entwicklung als Wohngebiet. Gleiches gilt auch für die nördlich des Sportgeländes gelegene Fläche.

Westlicher Entwicklungsbereich

Die geplante Wohnbebauung im westlichen Entwicklungsbereich liegt im Lärmeinfluss der Sportanlagen. Die Untersuchungen zeigen, dass bei den angenommenen maximalen Belastungswerten in den überwiegenden Zeiten keine wesentlichen Belastungen für eine Wohnnutzung zu erwarten sind. Der Sportlärm ist allerdings wahrnehmbar und kann auf den Entwicklungsflächen im Nahbereich des Sportplatzes den Richtwert für Reine Wohngebiete (WR) überschreiten.

An Sonntagen ist in der stärker geschützten Mittags-Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr) durch den Spielbetrieb auf den Entwicklungsflächen östlich des Grubenrain eine Überschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) um mehrere Dezibel denkbar. Im nördlichen Abschnitt erweist sich der ca. 7 m hohe Erdwall als wirksamer Lärmschutz. Die direkt an der Straße ‚Auf der Dönche‘ gelegenen Flächen liegen aber auch hier über dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete. Lärmwerte eines Reinen Wohngebiets werden bei diesem maximalen Belastungsszenario in der sonntäglichen Ruhezeit erst auf den Flächen westlich des Gartenbaubetriebes Schöpf erreicht.

Aktiver Lärmschutz

Um auf allen geplanten Wohnentwicklungsflächen auch in der sonntäglichen Ruhezeit die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten, sind bei der hier angenommenen Maximalbelastung aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Eine Lärmschutzwand am westlichen Sportfeld entlang der Süd- und der Westseite in einer Höhe von 6 m und einer Länge von insgesamt: 205 m.
- Ergänzend eine Verlängerung des Erdwalles bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘.

Eine Lärmschutzwand kann als begrüntes Bauwerk mit breitem Sockel im Böschungs- und Randbereich des Sportplatzes hergestellt werden. Die Wandhöhe liegt unter der Höhe der vorhandenen 7 m hohen Erdaufschüttung. Diese Maßnahmen können ebenso wie eine Verlängerung der vorhandenen Aufschüttung gestalterisch in ein geplantes Grünzugkonzept integriert werden. Die begrünte Lärmschutzwand kann zusätzlich durch vorgestellte Baumpflanzungen gestaltet werden. Die im Rahmenplan dargestellten Wohnbauflächen sind damit im Hinblick auf die Sportlärmsituation entwicklungsfähig.

Mit den hier benannten Maßnahmen werden auf den Entwicklungsflächen im Nahbereich des Sportplatzes die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auf allen Entwicklungsflächen westlich des Grubenrain wird die Lärmqualität eines Reinen Wohngebiets erreicht. Auch für die näher am Sportplatz gelegenen Bestandsgebäude ‚Auf der ‚Dönche‘ ergeben sich deutliche Lärmreduzierungen, so dass hier die bisher nicht gegebene Lärmqualität des Allgemeinen Wohngebiets erreicht wird.

In der späteren Bewertung der Lärmsituation ist neben den rein rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen, dass Sportlärm durch seinen hohen Informationsgehalt und durch den Spielbetrieb am Wochenende als besonders störend wahrgenommen wird. Das hier geplante Wohngebiet ist durch seine Ortsrandlage in einem dörflichen Stadtteil und durch die Grenzlage zum Naturraum Dönche bestimmt. Im Gegensatz zu stärker lärmtolerierten Innenlagen wird der vorliegende Standort gezielt wegen seiner ruhigen Randlage nachgefragt. Für das Plangebiet ist daher die Herstellung ruhiger, möglichst an die Qualität eines Reinen Wohngebietes heranreichender Wohnbedingungen städtebaulich angemessen.

Gartenbaubetrieb Fa. Schöpf

Der im westlichen Entwicklungsbereich auf einem ehemaligen Gärtnereistandort ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb stellt als Gewerbebetrieb eine erhebliche Belastung für die geplante heranrückende Wohnbebauung dar. Wesentliche Lärmquellen sind der Fahrzeug- und Maschinenbetrieb auf dem Grundstück, das Auf- und Abladen von Baumaterialien (Pflastersteine, Kies) und der Lkw-Lieferverkehr. Der Betrieb arbeitet auch am Samstag.

Um Lärmkonflikte zu vermeiden, soll im Zuge des weiteren Verfahrens eine Standortverlagerung angestrebt werden. Wenn dies nicht gelingt und der Betrieb am heutigen Standort verbleibt, sind auf Bebauungsplanebene die Lärmbelange fachlich zu prüfen und zu berücksichtigen. Dies wird absehbar aktive Lärmschutzmaßnahmen und ergänzende Abstandsflächen ohne Bebauung erforderlich machen.

Gastronomie mit Biergarten ‚Sonnenblume‘

Der Gastronomiebetrieb kann durch lange Öffnungszeiten, den Fahrzeugverkehr der Gäste, den Biergarten und durch technische Einrichtungen, wie z.B. Lüftungsanlagen, zu einer Lärmbelastung für benachbarte Wohnnutzungen führen. Da die Frage der Lärmbelastung wesentlich vom Betriebskonzept abhängt (Öffnungszeiten, Größe und Nutzung des Biergartens), ist dieser Belang im Rahmen folgender Bebauungsplanverfahren vertiefend zu berücksichtigen.

Ausgehend von der heutigen Situation ist zu erwarten, dass im direkten Umfeld des Betriebes Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Abstandsflächen oder aktiver Lärmschutz) erforderlich werden.

Fazit Lärm

Die Lärmbelange haben grundlegenden Einfluss auf die Entwicklung des Plangebietes.

Der östliche Entwicklungsbereich zwischen der Korbacher Straße und den Sportanlagen ist für eine Wohnentwicklung nicht geeignet. Gleiches gilt für die Fläche am nördlichen Rand des Sportgeländes.

Für eine konfliktarme hochwertige Wohnbaulandentwicklung im westlichen Entwicklungsbereich werden voraussichtlich aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände des SV Nordshausen erforderlich.

Der Erdwall neben dem Sportplatz ist als Lärmschutz für eine heranrückende Wohnbebauung erforderlich und kann durch eine Verlängerung nach Süden in seiner Wirksamkeit gestärkt werden.

Zur Konfliktminimierung wird eine Verlagerung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Fa. Schöpf empfohlen.

Für den Gastronomiebetrieb sind die Lärmbelange im Rahmen der konkreten Bebauungsplanverfahren vertiefend zu prüfen. Es werden voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Freiraum- und Umweltbelange

2.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet 'Dönche'

Die Entwicklung des nördlichen Ortsrandes wird in besonderer Weise von der Randlage zur offenen Landschaft der Dönche geprägt. Mit einer Gesamtfläche von ca. 270 ha ist die vielfältig gegliederte naturnahe Dönche die bedeutendste Landschafts- und Naturschutzfläche der Stadt.



Blick von der documenta urbana über die Dönche auf Nordshausen

Seit dem Mittelalter bis 1881 wurden die Flächen als Gemeinschaftsweide der umliegenden Dörfer, insbesondere von Nordshausen, genutzt. Nach 1881 wurde die Dönche parzelliert und ging in Privatbesitz über. Hiervon profitierten hauptsächlich Nordshäuser Landwirte, die entsprechende ortsrandnahe Flächenanteile für Ackerbau, Weiden und die Anlage von Obstgärten -/und Obstwiesen bewirtschaften konnten. Zur Zeit der Nazidiktatur wurde die gesamte Dönche 1936 staatlicherseits enteignet und als Truppenübungsplatz genutzt.

Nach dem Kriegsende 1945 und der darauf folgenden militärischen Nutzung durch alliierte Verbände diente die Dönche bis 1970 der Bundeswehr als Truppenübungsplatz. Die Stadt erwarb die Flächen schließlich 1978 vom Bund, um in den darauf folgenden Jahren Teilflächen als Wohnbauland zu entwickeln, hier insbesondere 1981 die 10 ha große Wohnsiedlung 'documenta urbana' an der 'Schönen Aussicht'. Weitere städtebauliche Planungen und Überlegungen, insbesondere den südlichen Bereich der Dönche für eine großräumige Wohnbebauung zu entwickeln ('Dönche-Süd'), wurden von der Stadt Anfang der 80er Jahre zurückgestellt.

1983 wurde der Kernbereich der Dönche mit dem Krebsbachtal und den angrenzenden Hangflächen als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Bedeutung der Dönche als Schutzgebiet leitet sich nicht nur aus ihrer Funktion als Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten ab. Sie stellt darüber hinaus einen wichtigen klimatischen Austauschraum innerhalb des Stadtgebietes dar. Die Flächen dienen der ruhigen Naherholung und dem Naturerleben - nicht zuletzt auch wegen der naturverträglichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung innerhalb der umgebenden Landschaftsschutzzonen. Seit dem Jahr 2004 ist der Kernbereich der Dönche im Rahmen des Europäischen Schutzprogramms 'Natura 2000' als Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiet ausgewiesen und geschützt. Die Fläche ist identisch mit der des Naturschutzgebietes.

Dem Naturschutzgebiet Dönche ist ein Landschaftsschutzgebiet als Übergangszone vorgelagert. Innerhalb der Landschaftsschutzgebietsfläche befinden sich gesetzlich gesondert geschützte Grünstrukturen wie die Streuobstwiesen und flächige Baum- / Strauchstrukturen mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit. Diese Grünstrukturen durchziehen ‚zungenartig‘ die ansonsten durch Ackerbau bewirtschafteten Flächen. Sie bilden darüber hinaus die übergeordneten Verbindungen zwischen Landschaftsraum und Ortslage und sind als topografisch bedeutsame Landschaftsräume innerhalb der Kulturlandschaft zu erhalten.

Im ‚Siedlungsrahmenplan Kassel 2000‘ weist die Stadt 1993 den heutigen Planbereich am südlichen Rand der Dönche als Siedlungsreserve aus. Der jetzt zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Bereich am nördlichen Ortsrand von Nordshausen liegt zwischen dem heutigen Ortsrand und der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

2.2 Vegetationsbestand im Plangebiet

Großflächige Baum-/ Strauchstrukturen

Der nördliche Ortsrandbereich Nordshausens weist mosaikartig verteilte Bestände an Feldgehölzen, flächigen Gehölzbeständen und Streuobstwiesen auf, die gleichzeitig wichtige Orientierungs- und Identifikationspunkte in der Landschaft darstellen. Heckenartige Bestände sind in der Regel als schmale, lineare Vegetationsflächen entlang der Wirtschaftswege oder im Übergang zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Randflächen wie zum Beispiel Böschungen vorhanden. In Abhängigkeit von Exposition und Bodenbeschaffenheit sind diese Bestände z. T. sehr artenreich ausgeprägt und weisen Bestände von Schlehe, Hundsrose, Holunder, Himbeere, Brombeere, Weißdorn und Hartriegel auf.

Ruderalflächen / Brachen und Vegetation aufgelassener Nutzungen

Unterhalb des Weges 'Auf der Dönche' sind beidseits der Eichenrodstraße größere Flächenbestände einer ehemaligen Baumschulproduktion vorhanden. Der Bewuchs dieser Flächen ist gezeichnet durch dicht gewachsene, instabile Bestände von Laubbäumen wie Birke, Ahorn, Robinie oder Weiden der ehemaligen Aufschulung.

Offene Bereiche dazwischen haben sich als ruderale Hochstaudenfluren entwickelt die aufgrund stickstoffreicher Bodeneinträge aus der ehemaligen Produktion mit nitrophilen Säumen durchsetzt sind.

Nördlich des Weges 'Auf der Dönche' befindet sich neben dem Sportplatz eine rund 10.000 m² große Bodenaufschüttungsfläche, die ursprünglich als Zwischendeponie für den Bodenaushub des Sportanlagenbaus vor 20 Jahren angelegt wurde. Aufgrund der ungestörten Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich hier über die Abfolge der Pionier- und Sukzessionsstadien eine vielfältige, heimische und artenreiche Vegetation mit Biotopcharakter etabliert.

2.3 Gewässer / Regenrückhaltung

Die Gewässer am nördlichen Ortsrand von Nordshausen sind in erster Line periodisch Wasser führende Bäche bzw. Gräben mit Vorfluterfunktion. Hierzu zählen der Vorfluter Dönche, der in west-östlicher Richtung parallel zur Erschließungsstraße 'Auf der Dönche' verläuft, der Vorfluter 'In den Steinern', der in west-östlicher Richtung parallel zur Erschließungsstraße 'In den Steinern' verläuft, der Nordshäuser Feldbach, der in nord-südlicher Richtung entlang der Erschließungsstraße 'Im Feldbach' verläuft sowie die 'Gänseweide' am westlichen Ortsrand, die in west-östlicher Richtung entlang der Erschließungsstraße 'Gänseweide' verläuft.

In der Karte zum geologischen Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung (HLfB) für das Gebiet Dönche Süd aus dem Jahre 1980 sind drei Quellen am nördlichen Ortsrand ausgewiesen. Diese befinden sich im Bereich der Wegekreuzung 'Auf der Dönche' und 'Grubenrain' am Rand der landwirtschaftlichen Flächen und entwässern in den Vorfluter der Dönche. Eine weitere Quelle, die jedoch nicht in der v. g. Karte des HLfB eingetragen ist, befindet sich am Böschungsrand der Straßenkreuzung 'In den Steinern' und 'Im Feldbach'. Die geringe Schüttung dieser Quelle (Quellentopf) entwässert in den offenen Graben des Vorfluters Feldbach. Quellbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG).

Diese Gewässer bzw. Gräben befinden sich überwiegend in einem naturfernen Zustand, sie sind begradigt, technisch ausgebaut und in Teilstrecken verrohrt. Sie bedürfen daher einer Verbesserung bzw. gestalterischen Aufwertung und sind in die zukünftige Siedlungsentwicklung zu integrieren.

Grundsätzlich gelten für die oberirdischen Gewässer die wasserrechtlichen Vorschriften. Für die weitere Planung bedeutet dies: Oberirdische Gewässer und ihre Ufer sind nachhaltig zu schützen und zu erhalten bzw. durch entsprechende bauliche Maßnahmen in einen natürlichen oder naturnahen Zustand zurückzuführen. Diese Vorgabe ist insbesondere beim Ausbau der Verkehrsflächen, bei der Erschließung von Grundstücken, z. B. Zufahrten und Zugangsmöglichkeiten über Brücken / Stege oder ähnliche bauliche Auflagen, zu berücksichtigen.

Aufgrund des überwiegend geringen Versiegelungsgrades ist im derzeitigen Flächenbestand das Rückhaltepotenzial hoch. Um die derzeitige hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Gräben im Hinblick auf weitere Einleitungen durch die Baulanderweiterung nicht zu überschreiten, sollen Möglichkeiten zur Regenrückhaltung vorgesehen werden. Diese sind vorzugsweise dezentral und oberflächennah in Abhängigkeit von der Realisierung einzelner Bauabschnitte anzuordnen.

2.4 Klimaökologische Wertigkeit

Auch wenn die größte Bedeutung für die Frischluftzufuhr (Abkühlung und Luftaustausch) des dicht besiedelten Kerns der Stadt Kassel den Hauptleitbahnen entlang der Fulda sowie den beiden Nebenzuflüssen Nieste und Losse aus dem Osten zukommt, haben die Ränder des Kasser Kessels in dieser Hinsicht eine wesentliche Ergänzungsfunktion. In besonderer Weise trifft das auf die Hangfußbereiche von Habichtswald und Baunsberg sowie die Dönche zu - allesamt wichtige Kaltluftentstehungsbereiche an den Ortsrändern von Nordshausen. Die im Flächennutzungsplan erfolgte Ausweisung der Siedlungsfläche am nördlichen Ortsrand von Nordshausen ist unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Belange der klimatischen Funktionsfähigkeit der Dönche und der stadtklimatischen Situation Kassels erfolgt.

Mit der geplanten Siedlungsentwicklung im Randbereich der Dönche gehen hier heute unbebaute und dementsprechend klimaaktive Flächen verloren. Eine im Auftrag des Zweckverbandes 1999 für das gesamte Verbandsgebiet erstellte ‚Klimauntersuchung‘ weist für das Rahmenplangebiet verschiedene klimatische Bewertungen aus: Der bereits zum Teil besiedelte Übergangsbereich zwischen Ortslage und Straße ‚Auf der Dönche‘ ist als ‚aktives Mischklima‘ erfasst. Die nördlich angrenzende Fläche gehört als unbebaute Acker- und Freifläche zu den ‚hoch aktiven Kaltluftentstehungsgebieten‘. Der ebenfalls unbebaute östliche Abschnitt des Plangebiets zwischen Sportplatz und Korbacher Straße ist ‚aktives Kaltluftentstehungsgebiet‘. Das Plangebiet verliert mit der geplanten Siedlungsentwicklung seine derzeit aus dem Freiflächencharakter resultierende positive Klimawirkung.

Für Nordshausen bleibt auch mit der Siedlungsentwicklung eine von den umgebenden Landschafts- und Grünräumen geprägte stadtklimatische Situation prägend. Die Ortslage selbst ist nur in geringem Umfang als Überwärmungsgebiet wirksam. Ausgehend von den von Westen in den Ort führenden Bachläufen verläuft durch den Stadtteil zudem eine den Ortskern belüftende Luftleitbahn.

Die Klimawirkung der geplanten Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand kann durch eine offene, durchlässige Baustruktur, einen hohen Anteil an Gartenflächen und die Sicherung größerer zusammenhängender Grünflächen im Siedlungsgebiet reduziert werden. Mit durchgängigen Grünzügen zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum der Dönche können landschaftsräumliche und klimatische Bezüge gewahrt werden.



Blick auf documenta urbana und Susterfeld



Sichtbeziehung zum VW-Werk - links 'Grubenrain', rechts 'Im Feldbach'



markante Brückenhofsiedlung,
Oberzwehren Hochhäuser



Ackerfläche nördlich der Sportplätze,
Blick auf Verbrauchermarkt, Brückenhofsiedlung,
im Hintergrund die Söhre

2.5 Blickbeziehungen / Naherholung

Eine besondere Qualität für Nordshausen stellt der Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum Dönche dar. Ausgehend von dem Raster der vorhandenen Wohngebietsstraßen münden diese an den Endpunkten in die Feld- und Wirtschaftswege, über die die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen erschlossen werden. Beispielhaft hierfür sind die Straßen 'Grubenrain', 'Im Feldbach', Eichenrodstraße und 'Auf der Dönche'. Diese Feldwege sind wichtige fußläufige Verbindungen und ermöglichen durch ihre Verknüpfungen als Spazierwege den Zugang und das Erlebnis der offenen Landschaft als Erholungsraum.

Aufgrund der topographischen Exposition und der zum Habichtswald aufsteigenden Höhenlage ergeben sich besondere Aussichtspunkte und Blickbeziehungen sowohl in den Landschaftsraum als auch umgekehrt in die Strukturen des Siedlungsraumes.

Fazit Freiraum und Umwelt

Aus der Betrachtung der naturbürtigen Potenziale und Grundlagen lassen sich wichtige Rahmenbedingungen für ein planerisches Strukturkonzept zur nachhaltigen und angepassten städtebaulichen Siedlungsentwicklung Nordshausen ableiten.

Dies bedeutet im Wesentlichen die Berücksichtigung vorhandener Qualitäten und Strukturen wie der Erhalt der übergeordneten grünen Verbindungen Landschaftsraum – Ortslage, die 'zungenartig' bis in die bebauten Flächen reichen. Diese 'Korridore' haben klimatische Funktion, ermöglichen die Durchlässigkeit / fußläufige Erreichbarkeit, bilden die grünen Trittsteine für die Erholung und übernehmen darüber hinaus vielfältige Funktionen als Puffer zwischen Baulandflächen und Landschaftsflächen. Insgesamt soll im Plangebiet eine 'durchlässige' Siedlungsstruktur mit hohem Grünanteil entwickelt werden.

3. Sonstige Grundlagen für die Planung

3.1 Planungsvorlauf

Die Entwicklung des nördlichen Ortsrandes als Wohngebiet wird auf verschiedenen Planungsebenen bereits seit Jahren behandelt. Im Siedlungsrahmenplan der Stadt aus dem Jahr 1993 ist der Ortsrand unter der Bezeichnung 'Dönche Süd' als "langfristige Siedlungsreserve für verdichteten Flachbau und Geschoßbau" benannt. Vorgesehen waren "ca. 650 Wohnungen", zeitliches Entwicklungsziel war "nach der Jahrtausendwende". Mit diesen inhaltlichen Zielen hat die Stadt das Plangebiet in ihr Kommunales Wohnungsbauprogramm (ebenfalls im Jahr 1993) übernommen.

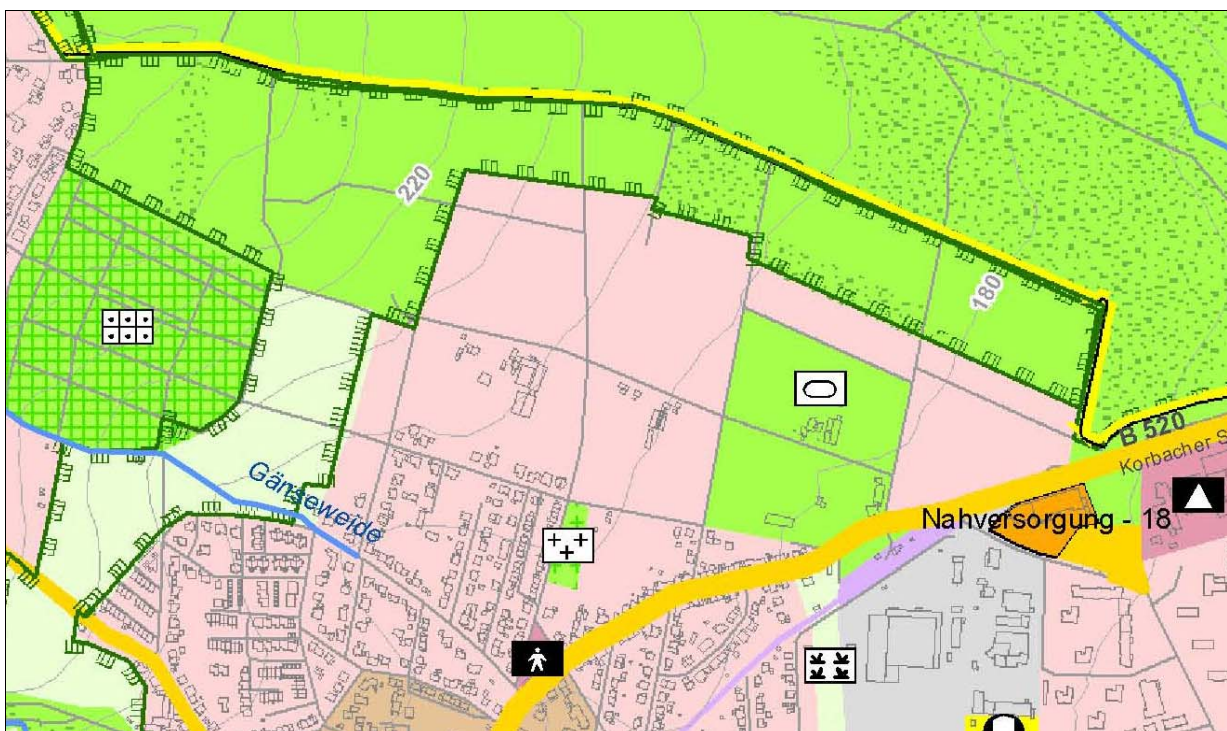
Im Jahr 2005 hat der Magistrat der Stadt mit dem verwaltungsinternen 'Entwicklungsprogramm Wohnbauland' eine Fortschreibung des Kommunalen Wohnbauprogramms beschlossen - zur kontinuierlichen Sicherung eines ausreichenden Angebots an Bauland in Kassel. Besonderes Gewicht legt das Entwicklungsprogramm auf die "Bereitstellung familiengerechter Angebote" durch "Schaffung eines ausreichenden Baulandangebotes für individuelles Bauen".

Das Plangebiet 'Nordshausen, Dönche-Süd' gehört nun zur ersten Priorität und wird mit der heutigen Abgrenzung (23,7 ha Fläche) und einem Wohnungspotenzial von 490 Wohnungen ausgewiesen. Die Abgrenzung des Entwicklungsprogramms ist Grundlage der hier vorliegenden Rahmenplanung (Kernbereich) und beinhaltet auch Flächen, die nach heutiger Erkenntnis (z. B. aus Lärmschutzgründen) nicht bebaubar sind.

Fazit Planungsvorlauf

Die Flächen am nördlichen Ortsrand von Nordshausen werden seit vielen Jahren als ein wichtiges Wohnbaulandentwicklungspotenzial der Stadt behandelt.

Die aktuelle Planung orientiert sich an dem Ziel des familienfreundlichen individuellen Bauens - Geschosswohnungsbau ist nicht vorgesehen.



Flächennutzungsplan (ZRK), unmaßstäblicher Ausschnitt

3.2 Regionalplan Nordhessen (2009) und Flächennutzungsplan (ZRK) 2007

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den nördlichen Ortsrand von Nordshausen als Entwicklungsfläche aus ('Vorranggebiet Siedlung Planung'). Die Flächenabgrenzung ist mit der Flächennutzungsplan-Darstellung identisch.

Der Flächennutzungsplan 2007 (FNP, in Kraft seit 2009) weist den nördlichen Ortsrand von Nordshausen als Fläche für die Siedlungsentwicklung ('Wohnbaufläche') aus. Der Abgrenzung des Entwicklungsprogramms Wohnbauland folgend ist eine 24 ha große Fläche für die Wohnbaulandentwicklung dargestellt. Nordshausen ist damit zusammen mit Wolfsanger einer von nur zwei Schwerpunktbereichen für die Wohnbaulandentwicklung in Kassel.

Die Abgrenzung der zulässigen Siedlungsfläche im FNP ist unter Berücksichtigung der Landschafts- und Umweltbelange in diesem Bereich erfolgt und stellt eine deutliche Flächenreduzierung gegenüber früheren Entwicklungsvorstellungen der Stadt an diesem Standort dar.

Eingebettet in die Wohnbauflächen-Darstellung sind als 'öffentliche Grünfläche' die Sportanlagen des SV Nordshausen (Fußball und Tennis) und der Friedhof. Während die Friedhofsfläche dem Bestand entspricht, beinhaltet die Sportanlagenfläche ein größeres zusätzliches Flächenpotenzial bis zur Straße 'In den Steinern'. Die Siedlungsflächen grenzen im Westen und Norden an die vorhandenen Landschaftsschutzgebiets-Grenzen an.

Unabhängig von der konkreten Fläche wird im FNP bezogen auf das Bruttobauland allgemein eine Wohndichte von 25 WE/ha im Verbandsgebiet und 33 WE/ha in Entwicklungsschwerpunkten angestrebt. Übergeordnetes Ziel ist eine Mischung aus Eigenheimen, Miet- und Eigentumswohnungen.

Fazit übergeordnete Planungsebenen (RROP und FNP)

Mit dem Regionalplan Nordhessen und mit dem aktuell beschlossenen Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnflächenentwicklung auf planerischer Ebene rechtlich vorbereitet.

3.3 Entwicklungskonzept Nordshausen 2010

Parallel zur vorliegenden Rahmenplanung hat die Stadt ein „Entwicklungskonzept Nordshausen“ als Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils insgesamt erarbeitet. Ausgehend von umfangreichen Bestandserhebungen benennt das Entwicklungskonzept Qualitäten und Mängel des Stadtteils und leitet daraus Handlungsempfehlungen ab. Im Stadtteil sollen Projekte entwickelt werden, die zum einen die besondere städtebauliche Qualität des dörflich geprägten Ortskerns und seines herausragenden kulturellen Zentrums ‚Klosterkirche‘ stärken und zum anderen die Qualität des Stadtteils als Wohnstandort sichern.

Neben diesen Maßnahmen im Bestand liegt ein weiterer Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes auf der am nördlichen Ortsrand vorgesehenen umfangreichen Siedlungserweiterung. Diese Erweiterung entspricht in ihrer langfristigen Umsetzungsperspektive dem Wohnbaulandbedarf der Gesamtstadt. Sie ist dabei in Flächengröße, Baustruktur, Anzahl der möglichen Wohnungen und zeitlicher Planung auf die Rahmenbedingungen des Stadtteils abgestimmt und trägt zu dessen Stärkung bei. Die Siedlungsentwicklung am Ortsrand und Maßnahmen im Ortskern sind parallele Schritte für eine verträgliche und nachhaltige Zukunftsentwicklung des Stadtteils.

Leitbild und Anforderungen

Das Entwicklungskonzept benennt ausgehend von den Stärken des Stadtteils ein Leitbild für die zukünftige Ortsentwicklung: Nordshausen ist der dörfliche Wohnstadtteil im Grünen. Dieses Leitbild ist auch Grundlage für die städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand.

Das Entwicklungskonzept fordert als Grundlage für einen mehrjährigen schrittweisen Entwicklungsprozess vor der Einleitung konkreter Bebauungspläne einen übergreifenden Rahmenplan, um für den nördlichen Ortsrand eine zusammenhängende hochwertige Städtebau-, Freiraum- und Erschließungsqualität zu gewährleisten. Dabei sind in besonderem Maße die Belange des Sportvereins Nordshausen zu berücksichtigen (u. a. der Lärmschutz), eine ortsverträgliche Verkehrserschließung zu gewährleisten und das im Entwicklungskonzept dargestellte Leitbild der Grünverbindungen umzusetzen. Auf der Ebene des Rahmenplans muss zudem die Frage des Infrastruktur-Bedarfs, insbesondere im Sozialbereich (Kita, Schule) geklärt werden.

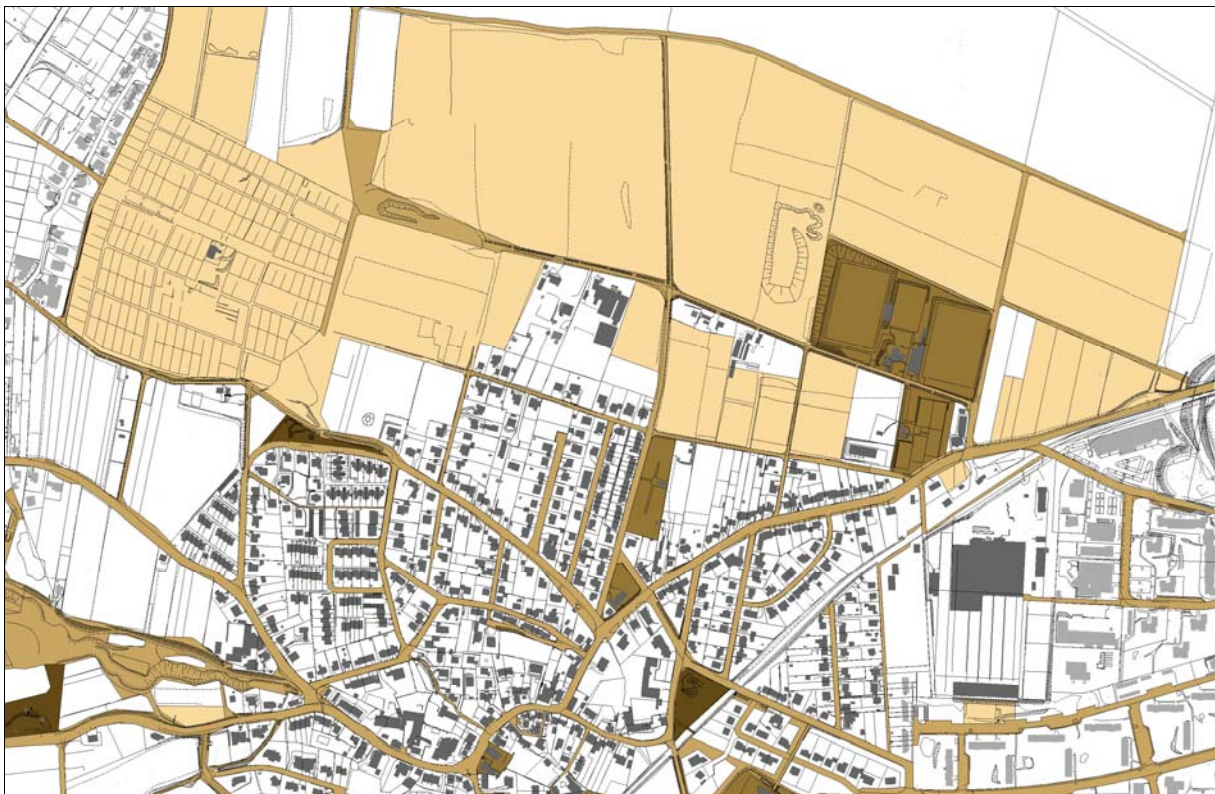
Flächeneigentum

Die Stadt Kassel hat am nördlichen Siedlungsrand eine gute Ausgangssituation für die Durchführung der Entwicklung - über 80 % der in Frage kommenden Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum. Überwiegend in Privatbesitz befinden sich allerdings die direkt am Ortsrand gelegenen Flächen, so dass eine Entwicklung hier in hohem Maß von den jeweiligen Eigentümern abhängig ist.

Fazit Entwicklungskonzept Nordshausen

Das für den gesamten Stadtteil erarbeitete Entwicklungskonzept fordert für die geplante umfangreiche Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand einen übergreifenden Rahmenplan, um eine zusammenhängende hochwertige Städtebau-, Freiraum- und Erschließungsqualität zu gewährleisten.

Gemeinsam mit den in der Ortslage geplanten Schritten trägt auch die Erweiterung am nördlichen Ortsrand zur Stärkung des Stadtteils bei.



kommunales Eigentum (farbig markiert) am nördlichen Ortsrand Nordshausen

TEIL II RAHMENPLAN

4. Planung als Prozess

4.1 Darstellungsinhalte und Funktion des Rahmenplanes

Aufgabe des vorliegenden Rahmenplanes ist die Vorbereitung der Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen. Inhaltlich beschränkt sich der Rahmenplan auf übergreifende Belange. Der Rahmenplan ist ein übergeordnetes Strukturkonzept mit grundsätzlichen Aussagen zur Flächenorganisation, zur Nutzungsverteilung und zur Erschließung.

In der Plandarstellung werden für die bauliche Entwicklung nur die neu zu entwickelnden Flächen als Farbfelder dargestellt, der bauliche Bestand verbleibt weiß. Bei den Grünflächen werden sowohl die geplanten neuen Grünstrukturen als auch die für das Konzept wesentlichen vorhandenen Bestände farbig dargestellt.

Der Rahmenplan ist als langfristige Option zu verstehen und stellt die maximale Entwicklungsmöglichkeit am nördlichen Ortsrand dar. Der Rahmenplan ist eine informelle Planung als Zielkonzept der Kommune. Zu seiner Umsetzung sind verbindliche Bebauungspläne und Projektentscheidungen erforderlich. Konkrete städtebauliche Planungen sind in diesen Umsetzungsschritten zu erarbeiten. Das Flächenkonzept ist aber mit Testentwürfen auf seine Umsetzbarkeit hin überprüft worden.

4.2 Entwurfs-Varianten im Verfahren

In einer ersten umfangreichen Arbeitsphase sind für den Rahmenplan drei Entwurfs-Varianten erarbeitet worden, die Grundlage der Verwaltungsabstimmung und der intensiven inhaltlichen Diskussion im Stadtteil waren. Der jetzt vorliegende Rahmenplan ist keine Entscheidung für eine der Varianten, sondern stellt eine eigenständige Weiterentwicklung der Planungsinhalte als Ergebnis des breiten Planungsprozesses dar.

Die drei Varianten werden nachfolgend in konzentrierte Form dargestellt, um die Diskursbreite und inhaltliche Basis des abschließenden Rahmenplanes zu dokumentieren. Die grundsätzlichen konzeptionellen Inhalte der Varianten liegen auch dem jetzigen Rahmenplan zugrunde und werden in den Rahmenplan-Kapiteln ausführlich dargestellt (vgl. Kap. 5 – 9). Der Wohnflächenzuwachs lag je nach Variante zwischen 13,4 ha und 15 ha Fläche.

Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in folgenden Punkten:

- räumliche Entwicklung der Wohnflächen am westlichen Gebietsrand (Konflikt FNP / Grenze zum Landschaftsschutzgebiet)
- Nutzungsentwicklung am nord-östlichen Gebietsrand
- räumlich unterschiedlich starke Trennung oder Mischung der Nutzungen
- Standort für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb Schöpf
- Entwicklungsrichtung der Sport/Freizeit-Nutzung des SV Nordshausen
- erforderlicher Aufwand für den Lärmschutz
- Erhaltungs- und Eingriffsumfang im Bereich der Grünstrukturen beidseits der Eichenrodstraße

Entwurfsvariante 1



Städtebau: Flächenentwicklung und Erschließung

- Konsequente Zonierung von West nach Ost:
Wohnen - Sport/Freizeit - Gewerbe/Handwerk/Dienstleistung -
- Konzentration Wohnentwicklung im westlichen Plangebiet mit erweitertem Flächenangebot
- Verlagerung Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf in das neue Gewerbegebiet
- Erweiterungsmöglichkeiten für Sport/Freizeit südlich der Straße 'Auf der Dönche' und nördlich der vorhandenen Sportanlagen
- Grünzüge als Kombination öffentliche/private Grünflächen, z. T. durch Orientierung der Gärten der angrenzenden Bebauung zu einem schmalen öffentlichen Grünzug

Umwelt- und Naturschutzbelange

Positiv:

- 4 Nord-Süd-ausgerichtete Grünzungen vernetzen Siedlungsfläche und Landschaftsraum
- Vorgesehene grüne Ortsrandflächen nördlich der Bebauung als 'weiche Übergänge' und Pufferzonen zum LSG- und NSG-Gebiet
- Erhalt der Gehölz-/Biotopfläche westlich der Erschließung 'Im Feldbach'
- Schaffung einer straßenbegleitenden Grünfläche im westl. Abschnitt der Erschließungsstraße 'Auf der Dönche' bis 'Biergarten' als Fortführung vorhandener Grünstrukturen
- Anlage offener Regenrückhaltebecken

Konflikte:

- Wohnbebauung am Westrand beansprucht Flächen innerhalb des ausgewiesenen LSG
- Eingriff in die Biotopfläche der vorhandenen Aufschüttung ('Erdmiete') westlich des Sportplatzes durch Abtrag / Inanspruchnahme für Wohnbauungsfläche
- Eingriff in den Grünflächenbestand durch Anlage von Regenrückhaltebecken beidseits der Eichenrodstraße

Entwurfsvariante 2



Städtebau: Flächenentwicklung und Erschließung

- Neuordnung der Sportanlagen durch Verlagerung eines Sportfeldes
- Nutzung der östlichen Entwicklungsfläche als Sportfläche (Sportfeld und Stellplätze)
- Verlagerung Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf auf heutige Sportplatzfläche
- Gewerbeentwicklung im Bereich zwischen Wohnen und Sport/Freizeit
- 'Inseltaugliche' und landschaftsraumverträgliche Sondernutzung im Baufeld nördlich der heutigen Sportplätze (z.B. Vorbild Sportbildungsstätte Sensenstein, Landkreis Kassel)
- große Regenrückhaltefläche am neuen Kreisverkehr (Ortseingang)
- Weiterführung der Straße 'Grubenrain' als 'grüne Straße' nach Norden
- Grünzüge als öffentliche Grünflächen (Naherholung, Spielräume, Regenrückhaltung ...).

Umwelt- und Naturschutzbelange

Positiv:

- Westgrenze der Wohnbebauung hält Grenze des LSG – Gebietes ein
- 3 Nord–Süd-ausgerichtete Grünzungen vernetzen Siedlungsfläche und Landschaftsraum
- Vorgesehene Kompensationsflächen nördlich der Bebauung als 'weiche Übergänge' und Pufferzonen zum LSG- und NSG-Gebiet
- Schaffung einer straßenbegleitenden Grünfläche im westl. Abschnitt der Erschließungsstraße 'Auf der Dönche' bis 'Grubenrain' als Fortführung vorhandener Grünstrukturen
- Anlage offener Regenrückhaltebecken

Konflikte:

- Eingriff in die Biotopfläche der vorhandenen Aufschüttung ('Erdmiete') westlich des Sportplatzes durch Abtrag / Inanspruchnahme für Wohnbauungsfläche
- Eingriff in den Grünflächenbestand an der Westseite der Eichenrodstraße durch Erdmodellierung und Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Wegfall der Grünfläche östlich der Eichenrodstraße durch Ausweisung Gewerbefläche

Entwurfsvariante 3



Städtebau: Flächenentwicklung und Erschließung

- Durchgehendes Band für Wohnbaugrundstücke entlang Döncherand (erfordert im Bereich von Sport und Gewerbe zusätzlichen Lärmschutz)
- Einzeilige Bebauung durchgehend am westlichen Siedlungsrand (nördliche Fläche liegt im LSG)
- Verbleib des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Fa. Schöpf am derzeitigen Standort (erfordert Lärmschutz und schränkt Wohnbaulandentwicklung ein)
- Erweiterungsmöglichkeiten für Sport/Freizeit nur südlich der Straße 'Auf der Dönche'
- Weiterführung der Straße 'Grubenrain' als 'grüne Straße' nach Norden,
- Kappen der Pkw-Anbindung 'Auf der Dönche' und Privatisierung des Grundstücks als Gewerbeerweiterung
- Grünzüge als öffentliche Grünflächen (Naherholung, Spielräume, Regenrückhaltung ...).

Umwelt- und Naturschutzbelange

Positiv:

- 3 Nord-Süd-ausgerichtete Grünzungen vernetzen Siedlungsfläche und Landschaftsraum
- Vorgesehene Kompensationsflächen nördlich der Bebauung als 'weiche Übergänge' und Pufferzonen zum LSG- und NSG-Gebiet
- Weitgehender Erhalt der Grün- u. Gehölzflächen beidseitig der Eichenrodstraße

Konflikte:

- Wohnbebauung am Westrand beansprucht Flächen innerhalb des ausgewiesenen LSG
- Eingriff in die Biotopfläche der vorhandenen Aufschüttung ('Erdmiete') westlich des Sportplatzes durch Abtrag / Inanspruchnahme für Wohnbaufläche
- Konfliktpotenzial / Störfaktor der vorhandenen Biotopfläche durch Anlage der zusätzlichen Wohnbaufläche nördlich des vorhandenen Sportplatzes und Erfordernis zusätzlicher Lärmschutz
- Reduzierung Grünfläche westlich der Eichenrodstraße durch Ausweisung Wohnbaufläche

5. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen

5.1 Strukturkonzept der Flächenentwicklung

Dem Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand von Nordshausen liegen die im Planungsprozess entwickelten Ziele zugrunde:

- Schaffung hochwertiger Wohnbauflächen für eine schrittweise Entwicklung,
- Enge Verknüpfung von Siedlungsraum und Landschaft,
- Minimierung von Konflikten (Lärm, Landschaft, Verkehr),
- Standortsicherung Sportverein SV Nordshausen,
- Einbeziehung bestehender Nutzungen,
- Verknüpfung mit dem vorhandenen Siedlungsbestand.

Maßgebliche Grundlage der Entwicklungsfähigkeit des Plangebiets sind die übergeordneten Schutzbelange des benachbarten FFH-Gebiets ‚Dönche‘.

Die denkbare Flächenentwicklung im Plangebiet wird im Plan ‚Strukturkonzept‘ dokumentiert.

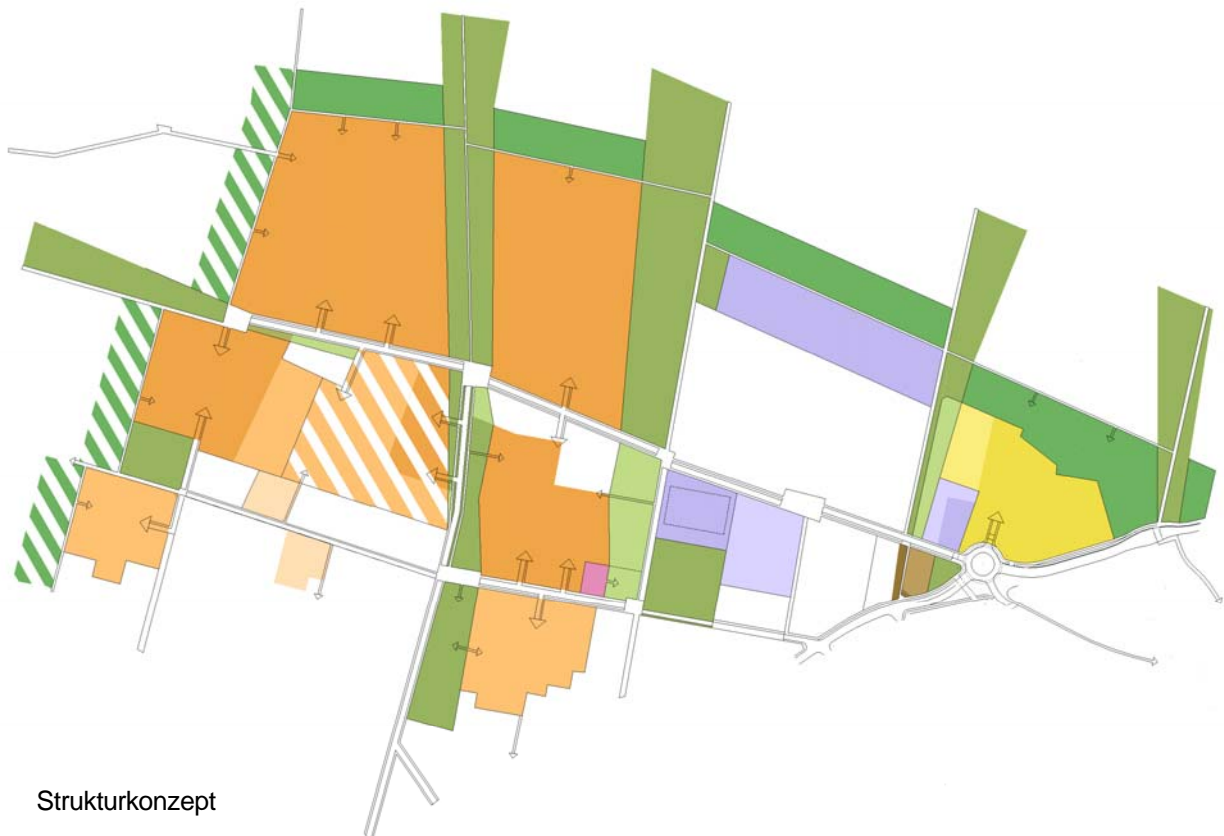
Erhalt der Erschließungsstruktur

Das Strukturkonzept behält das Raster der bestehenden Erschließung bei. Damit entstehen einzelne Siedlungsfelder, die eigenständig entwicklungsfähig sind. Entsprechend kann die Ortsrandentwicklung kleinteilig und flexibel durchgeführt werden.

Nutzungszonierung

Das Flächenkonzept wird durch eine klare Nutzungszonierung bestimmt:

- Die Wohnentwicklung konzentriert sich auf den westlichen Abschnitt.
- Die östlichen Entwicklungsflächen werden als besonderer Nutzungsbereich vorgehalten, eine Wohnentwicklung ist hier nicht vorgesehen.
- Dazwischen liegt der SV Nordshausen an seinem heutigen Standort mit ergänzenden Erweiterungsmöglichkeiten.



5.2 Konzept der 'grünen Zungen'

Der Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand liegt ein besonderes stadträumliches Konzept zugrunde: die Siedlungsflächen werden durch Freiflächen in Form 'grüner Zungen' gegliedert. Die Rahmenplanung ist geprägt von der herausragenden Lage des Plangebietes und folgt einer Leitidee 'Wohnen an der Dönche'. Gleichzeitig sichern die 'grünen Zungen' eine direkte Verbindung zwischen der vorhandenen Ortslage und dem Landschaftsraum der Dönche.



Blick von der documenta urbana auf den Ortsrand Nordshausen, links Lebensmittelmarkt und ehemaliges Betonwerk in Oberzwehren, rechts die eingegrüneten Sportfelder

Die Anordnung und Dimensionierung der Grünzüge:

- ermöglicht eine naturräumliche und visuell wahrnehmbare Verknüpfung der Landschaft mit dem Siedlungskörper (Ortsbild),
- integriert den vorhandenen erhaltenswerten Grünbestand und Quellbereiche,
- schafft im Siedlungsbereich eine Grün- und Freiflächenqualität mit Naherholungsfunktion,
- bietet Raum für unterschiedliche Nutzungsangebote, wie zum Beispiel Spielflächen,
- hat eine klimaökologische Funktion durch Sicherung unbebauter Flächen im Siedlungsraum,
- sichert vorhandene und schafft neue Blickbeziehungen,
- ist ein grundlegender Beitrag zur Eingriffsminimierung und
- berücksichtigt Anforderungen an eine naturnahe Regenwasserrückhaltung.



die 'Erdmiete' westlich der Sportplätze wird in das Konzept der Grünzüge einbezogen

5.3 Flächenbilanz

Städtebauliche Entwicklungsflächen			
Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen			
Flächen (gerundet)	Flächeneigentum:		Summe
	privat	öffentlich	
Wohnen (einschließlich Kita-Standort)	2,3 ha	9,7 ha	12 ha
Gartenbaubetrieb mit Pufferfläche (Ziel Wohnentwicklung)	1,5 ha	0,5 ha	2 ha
Entwicklungspotenzial Wohnen gesamt (einschließlich interne Erschließung)			14 ha
Besonderer Nutzungsbereich	0,3 ha	1,2 ha	1,5 ha
Summe Siedlungsflächen Planung			15,5 ha
Sport / Freizeit	0,7 ha	1,8 ha	2,5 ha
Bestand private Nutzungen			1 ha
Öffentliche Grünflächen	0,2 ha	4,8 ha	5 ha
Grundnetz Erschließung	0,1 ha	0,9 ha	1 ha
Summe (FNP: Wohnbauland)			24 ha
Sport / Freizeit (FNP: Grünfläche Sport)			1 ha

Betrachtungsbasis der Flächenbilanz ist die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte zusätzliche Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 24 ha. Die im Rahmenplan südlich des Sportplatzes dargestellten Sport-Erweiterungsflächen liegen in der bereits heute im FNP als ‚Grünfläche Sport‘ dargestellten Fläche und werden daher in der Flächenbilanz gesondert aufgeführt

Alle Flächenangaben resultieren aus einer ersten überschlägigen Ermittlung auf der Basis der im Strukturkonzept zeichnerisch dargestellten Flächen. Die Änderung bestehender Nutzungen wurde als Entwicklungsfläche eingerechnet.

Die ausgewiesenen Siedlungsflächen umfassen neben den reinen Grundstücksflächen (Nettobauland) auch den Flächenbedarf für die innere Erschließung. Gesondert in der Flächenbilanz ausgewiesen ist nur das im Rahmenplan dargestellte Grundnetz der Erschließung (vgl. Kap. 9.1). Rad- und Fußwege in den Grünflächen sind in der dortigen Flächenangabe enthalten.

Zusätzlich zu den städtebaulichen Entwicklungsflächen beinhaltet der Rahmenplan umfangreiche Grün- und Freiflächen. Neben den ‚Grünen Zungen‘ ist dies vor allem ein großflächiger grüner Übergangsbereich zum Naturraum Dönche am östlichen Plangebietsrand. In der Flächenbilanz sind diese Flächen benannt, soweit sie innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche liegen. Es wird deutlich, dass auf Grundlage des Rahmenplans über 20 % dieser FNP-Fläche auch zukünftig als Grün- und Freiflächen erhalten bleiben sollen.

6. Städtebau

6.1 Wohnen

Wohnbauflächen

Die Wohnbauentwicklung umfasst die Flächen westlich der Eichenrodstraße. Die äußere Begrenzung der Siedlungsentwicklung ergibt sich aus den umgebenden Landschaftsschutzgebiets-Grenzen.

Die entlang der Straße 'Auf der Dönche' vorhandenen Wohngrundstücke und der Gastronomiebetrieb werden als Bestand berücksichtigt. Auch das Gelände der ehemaligen Gärtnerei 'Auf der Dönche 11' bleibt als Wohnnutzung mit großem privatem Gartengrundstück erhalten.



Gaststätte 'Sonnenblume', Garten- und Landschaftsbau Schöpf, frühere Gärtnerei auf der Dönche 11 (von links nach rechts)

Lärmschutz

Im Osten grenzen die geplanten Wohngebiete an die Sportanlagen des SV Nordshausen. Hier ist neben dem Erhalt einer grünen Pufferzone zusätzlich die Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Sportgelände (Lärmschutzwand) erforderlich, um Konflikte zu minimieren (vgl. Kap. 1.4). Ergänzend sind die Lärmschutzbelange in Verbindung mit der Gaststätte 'Sonnenblume' zu prüfen.

Gartenbaubetrieb im Wohngebiet

Der bisher am Ortsrand gelegene Gartenbaubetrieb Fa. Schöpf wird mit fortschreitender Entwicklung von Wohngebieten umgeben. Der Betrieb verhindert durch die von ihm ausgehende Lärmbelastung eine städtebauliche Entwicklung der unmittelbar angrenzenden Flächen, so dass hier freie Pufferflächen verbleiben müssen. Gleichzeitig schränkt bereits die heutige Wohnnachbarschaft die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ein.

Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Interesse der zukünftigen Betriebsentwicklung ist daher eine Betriebsverlagerung anzustreben. Die Abstimmung im Zuge der Rahmenplanung hat ergeben, dass es für den Betriebsinhaber keine zwingende Bindung an diesen Standort gibt.

Der Rahmenplan bietet mit dem Nutzungsbereich an der Korbacher Straße einen potenziellen Ersatzstandort in räumlicher Nähe an (vgl. Kap. 6.5). Das Angebot kann aber erst mittelfristig verfügbar gemacht werden. Vorlaufend ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, das auch die Verkehrsanbindung des Rahmenplangebietes an die Korbacher Straße umfasst (vgl. Kap. 9.2).

Wohnquartier 'Im Feldbach'

Am südwestlichen Rand des Plangebiets liegt an der Straße 'Im Feldbach' eine als Wohngebiet geplante kleine Siedlungsfläche. Um hier einen städtebaulich qualitätvollen Ortsrand ausbilden zu können, soll in der konkreten städtebaulichen Planung geprüft werden, ob eine geringe Überschreitung der LSG-Grenze in Frage kommt (ca. 3.000 m² Fläche). Der notwendige Eingriff erscheint an dieser Stelle vertretbar, die Funktionsfähigkeit des mit dem LSG gesicherten grünen Korridors zwischen Nordshausen und Brasselsberg bleibt gewahrt.

Städtebauliches Konzept / Bebauung

Die Ortsrandlage stellt nicht nur innerhalb von Nordshausen, sondern auch gesamtstädtisch betrachtet eine besonders privilegierte Wohnlage dar. Das städtebauliche Konzept für die Wohnbauentwicklung orientiert sich sowohl am vorhandenen baulichen Bestand im Stadtteil Nordshausen als auch an der Nachfragesituation. Ziel ist zudem ein Siedlungsgebiet, das auch besondere zukunftsfähige Standortangebote und Bauvorhaben beinhaltet.

Die konkrete städtebauliche Gestaltung ist nicht Aufgabe des vorliegenden Rahmenplans, in den sich anschließenden Verfahren sollen aber folgende Vorgaben für die städtebauliche Planung beachtet werden:

- abschnittsweise Entwicklung in einzelnen Bebauungsplänen,
- ein- bis zweigeschossige offene Bauweise, an den Rändern gegebenenfalls mit Höhenbeschränkung,
- Doppel- und Reihenhäuser als ergänzende Bauformen,
- Unterstützung von Baugemeinschaften (Wohnhöfe, Hausgruppen),
- kompakte Baukörper auf eher kleinen Grundflächen,
- besondere Beachtung und städtebauliche Gestaltung der Ortsränder.

Ablesbare Quartiere und gestaltete Ortsränder

Eine abschnittsweise Entwicklung ermöglicht die Ausbildung unterscheidbarer Siedlungsquartiere mit eigenem städtebaulichen Charakter. Besondere Anforderungen sind an die Gestaltung der Ortsränder zu legen. Insbesondere durch Lage und Größe der Hausgärten und Begrünungsmaßnahmen ist hier eine Übergangszone zwischen Bebauung und Freiraum herzustellen.

Bei den an die internen Grünzüge angrenzenden Grundstücken sollen die privaten Hausgärten zu den öffentlichen Grünflächen orientiert werden.

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliche Bauinitiativen und private Baugruppen sollen durch Beratung und Koordination in ihrer Standortwahl und Projektentwicklung unterstützt werden.

Erneuerbare Energien

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Konzeptentwicklung soll eine Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gefördert und ein möglichst hoher Anteil von Fotovoltaik auf den Dächern angestrebt werden. Geeignete Teilgebiete sollen als Vorrangbereiche für einen Einsatz erneuerbarer Energien unter Ausschluss fossiler Brennstoffe entwickelt werden.

Blickbezüge und Höhenentwicklung

Der nach Westen aufsteigende Döncherand bietet heute vielfältige und weite Ausblicke. Bei der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sollen Blickbezüge soweit wie möglich berücksichtigt werden. Insbesondere im nordwestlichen Randbereich ist frühzeitig in der konkreten Planung sicherzustellen, dass oberhalb des Neubaugebietes ein attraktiver Aussichtspunkt gestaltet werden kann. Ansatzpunkte sind hier insbesondere das interne Wege- und Erschließungskonzept des neuen Quartiers, die Begrenzung der Gebäudehöhen und gegebenenfalls die Stellung der Gebäude.

Klimabelang

Im Rahmen der konkreten Siedlungsplanung soll für den Ortsrand eine 'durchlässige' Baustruktur mit hohem Grünanteil entwickelt werden, um die klimatischen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung gering zu halten.

6.2 Entwicklungsprognose

Aus dem städtebaulichen Konzept können summierte Prognosewerte für die bauliche Entwicklung und die Bevölkerungsentwicklung abgeleitet werden.

Die Wohnbaufläche enthält die für die innere Erschließung der jeweiligen Bauabschnitte notwendigen Flächenanteile, die für die folgende Prognose mit 15 % der Wohnbaufläche angesetzt wird. Ebenfalls enthalten sind die zunächst durch den Verbleib des Garten- und Landschaftsbetriebes blockierten Flächen (vgl. Kap. 5.3 Flächenbilanz).

Für die Ermittlung der Wohnungszahl wird ein Mix aus 2/3 freistehenden Einfamilienhäusern (Ansatz Grundstücksgröße 550 m²) und 1/3 kompakterer Bauweise Doppelhäuser und Reihenhäuser (Ansatz Grundstücksgröße 250 m²) zugrunde gelegt.

Für die Ermittlung der Einwohnerzahl wird ein Schlüssel von 3,0 Personen pro Haushalt zugrunde gelegt.

<u>Entwicklungsprognose Wohnen</u>	
Wohnbaufläche	14 ha
Wohnen - Nettobauland	12 ha
Wohneinheiten / Haushalte	260 - 280 WE
Einwohnerinnen / Einwohner	800 - 850 Einw.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sowohl bei der Zahl der Wohneinheiten als auch bei der Einwohnerprognose eher die Obergrenzen der Entwicklungsmöglichkeiten benannt sind.

Mit rund 3,8 ha befindet sich gut ein Viertel der geplanten Wohnbauflächen derzeit in Privatbesitz, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

6.3 Nahversorgung

Für das geplante Neubaugebiet ist insgesamt eine gute Nahversorgung gegeben. Im Randbereich des Plangebietes befindet sich an der Brückenhofstraße in Oberzwehren ein Einkaufsbereich mit einem Lebensmittelvollversorger und einem Discounter. Im Ortskern kommen einzelne weitere Angebote wie eine Bäckerei-Konditorei (mit Café), ein Naturkostladen, eine Bankfiliale, ein Frisör und eine Apotheke hinzu.

Sowohl der Ortskern als auch der Versorgungsbereich im Osten können auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß leicht erreicht werden. Insbesondere die Verbindungen in Richtung Oberzwehren (Brückenhofstraße) sollten allerdings für den Fuß- und Radverkehr attraktiver gestaltet werden (vgl. Kap. 9.3).

Für eigene neue Versorgungsangebote im Plangebiet ist der Bevölkerungszuwachs wohl zu gering. Es ist aber zu erwarten, dass die bestehenden Angebote ihre Standortbedingungen stabilisieren können.

Gaststätte am Ortsrand

Die heute im Grünen gelegene Gaststätte mit Biergarten wird durch die Wohnbaulanderweiterung in einigen Jahren ihre Ortsrandlage einbüßen. Durch die zunehmende Bevölkerungszahl im direkten Umfeld ist insgesamt aber eher von einer Stärkung des Standortes auszugehen.

Der Betrieb kann zu Lärmkonflikten mit der zukünftigen Wohnbebauung im Umfeld führen. (vgl. Kap. 1.4). Die Frage möglicher Konflikte ist daher frühzeitig in der konkreten städtebaulichen Planung und im Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen, um unverträgliche Belastungen für das geplante Wohngebiet auszuschließen.

6.4 Soziale Infrastruktur

Bei der vorgegebenen Baustruktur und Lagequalität ist für das Plangebiet ein hoher Anteil von Familien mit Kindern zu erwarten, so dass im Bereich der Kinderbetreuung und Schulversorgung Handlungsbedarf entstehen kann. Die Entwicklungsflächen gehören zum Grundschulbezirk der Schule Brückenhof/Nordshausen. Betreuungsplätze für Kleinkinder (unter 3 Jahre) und Kindergartenkinder gibt es in den städtischen Kindertagesstätten Nordshausen (Korbacher Straße), Brückenhof (neben der Grundschule) und Brasselsberg (Birkenkopfstraße) und in der evangelischen Kita Brückenhof.

Ob durch den Bevölkerungszuwachs Erweiterungen notwendig oder rückläufige Zahlen ausgeglichen werden, hängt sehr stark von der späteren Entwicklungsgeschwindigkeit ab. Für diesen Rahmenplan wurde ausgehend von einem ‚kurzen‘ Umsetzungszeitraum von etwa 10 Jahren (bis 2020) von den Fachämtern die Bedarfs- und Versorgungsentwicklung geprüft, um einen maximalen Handlungsbedarf zu ermitteln. Das Umsetzungskonzept geht mit einem Zeitraum von 15 Jahren von einer längeren Entwicklung mit geringerem jährlichen Zuwachs aus (vgl. Kap. 10). Die Fachämter werden den konkreten Handlungsbedarf begleitend zur realen Entwicklung bestimmen. Als Ergebnis der Ämterabstimmung enthält der Rahmenplan einen Vorschlag für einen Kita-Standort im Rahmenplangebiet.

Kita

Als Alternative zum bisherigen Kita-Standort an der Korbacher Straße bietet der Rahmenplan einen neuen Standort an der Straße ‚In den Steinern‘ an. Der jetzige Standort ist verkehrsbelastet, hat nur geringe Freiflächen und ist nicht erweiterungsfähig. Das Gebäude weist zudem einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsaufwand auf.

Aus diesem Grund wird im Rahmenplan ein geeigneter ortskernnaher Neubau-Standort angeboten, der gut erreichbar ist und in Verbindung mit einem der Grünzüge einen hochwertigen Außenraum möglich macht. Der Standort ‚In den Steinern‘ liegt am Rand des hier geplanten neuen Wohngebiets und grenzt nach Osten an den Grünzug an der Eichenrodstraße. Ein Teil der hier vorhandenen Grünfläche mit Baumbestand soll als Außenfläche gestaltet werden.

Auf Grundlage des Rahmenplanes kann eine konkrete Projektplanung durchgeführt und entschieden werden, ob der alte oder der neue Standort entwickelt werden soll. Der neue Standort liegt innerhalb eines der ersten für eine Umsetzung vorgesehenen Abschnitte des Plangebiets. Im Rahmenplan ist vorläufig eine Grundstücksgröße von ca. 1.500 m² - 2.000 m² Fläche dargestellt. Der tatsächliche Grundstücksbedarf ist in der Projektentwicklung zu konkretisieren. Städtebaulich kann im Bedarfsfall am dargestellten Standort auch eine größere Fläche realisiert werden. Die Rahmenplan-Darstellung ist dabei nur ein denkbarer Standortvorschlag, im Rahmen der Projektentwicklung können auch andere Standorte auf ihre Eignung hin geprüft werden.

Soll auf den Neubaustandort verzichtet werden, kann der vorgeschlagene Standort zum Teil in die Wohngebietsentwicklung einbezogen werden, zum Teil ist er Bestandteil des angrenzenden Grünzuges.

Grundschule

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Brückenhof / Nordshausen, für die derzeit eine Umwandlung in eine Ganztagschule vorgesehen ist.

Durch den Bevölkerungszuwachs im Neubaugebiet kann sich für die Grundschule ein Erweiterungsbedarf ergeben. Es ist vorgesehen, diesen am jetzigen Standort der Schule zu realisieren.

6.5 Besonderer Nutzungsbereich im Osten („Stechäcker“)

Wegen der bestehenden Lärmbelastung durch die Korbacher Straße und durch die verschiedenen Sportanlagen sind die 'Eingangsflächen' im Osten des Plangebiets im Gewann ‚Stechäcker‘ nicht für Wohnzwecke geeignet. Die Flächen an der Korbacher Straße bieten sich aber für andere Nutzungen an, die die verkehrsgünstige und zugleich landschaftsräumlich attraktive Lage nutzen wollen. Dabei müssen die besonderen stadträumlichen Anforderungen des Standortes berücksichtigt werden. Der östliche Entwicklungsbereich ist die Ortseingangssituation von Nordshausen und liegt in sichtexponierter Lage direkt am Rand des Naturraums Dönche.

Flächenkonzept

Der Rahmenplan weist an der Korbacher Straße einen besonderen Nutzungsbereich mit einer Entwicklungsfläche von etwa 1,5 ha aus. Die Fläche kann intern erschlossen und in mehrere Grundstücke geteilt werden. Die Siedlungsfläche ist so dimensioniert und begrenzt, dass eine in Baumasse und Ausdehnung verträgliche Ortsrandgestaltung erreicht werden kann.

An die Baufläche schließt sich ein breiter Grünstreifen zur landschaftsräumlichen Einbindung des Standortes an. Insbesondere am östlichen Ende des Plangebietes ergibt sich damit die Möglichkeit, eine grüne Pufferzone zum Naturschutzgebiet Dönche zu schaffen. Dieses grenzt hier unmittelbar an die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnentwicklungsfläche an.

Die im Rahmenplan zeichnerisch dargestellte nördliche Grenze der Entwicklungsfläche ist keine zwingende Linie. Die tatsächliche Abgrenzung ist im Entwicklungsfall anhand des konkreten Flächenbedarfs und unter Berücksichtigung der freiraumplanerischen Ziele für die Ortsrandgestaltung zu ermitteln und in einem Bebauungsplan festzusetzen. Die südliche Grenze der Entwicklungsfläche ist abhängig von der Planung für eine neue Anbindung der Straße ‚Auf der Dönche‘ an die Korbacher Straße (vgl. Kap. 9.2).

Mit dem als Kreisverkehr geplanten neuen Anschluss kann die heutige Anbindung an die Korbacher Straße als öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Dies bietet die Möglichkeit, bei Bedarf das vorhandene beengte Gewerbegrundstück zu erweitern.

Nutzungsspektrum

Im ‚besonderen Nutzungsbereich‘ können je nach Nachfrageentwicklung folgende Nutzungen entwickelt werden:

- Sportnutzung (z.B. Standorterweiterung SV Nordshausen)
- Sportnahe Sondernutzungen (z. B. Schulungszentrum / Trainingslager)
- Standortverträgliche Gewerbenutzungen (z.B. Garten- und Landschaftsbau, Dienstleistungen, ggf. besondere Handwerksbetriebe)

Im Rahmenplan ist eine Teilfläche als Stellplatzanlage des SV Nordshausen definiert.

Auszuschließen sind alle Nutzungen, die städtebaulich unverträglich sind (große Baukörper, reine Lagerflächen, stark verkehrserzeugende Nutzungen, Einzelhandel).

Städtebauliche Anforderungen

In der konkreten Standortentwicklung muss für die Fläche ‚Stechäcker‘ ein hochwertiges bauliches Konzept erarbeitet werden, welches die landschaftsplanerischen Belange berücksichtigt. Dabei sind folgende Aspekte einzubeziehen:

- Beschränkung des Spektrums zulässiger Nutzungen auf ortsrandsverträgliche Betriebe,
- städtebauliche Festsetzungen zu Bauvolumen, Gebäudehöhe, Ausrichtung der Gebäude,
- Größe, Lage und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen,
- Bepflanzungen im Gebiet und Gestaltung des Ortsrandes,
- Zulässigkeit von Werbeanlagen.

7. Standortkonzept Sportverein SV Nordshausen

Der SV Nordshausen ist mit seinen Sportanlagen der größte Nutzer im Plangebiet. Er bietet insbesondere den Bewohnern Nordshausens und der benachbarten Stadtteile Oberzwehren und Brasselsberg ein breites Spektrum sportlicher Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Mit der Sporthalle und dem Vereinsheim stehen zudem Orte für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung. Für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet ist der Verein ein wichtiges und auf kurzem Weg erreichbares Freizeitangebot.

Der SV Nordshausen wird in unterschiedlicher Weise von der geplanten Siedlungsentwicklung berührt. Mit dem folgenden Standortkonzept werden alle wichtigen Belange frühzeitig in die Entwicklungsplanung einbezogen und angemessen berücksichtigt.



Standortkonzept SV Nordshausen

(Ausschnitt Rahmenplan, unmaßstäblich)

Ziele

Das Standortkonzept dient zum einen dem Ziel, Lärm und andere Belastungen für die geplanten Wohngebiete zu verhindern. Zum anderen soll der Verein durch die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt oder in seiner Entwicklung eingeschränkt werden.

Auf dieser Grundlage stellt der Rahmenplan fünf Maßnahmenfelder dar. Die Anforderungen zur Verkehrssicherheit und zum Lärmschutz ergeben sich unmittelbar aus der geplanten baulichen Entwicklung und sind entsprechend in Verbindung mit dieser zu konkretisieren. Die übrigen Maßnahmen sind nach Bedarf eigenständig als Projekte zu entwickeln.

Verkehrssicherheit

Mit der geplanten Entwicklung erhält die bisher nur als landwirtschaftlicher Weg ausgebaute Straße ‚Auf der Dönche‘ eine zentrale Erschließungsfunktion für die neuen Wohngebiete. Gleichzeitig liegt hier der Eingang zu den Sportanlagen. Mit dem erforderlichen Ausbau der Straße ist daher auch die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger zu erhöhen.

- Gehwege

Die Sportanlagen sollen zukünftig sowohl von der Ortslage her als auch aus Richtung Oberzwehren / Straßenbahn auf ausreichend breiten Gehwegen erreichbar sein. Dies beinhaltet auch die Eichenrodstraße zwischen ‚Auf der Dönche‘ und ‚In den Steinern‘.

- Platzgestaltung im Eingangsbereich

Der Eingangsbereich des SV Nordshausen soll zu einem Platzraum umgestaltet werden, der als attraktiv gestaltetes großzügiges ‚Entrée‘ für das Vereinsgelände wirksam wird.

Insgesamt soll im Außenbereich der Sportanlagen mit einer Teilverlegung der Straße ‚Auf der Dönche‘ auf die Südseite des Entwässerungsgrabens eine umfassende Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden (vgl. Kap. 9.2).

Aktiver Lärmschutz

Für die vorgesehene Wohngebietsentwicklung sollen aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Die Dimensionierung des Lärmschutzes ergibt sich aus dem Ziel einer möglichst hohen Lärmreduzierung für die Wohnnutzung (vgl. Kap. 1.4). Die Maßnahmen können gestalterisch in das geplante Freiraumkonzept eingebunden werden. Im Rahmenplan ist der maximal denkbare Umfang der Maßnahmen dargestellt. Die konkrete Größe und Ausgestaltung ist im Rahmen der Bauleitplanung detailliert zu ermitteln.

- Lärmschutzwand

Auf dem Gelände des Sportvereins soll bei entsprechendem Bedarf entlang der West- und der Südseite des westlichen Sportfeldes eine Lärmschutzwand mit maximal 6 m Höhe und 205 m Länge errichtet werden. Da hier Böschungs- und Abstandsflächen vorhanden sind, ist eine vollständig begrünte Wandkonstruktion mit breiter Sockelfläche möglich.

- Verlängerung der Aufschüttung

Die vorhandene Aufschüttung westlich des Sportplatzes ist in ihrer heutigen Höhe als zusätzlicher Lärmschutz wirksam. Sie soll bei entsprechendem Bedarf nach Süden bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ verlängert werden.

Stellplätze

Der Sportverein verfügt heute nur über ein unzureichendes minimales eigenes Stellplatzangebot. Besucher nutzen in starkem Maß die angrenzenden Verkehrsflächen und eine geschottete Fläche an der Eichenrodstraße. Mit der Entwicklung des Wohngebiets werden diese öffentlichen Flächen mittelfristig nicht mehr als Parkraum zur Verfügung stehen. Der Rahmenplan weist für den SV Nordshausen ein auf drei Standorte gebündeltes Stellplatzkonzept aus, das nach Bedarf schrittweise parallel zur städtebaulichen Entwicklung realisiert werden kann.

- Stellplätze am Tennisplatz

In einem ersten Schritt soll der vorhandene Parkplatz zu einer Stellplatzanlage mit etwa 20 Stellplätzen ausgebaut werden.

- Stellplatzanlage gegenüber des Sportplatz-Eingangs

Westlich angrenzend an den ‚Tennis‘-Parkplatz soll ein Parkplatz mit etwa 50 Stellplätzen neu angelegt werden. Die Erschließung erfolgt über die dann bereits ausgebaute Straße ‚Auf der Dönche‘.

- Parkplatz östlich des Vereinsgeländes

Zusätzlich wird im Rahmenplan eine weitere Fläche östlich des Vereinsgeländes mit bis zu 80 Stellplätzen ausgewiesen.

Insgesamt können damit bei entsprechendem Bedarf langfristig bis zu 150 Stellplätze im direkten Umfeld der Sportanlagen hergestellt werden. Die Stellplätze sind von der Korbacher Straße ohne Belastung der Wohngebiete auf kurzem Wege erreichbar.

Erweiterungsflächen

- Im Rahmenplan dargestellte Flächen für Sport / Freizeit

Der Rahmenplan weist zusätzlich zu den Parkplätzen im Süden und Norden des Vereinsgeländes potenzielle Erweiterungsflächen aus. Das dargestellte Flächenangebot umfasst einschließlich der Parkplätze insgesamt 2,5 ha Fläche. Die Flächen sind als langfristiges Entwicklungspotenzial für einen möglichen zukünftigen Flächenbedarf des Sportvereins zu verstehen, kommen aber auch für frei zugängliche Spielflächen, wie z.B. einen Bolzplatz, in Frage. Mit Ausnahme der Parkplätze werden im Rahmenplan keine konkreten Nutzungen festgelegt.

Die südlichen Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Sport dargestellt. Die nördlich des Vereinsgeländes gelegene Ackerfläche ist bisher im Flächennutzungsplan für eine Wohnentwicklung ausgewiesen, für diese Nutzung aber nicht geeignet (Sportlärm, isolierte Randlage).

Sofern die Erweiterungsflächen zukünftig sportlich genutzt werden sollen, ist im Vorfeld eine konkrete Projektentwicklung erforderlich. Dabei ist frühzeitig die Lärmwirkung sowohl für die vorhandene als auch die geplante Wohnnutzung zu prüfen. Die im Plan dargestellten Parkplätze wurden in der dem Rahmenplan zugrunde liegenden Lärmuntersuchung (vgl. Kap. 1.4) bereits berücksichtigt.

Ebenfalls frühzeitig sind die naturschutzfachlichen Belange zu prüfen. Insbesondere im südlichen Erweiterungsbereich sind erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände zu beachten. Ergänzend sind die Inhalte des Verkehrskonzeptes zur Sicherung und Herstellung von Fußwegeverbindungen umzusetzen.

- Besonderer Nutzungsbereich

Grundsätzlich kommt bei einer entsprechenden Bedarfsentwicklung auch der im Rahmenplan ausgewiesene ‚besondere Nutzungsbereich‘ östlich der Sportanlagen als Erweiterungsfläche für Sportnutzungen in Frage (vgl. Kap. 6.5). Der Bereich hat eine Größe von 1,5 ha Fläche.

Standort-Option Sporthalle

Die für den Sportverein ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind so angelegt, dass bei einer entsprechenden Bedarfsplanung ein Standort für eine Sporthalle vorgehalten werden kann. Als möglicher Hallenstandort ist die südliche Erweiterungsfläche an der Einmündung Eichenrodstraße / Auf der Dönche geeignet. Die Fläche ist ausreichend groß, liegt räumlich nah zur vorhandenen Ortslage und grenzt direkt an die südliche Stellplatzanlage. Diese Standort-Option ist eine langfristige Flächensicherung, eine konkrete Entwicklungsabsicht für eine Sporthalle in Nordshausen besteht derzeit nicht.

Insgesamt sichert das Standortkonzept für den Sportverein SV Nordshausen eine konfliktarme und erweiterungsfähige Zukunftsentwicklung im Kontext der geplanten Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen.



Die Flächen nördlich der Sportanlagen sind potenzielle Erweiterungsflächen für eine Sportnutzung

8. Freiraum und Umwelt

Die landschaftsplanerischen Aspekte bestimmen das Grundgerüst für die Siedlungsentwicklung am Ortsrand maßgeblich, die enge Verzahnung von Siedlung und Freiraum ist ein grundlegendes Ziel des Rahmenplans (vgl. Kap. 5.2). Die 'grünen Zungen' bilden ein verbindendes Element zwischen der vorhandenen Ortslage, den Entwicklungsbereichen und der Dönche. Die innerhalb des nördlichen Ortsrandbereichs vorhandenen Grünstrukturen werden aufgegriffen und in ein übergeordnetes Grün- und Freiflächensystem eingebettet.

8.1 Grünflächen

Die konkrete Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist – wie in der städtebaulichen Planung auch – Gegenstand der späteren Umsetzungsschritte. Auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplans kann frühzeitig ein zusammenhängendes Freiraumkonzept für den nördlichen Siedlungsrand von Nordshausen entwickelt werden, das attraktive Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des hochwertigen FFH-Gebiets der Dönche schafft. In der konkreten Umsetzung sind die folgenden Inhalte des Rahmenplanes zu beachten:

Grünverbindung Grubenrain

Der vom Friedhof ausgehende Grünzug ist die zentrale grüne Verbindung vom Ortskern zur Dönche. Der Grünzug soll vor allem in seinem südlichen Abschnitt als ruhiger öffentlicher Grünzug ausgebildet werden. Der Friedhof kann durch einen zusätzlichen nördlichen Zugang in die Grünverbindung einbezogen werden. Nördlich angrenzend an den Friedhof soll die Gestaltung eines kleinen Platzes den Bereich der Straßenquerung ‚In den Steinern‘ akzentuieren. Im Querschnitt ‚Auf der Dönche‘ sichert der Grünzug die weite Blickbeziehung nach Baunatal. Im nördlichen Abschnitt sind zwei Quellbereiche einbezogen. Insgesamt ist für diese Grünverbindung eine ruhige, unaufwändige Gestaltung (Wiesenflächen, Obstbäume) anzustreben, wobei insbesondere im nördlichen Abschnitt auch ein Spielplatz für die umgebenden Wohngebiete in Frage kommt.

Für das private bebaute Eckgrundstück ‚Auf der Dönche‘ / Grubenrain sieht der Rahmenplan vor, eine Teilfläche in den öffentlichen Grünzug einzubeziehen.

Grünverbindung Eichenrodstraße

Dieser Grünzug umfasst mit der Erdaufschüttung am Sportplatz und verschiedenen, zum Teil waldartigen Vegetationsbeständen wichtige erhaltenswerte Grünbereiche. Der am Sportplatz verlaufende Grünzug kann durch die Gestaltung einzelner Spielbereiche als ‚Aktivitätsraum‘ entwickelt werden. Insbesondere im nördlichen Abschnitt kann im Randbereich der Aufschüttung ein vielfältiger Spielbereich angeboten werden. Nach Süden endet der Grünzug (im Falle einer entsprechenden Standortentscheidung) im Außengelände der neuen Kindertagesstätte. Die in den Grünzug einbezogene private Gartenfläche an der Straße ‚Auf der Dönche‘ kann als privates Gartengrundstück erhalten bleiben. Die weiteren Flächen sind öffentlich.

Der Erdhügel westlich des Sportplatzes bleibt als Lärmschutz erhalten, soll aber in Teilen neu modelliert (Bodenabtrag zur Wohnflächenentwicklung am westlichen Rand) und nach Süden erweitert werden.

Nördlicher Ortsrand

Am nördlichen Ortsrand ist im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes zur Dönche hin eine grüne Pufferzone als Ortsrand vorgesehen, die vorhandene Grünstrukturen integriert. Dem Bild von ‚baumbestandenen Wiesen‘ folgend sollen hier durchlässige und nicht den Kaltluftabfluss hemmende Strukturen entstehen.

Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt die Grenze zu den ausgewiesenen Schutzbereichen und hält somit deutlichen Abstand zum Naturschutz- bzw. FFH-Gebiet ‚Dönche‘.



Blick auf
die Ortslage

Nordöstlicher Ortsrand – ‚Stechäcker‘

Im östlichen Bereich des Plangebietes (besonderer Nutzungsbereich) soll eine vergrößerte Pufferzone dem hier näher heranrückenden FFH-Gebiet Rechnung tragen. Hier grenzt die städtebauliche Entwicklungsfläche des FNP direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) Dönche. Es ist vorgesehen, die bauliche Entwicklung an dieser Stelle hinter die durch den Flächennutzungsplan abgesteckte Abgrenzung der Siedlungsflächen zurück zu nehmen. Dies bietet die Möglichkeit, im Grünbereich zwischen Siedlungsfläche und LSG auch offene Freizeitangebote, wie z.B. einen Bolzplatz, anzulegen, ohne dass Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Ergänzend kann hier am Ortsrand ein Aussichtspunkt in Richtung Helleböhn gestaltet werden.

Westlicher Ortsrand – Im Feldbach

Am westlichen Siedlungsabschluss soll der offene Charakter der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weide, Acker) erhalten bleiben. Der Ortsrand soll im Wesentlichen durch die Gartenzone der Grundstücke gebildet werden, eine vorgelagerte gestaltete Grünzone ist hier landschaftsräumlich nicht passend.

Der im Kreuzungsbereich ‚Im Feldbach‘ / ‚In den Steinern‘ vorhandene Quellbereich und Gehölzbestand wird im Rahmen einer größeren Grünfläche gesichert, die zu einer offenen und gegliederten Gestaltung des westlichen Ortsrandes beiträgt. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um auch Raum für einen Spielbereich zu bieten.

Die südlich der Grünfläche anschließende kleine Baufläche (Wohnquartier ‚Im Feldbach‘) überschreitet in geringem Umfang die LSG-Grenze, um hier einen städtebaulich qualitätvollen Ortsrand ausbilden zu können (vgl. Kap. 5.1).

Am nordwestlichen Ortsrand soll mit einer Wegeführung aus dem Wohngebiet heraus ein Hochpunkt am Döncherand oberhalb der geplanten Siedlungsentwicklung angebunden und als Aussichtspunkt mit weitem Blickradius über das Kasseler Becken gestaltet werden.

Spielflächen

Im Plangebiet ist die Anlage wohnnaher attraktiver Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen erforderlich. Als Standorte stehen in erster Linie die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. In die Standortplanung sollen auch die im Entwicklungskonzept für den Stadtteil benannten Defizite berücksichtigt werden:

- Im nordwestlichen Siedlungsgebiet (Bereich Gänseweide) besteht ein Defizit an Spielflächen für Kleinkinder (bis 6 Jahre). Hierfür kommt insbesondere die Grünfläche ‚Feldbach‘ in Frage.
- Im Stadtteil insgesamt fehlt als Angebot ein frei zugänglicher Bolzplatz. Hierfür kommen neben dem als breiter Grünraum vorgesehenen östlichen Ortsrand am besonderen Nutzungsbereich auch die Erweiterungsflächen Sport in Frage.

Für die Gestaltung der Spielbereiche erfolgt eine Kinder- und Jugendbeteiligung.

8.2 Wasser

Entwässerungsgraben ‚Auf der Dönche‘

Der vorhandene Entwässerungsgraben im Straßenbereich ‚Auf der Dönche‘ soll als Motiv erhalten bleiben und als Gestaltungselement in die Straßenraumgestaltung integriert werden. Im Zusammenhang mit einer Neugestaltung der Eingangssituation am Sportgelände ist in diesem Abschnitt in Teilen auch eine vom Fachamt gewünschte naturnahe Umgestaltung denkbar. Dabei können Zugangsbereiche angelegt werden, die den Graben als ‚Spiel-Raum‘ erlebbar machen. Insgesamt soll der Graben seinen Charakter als straßenbegleitender Entwässerungsgraben behalten. Der Eingangsbereich des SV Nordshausen soll dagegen als großzügiger Platzraum gestaltet werden, der auch die Grabenparzelle einbezieht.

Quellbereiche

Die im Plangebiet vermuteten vier Quellbereiche im Bereich Grubenrain / nördlich ‚Auf der Dönche‘ und am westlichen Ortsrand / ‚Im Feldbach‘ werden durch die Einbeziehung in Grünbereiche als öffentliche Freiräume gesichert. Vorhandene Quellen sind gesetzlich geschützte Biotope.

Regenrückhaltung / Regenwasser

Das in den neuen Siedlungsbereichen anfallende Regenwasser soll in oberirdischen naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken im Plangebiet gesammelt und zwischengespeichert werden. Der Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) hat hierfür ein dezentrales Konzept mit drei Standorten entwickelt. Die im Rahmenplan dargestellten Standorte sind in das Freiraumkonzept integriert.

Das dezentrale Konzept ermöglicht eine schrittweise Umsetzung in Abhängigkeit von der jeweils konkret geplanten Siedlungsentwicklung im Plangebiet.

In den dafür geeigneten Abschnitten des Plangebiets soll Regenwasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Insbesondere im flacher geneigten Gebiet nördlich ‚Auf der Dönche‘ sollen zudem Möglichkeiten für eine oberirdische Regenwasserableitung (Mulden) in die städtebauliche Planung einbezogen werden.

8.3 Naturschutzfachliche Belange

Die Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand erfolgt nahezu vollständig im Außenbereich. Die konkreten naturschutzfachlichen Anforderungen und die Eingriffs- und Ausgleichsbelange sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Von grundlegender Bedeutung für die Entwicklungsfähigkeit des Plangebiets sind die Schutzanforderungen des FFH-Gebiets Dönche. Diese sind ergänzend zu der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgten grundsätzlichen Prüfung frühzeitig auf der Ebene der konkreten einzelnen Bebauungsplan-Verfahren vertiefend zu prüfen.

Der vorliegende Rahmenplan basiert auf einer Voruntersuchung des Umwelt- und Gartenamtes und auf Bestandserhebungen und fachlichen Bewertungen durch die beauftragten Landschaftsplanungsbüros. Der Rahmenplan trifft noch keine konkreten baulichen Entscheidungen und beinhaltet daher noch keine vertiefende naturschutzfachliche Prüfung oder detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.

Der Rahmenplan leistet in Vorbereitung der konkreten Bebauungspläne mit seinem Freiraum- und Grünkonzept einen grundlegenden Beitrag zur Eingriffsminimierung, berücksichtigt die Klimabelange und bietet Flächenangebote für Freiraumnutzungen im Plangebiet. Das Freiflächenangebot im Siedlungsbereich minimiert damit den Nutzungsdruck auf das FFH-Gebiet Dönche.

Für die geplante Siedlungsentwicklung soll frühzeitig ein Ausgleichskonzept entwickelt werden. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die im Rahmen der Sportplatzenerweiterung noch nicht erfüllte Auflage zur Pflanzung von 30 Obstbäumen im Bereich ‚Auf der Dönche‘ / Eichenrodstraße zu berücksichtigen. Außerhalb des Rahmenplangebiets liegt am nordwestlichen Ortsrand eine rechtlich gesicherte Ausgleichsfläche, die durch die Planung nicht berührt wird.

9. Verkehrskonzept

Zentraler Baustein des Erschließungskonzeptes ist die Beibehaltung des vorhandenen Wegenetzes im Plangebiet als Grundnetz der zukünftigen Erschließung. Dies ermöglicht eine schrittweise und flexible Gebietsentwicklung.

Das Verkehrskonzept wird als eigene Karte des Rahmenplanes ergänzend zum Plan ‚Strukturkonzept‘ dokumentiert.

Verkehrsentwicklung

Für den Ortsrand ist mit einer eher hohen Pkw-Ausstattung der Haushalte zu rechnen. Das Erschließungskonzept stellt durch die neue Anbindung nach Osten sicher, dass die Richtung Innenstadt und Baunatal (VW-Werk) orientierten Verkehrsflüsse aus dem Neubaugebiet nicht den Ortskern belasten. Die vorhandenen Straßenverbindungen mit dem Ortskern bleiben erhalten, haben aber für den Straßenverkehr nur eine geringe Bedeutung.

Die überwiegenden Verkehrsbezüge werden vom Fachamt mit rund 950 Fahrzeugen täglich über die neue Anbindung aus dem Plangebiet heraus auf die Korbacher Straße erwartet. Für den Ortskern wird bei Entwicklung aller Rahmenplanflächen mit einer maximalen Verkehrszunahme durch das Neubaugebiet von etwa 7 % (ca. 400 Fahrzeuge am Tag) gerechnet. Diese Mehrbelastung entspricht zwar nicht dem Wunsch des Stadtteils nach einer Entlastung der Korbacher Straße, ist aber für den Ortskern eine eher geringe und vertretbare Auswirkung.

ÖPNV

Die derzeitige ÖPNV-Versorgung (Straßenbahn in Oberzwehren, Bus in Nordshausen) erreicht nur den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes. Ob für das Plangebiet langfristig eine Verbesserung der Busanbindung realisierbar wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll eingeschätzt werden. Um eine solche Option nicht zu verhindern, soll vor dem Ausbau der inneren Straßenverbindung ‚Auf der Dönche‘ – ‚Grubenrain‘/nördlicher Abschnitt - ‚In den Steinern‘ – ‚Eichenrodstraße‘ für die Festlegung der Fahrbahnbreiten und Kurvenradien eine mögliche spätere Busführung geprüft werden. Eine sinnvolle Haltestelle könnte im Kreuzungsbereich ‚Auf der Dönche‘ / ‚Grubenrain‘ liegen.

9.1 Straßen

Grundnetz

Im Rahmenplan ist das Grundnetz der Erschließung dargestellt. Diese Straßen haben im Plangebiet eine verkehrsbündelnde Funktion, sind zugleich aber auch Wohnstraßen. Das Grundnetz muss so ausgebaut werden, dass die Straßen sowohl ihre Erschließungsfunktion erfüllen als auch eine hohe Qualität als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsfunktion bieten. Für die Grundnetzstraßen ist grundsätzlich ein Ausbau mit Fahrbahn und mindestens einseitigem großzügigen Gehweg erforderlich. Knotenpunkte sollen als kleine Platzbereiche mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Ergänzend sind zur Stärkung der Wohnqualität und des Ortsbildes Baumreihen vorgesehen. Im Bereich der möglichen neuen Kita (‚In den Steinern‘) sind Stellplätze erforderlich.

Das Plangebiet soll vollständig in die Tempo-30-Zonen einbezogen werden.

Interne Wohnstraßen

Die einzelnen Siedlungsfelder sind im Zuge der konkreten städtebaulichen Entwicklung durch interne Wohnstraßen zu erschließen. Diese sollen mit dem Grundnetz ein durchlässiges, offenes Erschließungsnetz im Plangebiet bilden. Nur in Ausnahmefällen sollen Stichstraßen ohne Durchfahrmöglichkeit hinzukommen.

Die inneren Wohnstraßen können in der Regel als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Sie sollen nicht nur als Verkehrsanlagen entwickelt, sondern durch wechselnde Querschnitte und kleinere Aufweitungen als abwechslungsreicher öffentlicher Raum mit hoher, über die reine Kfz-Erschließung hinausgehender Nutzungsqualität gestaltet werden.



Eichenrodstraße - untergeordnete Anbindung an die Korbacher Straße

Anbindung an den Ortskern

Das Straßennetz im Neubaugebiet ist über die vorhandenen Straßen ‚Grubenrain‘, ‚Im Feldbach‘ und Eichenrodstraße an die vorhandene Ortslage angebunden. Diese Straßen bleiben als zukünftig ortsinterne Verbindungen erhalten, sollen aber keine verstärkte Verkehrsbedeutung erhalten. Alle drei Straßen verfügen nur über einen geringen Querschnitt, nur der ‚Grubenrain‘ verfügt über schmale Gehwege.

Der ‚Grubenrain‘ ist die zentrale Fußweg-Verbindung vom Ortskern zur Dönche. Er stellt im Fall einer Standortverlagerung zudem die Verbindung vom Ortskern zum neuen Kita-Standort ‚In den Steinern‘ dar. Vorrangig muss im ‚Grubenrain‘ eine angemessene städtebauliche Qualität auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sichergestellt werden.

Um im ‚Grubenrain‘ gegebenenfalls Spielraum für abschnittsweise Gehwegaufweitungen zu erhalten, soll im Rahmen der städtebaulichen Planung im Bereich ‚In den Steinern‘ die Möglichkeit für ein ergänzendes Stellplatzangebot vorgesehen werden.



Der ‚Grubenrain‘ bleibt eine untergeordnete ortsinterne Erschließungsstraße - Einmündungsbereiche (links) und Querschnitt in Höhe des Friedhofes (rechts)

9.2 Neue Verkehrsanbindung nach Osten

Ein wesentliches Ziel des Verkehrskonzeptes ist eine für Nordshausen verträgliche Verkehrsentwicklung. Die überwiegenden Verkehrsbezüge des Neubaugebietes werden nach Osten orientiert sein (Stadtgebiet Kassel, VW-Werk Baunatal). Auf dieser Grundlage wird für das Plangebiet mit fortschreitender Entwicklung eine direkte, am Ortsrand gelegene Anbindung an die Korbacher Straße erforderlich.

Anschluss Korbacher Straße

Die Straße ‚Auf der Dönche‘ soll als zentrale Erschließung des Neubaugebietes nach Osten verlängert und durch einen Kreisverkehr direkt an die Korbacher Straße angebunden werden. Der Kreisverkehr ist an dieser Stelle eine sowohl verkehrlich leistungsfähige als auch gestalterisch attraktive Lösung, die dem Plangebiet eine sichere Linksabbiegebeziehung auf die Korbacher Straße eröffnet. Zugleich entsteht eine verkehrsgerechte Lösung auch für die Anbindung der Brückenhofstraße. Vom Kreisverkehr aus soll auch die Erschließung der östlichen Entwicklungsfläche (besonderer Nutzungsbereich ‚Stechäcker‘) erfolgen. Die heutige Einmündung kann zurückgebaut und gegebenenfalls privatisiert werden (Erweiterungsfläche Gewerbe).

Die genaue Lage und Dimensionierung des Knotens ist im Rahmen der Ausbauplanung zu ermitteln. Sollte der Kreisverkehr eine zu aufwändige Lösung sein (Böschungsbereich, Aufstellflächen vor dem Bahnübergang), ist auch eine Kreuzung mit Ampel denkbar.



Heutige Einmündung ‚Auf der Dönche‘
in die Korbacher Straße

Ausbau ‚Auf der Dönche‘ im Bereich SV Nordshausen

Die bisher nur gering ausgebaute Straße ‚Auf der Dönche‘ erhält zukünftig eine wichtige Erschließungsfunktion im Plangebiet, die einen verkehrssicheren Ausbau erforderlich macht. Im Bereich des SV Nordshausen ist die sichere Zugänglichkeit des Vereinsgeländes ein zentraler Belang. Zudem soll der vorhandene Entwässerungsgraben erhalten bleiben.

Im Straßenabschnitt in Höhe der Tennisplätze ist ein Eingriff in die Sportplatz-Böschung erforderlich, um eine ausreichende Fahrbahnbreite und einen Gehweg auf der Nordseite anzulegen. Die verfügbaren Flächen sind aber ausreichend.

Im westlich angrenzenden Abschnitt bis zur Eichenrodstraße soll die Straße auf die Südseite des Entwässerungsgrabens verlegt werden, um wesentliche Vorteile zu erreichen:

- Der Eingangsbereich des SV Nordshausen wird vom Durchgangsverkehr entlastet, hier soll stattdessen eine Platzfläche als attraktiver öffentlicher Raum gestaltet werden.
- Die Straßenlage südlich des Grabens erschließt hier mögliche Stellplätze und Erweiterungsflächen für den SV Nordshausen.
- Die geradlinige Führung der Straße wird unterbrochen (geringere Geschwindigkeiten).
- Im westlichen Abschnitt entsteht Raum für eine naturnahe Umgestaltung des Wassergrabens.



Die Straße ‚Auf der Dönche‘ erhält eine zentrale Erschließungsfunktion im Plangebiet

Anbindung ‚In den Steinern‘

Die Straße ‚In den Steinern‘ soll – wie bisher auch - nicht direkt an die Korbacher Straße angebunden werden, der östliche Abschnitt bleibt als Fuß-Radwegverbindung erhalten. Um auch für das südliche Plangebiet den neuen Anschluss an die Korbacher Straße nutzbar zu machen, soll die Straße ‚In den Steinern‘ mit einem Ausbau der nördlichen Eichenrodstraße an die Straße ‚Auf der Dönche‘ angebunden werden. Insbesondere beim Verkehr aus dem Plangebiet heraus wird dies zu einer Entlastung der Einmündung Eichenrodstraße / Korbacher Straße führen.



‚In den Steinern‘ - Ausbau als Erschließungsstraße, im östlichen Abschnitt nur als Fuß- und Radweg

9.3 Fuß- und Radverkehr

kleinteiliges Wegenetz

Das Straßennetz im Plangebiet soll baulich so gestaltet werden, dass es auch für den Fuß- und Radverkehr sicher und attraktiv ist. Dabei soll eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die insbesondere die Belange von Kindern und von mobilitätsbeschränkten Menschen berücksichtigt.

In Verlängerung der vorhandenen Straßen, im Zusammenhang mit den geplanten Grünzungen und am Ortsrand ist ein Netz ergänzender Fußwege geplant und zum Teil bereits vorhanden, welches eine enge Verbindung zwischen dem vorhandenen Ort und der Landschaft und das Erleben des neuen Ortsrandes ermöglicht.

Durch die Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche an den markanten Stellen mit vorhandenen weiten Blickbeziehungen kann eine hohe Qualität erreicht werden. Besonders ein westlich des Plangebietes gelegener landschaftlicher Hochpunkt soll hier mit seinem weiten Rundblick als herausragender Ort gestaltet werden.

Während die zum Naturschutzgebiet Dönche führenden Wege Fußwege sind, soll der am Ortsrand entlang geplante Weg für Fuß- und Radverkehr nutzbar sein, um hier den Döncherand stärker in das gesamtstädtische Freizeitwegenetz einzubeziehen. Die Dönche selbst soll weiterhin nicht durch Radverkehr belastet werden.

Zusätzlich sollen im neuen Siedlungsbereich alle Möglichkeiten für die Herstellung ergänzender Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebietes und in den vorhandenen Ort genutzt werden.

Ein vielfältiges kleinteiliges Wegenetz dient nicht nur den Menschen in Nordshausen, sondern stärkt auch dessen Bedeutung als Naherholungsziel für die Kasseler Bevölkerung.

Anbindung nach Osten

Mit der Entwicklung des Plangebietes erhält die Fuß- und Radverbindung aus dem Plangebiet nach Osten eine wesentliche größere Bedeutung als heute. Die Straßenbahn-Haltestelle 'Schulzentrum Brückenhof', die Versorgungseinrichtungen an der Brückenhofstraße und der Radweg an der Korbacher Straße sind hier wichtige Zielpunkte. Trotz seiner Randlage bietet das Plangebiet durch seine Lage im Stadtgebiet Kassels bei entsprechender Wegequalität gute Möglichkeiten für eine Alltagsnutzung des Fahrrads. Maßnahmen zur Entwicklung einer hohen Wegequalität sind:

- Ausbau und Beleuchtung der Fuß/Radwegverbindung ‚In den Steinern‘ zur Korbacher Straße.
- Weiterführung des Radweges Korbacher Straße bis zur Einmündung ‚In den Steinern‘.
- Verbesserung der Fußgängerquerungsmöglichkeiten an der Korbacher Straße.
- Anlage eines durchgängigen Fußweges auf der Nordseite der Brückenhofstraße bis zur Straßenbahn-Haltestelle.

Insgesamt soll der gesamte östliche Ortseingang durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung mit Baumpflanzungen neben der verkehrlichen auch eine stadtgestalterische Aufwertung erfahren.



Korbacher Straße - östlicher Ortseingang, Höhe Einmündung 'Auf der Dönche'
links die Ausfahrtsituation, rechts die Einfahrtsituation

10. Umsetzung

10.1 Bedarfseinschätzung

Schwerpunkt Innenentwicklung

Im Wohnungs-Neubau folgt die Stadt seit vielen Jahren dem Ziel der Innenentwicklung. Städtebaulich bedeutsame Beispiele der letzten Jahre sind die Marbachshöhe, die Unterneustadt und die ‚Samuel-Beckett-Anlage‘. Aktuell in Vorbereitung sind der Standort der Landesfeuerwehrschule und die ehemalige Jägerkaserne in Wehlheiden. Auch innerstädtische Freiflächen, wie an der Schloßackerstraße in Kirchditmold oder die Gartenbauversuchsanstalt in Oberzwehren werden in die Entwicklung einbezogen.

Zusätzlich zu diesen Neubauprojekten hat die Stadt in den letzten Jahren zwei Modellprojekte eingeleitet, die auf eine verstärkte Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes abzielen: das Projekt ‚Leben in der Innenstadt‘ im Zukunftsprogramm ‚Demografischer Wandel‘ und das Projekt ‚Wohnen mit Zukunft für den Stadtteil Harleshausen‘. Anzumerken ist, dass Kassel derzeit mit 4,1 % (techem 2008) nur eine niedrige Leerstandsquote hat.

Auch in Nordshausen sollen mit dem ‚Entwicklungskonzept Nordshausen‘ parallel zur Ortsrandentwicklung Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der Wohnqualität des Ortskerns eingeleitet werden.

Entwicklungsbedarf in Randlagen

Neben den Bemühungen der Stadt zur Innenentwicklung und Bestandsnutzung bleibt in Kassel eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in städtischer Randlage vorhanden. Derzeit sind bei der Stadt über 220 Interessenten erfasst. Allein im Jahr 2009 sind 60 dieser Interessenten neu hinzu gekommen. Dies entspricht der Erfahrung der vergangenen Jahre nach einem Bedarf von 50 bis 60 Grundstücken jährlich. Die Stadt erwartet, dass der Nachfrage- druck sich zukünftig abschwächen wird, eine deutliche Baulandnachfrage aber auch mittelfristig erhalten bleibt.

Die demografische Prognose geht für Kassel bis zum Jahr 2025 von einem leichten Bevölkerungsrückgang von 2,3 % aus. Auch in der vorrangig eigentumsbildenden Altersgruppe von 25 – 40 Jahren liegt der Rückgang zwischen 2010 und 2025 nur bei 1,9 %. Entsprechend bleibt in Kassel mittelfristig eine stark neubauorientierte Nachfragegruppe vorhanden. Der aktuelle Rückblick zeigt, dass sich die Bevölkerungszahl Kassels in den letzten Jahren – trotz gegenteiliger Prognose – sogar durch Wanderungsgewinne leicht erhöht hat. Hier wird sichtbar, dass vor allem die Arbeitsmarktentwicklung einen stärkeren Einfluss auf die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hat, als die demografische Prognose. Als weiterer Einflussfaktor ist der zunehmende Trend zurück in die städtisch-urbanen Räume zu erkennen, der sowohl zu Nachfrage aus dem regionalen Umland führt als auch zu einer verstärkten Orientierung auf innerstädtische Angebote.

Die Stadt erwartet, dass es - auch mit Hilfe der oben genannten Modellprojekte - in Zukunft gelingen wird, für diese Nachfrage verstärkt den vorhandenen Bestand zu attraktivieren. Sie hat aber auch die Aufgabe, dem weiterhin vorhandenen Bedarf nach Neubaugrundstücken gerecht zu werden. Sie beschränkt sich dabei nicht auf den Standort Nordshausen, sondern wird auch in Zukunft andere verfügbar werdende Flächen entwickeln, um den Nachfrage- druck zu verteilen und unterschiedlichen Standortwünschen gerecht zu werden. Allerdings verfügt die Stadt über keine nennenswerte geeignete Standort-Alternativen, die einen Verzicht auf die Zukunftsplanung in Nordshausen erlauben würden.

Für das Rahmenplan-Gebiet Nordshausen wird auf dieser Grundlage ein jährlicher Bedarf von etwa 20 - 25 Grundstücken in den nächsten 4 – 6 Jahren und von etwa 15 Grundstücken in den Folgejahren zugrunde gelegt. Damit ergibt sich für die Wohnentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen eine etwa 15-jährige Entwicklungsperspektive. Der Rahmenplan bietet mit seinem kleinteiligen Stufenkonzept zur Umsetzung die Möglichkeit, jederzeit flexibel auf eine sich ändernde Nachfragesituation zu reagieren.

10.2 Umsetzungskonzept

Zweistufiges Umsetzungskonzept

Der vorliegende Rahmenplan dient der Vorbereitung einer längerfristigen Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen. Die Umsetzung soll schrittweise in einzelnen Bebauungsplänen erfolgen. Das Umsetzungskonzept gliedert sich in zwei größere Entwicklungsstufen:

- Stufe I: Siedlungsentwicklung bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘.
- Stufe II: Siedlungsentwicklung über die Straße ‚Auf der Dönche‘ hinaus.

In der Endphase der ersten Stufe sollen der bis dahin erreichte Realisierungserfolg und die zu erwartende Nachfrageentwicklung überprüft werden. Daraus können sich gegebenenfalls veränderte Entwicklungsziele für die zweite Stufe ergeben.

Bebauungspläne und Maßnahmen

Die Entwicklungsstufen sind als Grundlage für die zeitliche Abfolge konkreter Umsetzungsschritte in einzelne Phasen einer städtebaulich sinnvollen räumlichen Abfolge aufgeteilt. Für die planungsrechtliche Umsetzung sind Bebauungsplan-Verfahren erforderlich.

Ergänzend zur Wohnentwicklung werden begleitende Maßnahmen außerhalb dieser Flächen erforderlich (äußere Erschließung, Lärmschutz, Regenrückhaltung). Der konkrete Umfang und Realisierungszeitpunkt dieser Maßnahmen ist im weiteren Verfahren vertiefend zu ermitteln. Im Stufenkonzept wird benannt, in welchen Phasen welche begleitenden Maßnahmen erstmals konkret geprüft werden sollen. Die Maßnahmen sind in die Bebauungspläne der jeweiligen Entwicklungsphasen einzubeziehen oder im Rahmen eigener Planverfahren umzusetzen.

Die Flächen, die nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, können unabhängig vom Stufenkonzept bei entsprechender Nachfrage entwickelt werden. Dies betrifft die dargestellten Erweiterungsflächen für die Sport / Freizeit-Nutzung ebenso wie den 'besonderen Nutzungsbereich' im Gewann ‚Stechäcker‘ im Osten des Plangebietes. Auch hier sind Bebauungspläne aufzustellen.

Umsetzung abhängig vom Flächeneigentum

Das Stufenkonzept bietet die Grundlage für eine Realisierung 'von innen nach außen'. Die Wohnbaulandentwicklung der ersten Stufe hängt dabei wegen des großen Anteils der privaten Grundstücke wesentlich von den jeweiligen Eigentümern ab. Fehlende Mitwirkungsbereitschaft kann sowohl zeitlich wie räumlich zu anderen Umsetzungsschritten führen.

Die Wohnbauflächen der Stufe II befinden sich vollständig in städtischem Eigentum. Für die Umsetzung der notwendigen begleitenden Maßnahmen sind noch nicht alle Flächen verfügbar.

Wenn alle im Rahmenplan für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Flächen entwickelt werden, entstehen sowohl in Stufe I als auch in Stufe II jeweils etwa 130 Wohneinheiten (WE).

Erste Entwicklungsstufe Phasen 1 bis 3	
WOHNEN	130 WE
privat: 3,7 ha öffentlich: 3,3 ha	7,0 ha

Zweite Entwicklungsstufe Phasen 4 bis 6	
WOHNEN	130 WE
privat: 0 ha öffentlich: 6,8 ha	6,8 ha

Das Stufenkonzept ermöglicht eine zeitlich flexible, auf entstehende Konflikte und Nachfrage-Änderungen reagierende Entwicklung auf der Basis einzelner Bebauungspläne. Die ersten Bebauungsplan-Verfahren sollen kurzfristig eingeleitet werden.

10.3 Stufe I (Phasen 1 bis 3)

In der ersten Umsetzungsstufe sollen in zwei bis drei Entwicklungsschritten die ortsnahen Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ entwickelt und die begleitend erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Phase 1

In einem ersten Entwicklungsschritt sollen kurzfristig die Flächen östlich der Straße ‚Grubenrain‘ bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ entwickelt werden.

Die eher kleine Fläche südlich der Straße ‚In den Steinern‘ liegt planungsrechtlich im Innenbereich und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch erschlossen werden.

Da sich die Grundstücke vollständig in privatem Eigentum befinden, hängt die Durchführung der Entwicklung vom Mitwirkungsinteresse der Eigentümer ab.

Die Fläche nördlich der Straße ‚In den Steinern‘ liegt, wie alle weiteren Entwicklungsflächen, im Außenbereich. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt. Für die Entwicklung dieser Fläche sind die grundlegenden Lärmschutz- und Erschließungsmaßnahmen in die Planung einzubeziehen.

Die Entwicklung der beiden Teilflächen soll zeitgleich eingeleitet werden. Bei entsprechendem Mitwirkungsinteresse der privaten Eigentümer ist hier ein zeitlich kürzeres Planverfahren zu erwarten, als im planerisch aufwändigeren nördlichen Abschnitt. Sofern dies nicht der Fall ist, kann auch ein gemeinsames Planverfahren in Frage kommen.

Umsetzung Phase 1		
WOHNEN		50 WE
privat:	1,1 ha	2,6 ha
öffentlich:	1,5 ha	

(WE = Wohneinheiten)

Besondere Planungsbelange südlich ‚In den Steinern‘

- Das Gebiet kann nur mit einer Stichstraße erschlossen werden. Zur Korbacher Straße ist eine ergänzende Fußwegverbindung unverzichtbar. Zusätzlich soll ein Fußweganschluss an den Friedhof / Grubenrain hergestellt werden.
- An der Straße ‚In den Steinern‘ soll eine Fläche für einen Parkplatz zur Entlastung der Straße ‚Grubenrain‘ vorgesehen werden.

Besondere Planungsbelange nördlich ‚In den Steinern‘

- Standort-Entscheidung Kita erforderlich.
- Im Norden soll nach Möglichkeit im Bereich der privaten Grundstücke ein Straßenanschluss zur Straße ‚Auf der Dönche‘ hergestellt werden.
- Nach Westen und Osten sind Fußwegverbindungen erforderlich.
- Konkrete Bedarfsermittlung Lärmschutzwand am Standort SV Nordshausen.
- Regenrückhaltung unter Berücksichtigung des Bedarfs aus Phase 3.
- Ausbau Parkplatz Tennisplatz prüfen.
- Gestaltung der Grünzüge ‚Grubenrain‘ und ‚Eichenrodstraße‘.

Zusätzlich ist in dieser Phase der Handlungsbedarf für die äußere Erschließung zu prüfen. Insbesondere der Fuß-Radweg ‚In den Steinern‘ ist dabei kurzfristig erforderlich:

- Fuß- und Radweg-Ausbau in Verlängerung ‚In den Steinern‘
- Straßenausbau Eichenrodstraße
- Straßenausbau ‚Auf der Dönche‘ (Abschnitt SV Nordshausen),
- Platzgestaltung vor dem Sportgelände und ggf. Gestaltung des Entwässerungsgrabens im westlichen Abschnitt,
- Fußweg-Ausbau Brückenhofstraße (Oberzwehren).

Phase 2

In der zweiten Entwicklungsphase soll die kleine Fläche 'Im Feldbach' am westlichen Ortsrand entwickelt werden.

Im Vorfeld der Entwicklung ist zu prüfen, ob für eine Teilfläche eine Entlassung aus dem LSG in Frage kommt. Je nach Dauer dieses Verfahrens ist zu prüfen, ob die Fläche in einem gemeinsamen Bebauungsplan-Verfahren mit Phase 3 entwickelt werden soll.

Umsetzung Phase 2	
WOHNEN	10 WE
privat: 0,7 ha öffentlich: 0 ha	0,7 ha

Besondere Planungsbelange ,Im Feldbach'

- Anforderungen für die Ortsrandgestaltung festlegen, prüfen: Ortsrand-Fußweg.
- Das Gebiet soll mit einer Stichstraße als kleines ,Quartier' erschlossen werden.
- Prüfbedarf: Teilflächen-Entlassung aus dem LSG und Änderungsbedarf FNP
- Fußweganbindung zum Feldweg ,In den Steinern'.

Phase 3

Im dritten Entwicklungsschritt sollen die Flächen westlich des ,Grubenrain' bis zur Straße 'Auf der Dönche' entwickelt werden.

Gut die Hälfte der Fläche ist in privatem Eigentum.

Von zentraler Bedeutung für Phase 3 ist die Standortentscheidung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Verbleibt dieser an seinem heutigen Standort, kann nur der westliche Abschnitt mit etwa 30 Wohneinheiten entwickelt werden. In diesem Fall ist die Erschließung des Plangebietes technisch und stadträumlich schwieriger zu lösen.

Umsetzung Phase 3	
WOHNEN	70 WE
privat: 1,9 ha öffentlich: 1,8 ha	3,7 ha

Besondere Planungsbelange

- Für das Plangebiet ist auch im Fall einer Teilentwicklung eine städtebauliche Gesamtplanung erforderlich, die insbesondere das Erschließungskonzept für den Gesamtbereich definiert.
- Standortkonzept für den im Gebiet ansässigen Gastronomiebetrieb mit Biergarten. Die Lärmschutzbelange sind frühzeitig in die Planung einzubeziehen und machen voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Gestaltung westlicher Ortsrand einschließlich Grünbereich (mit Quelle).
- Einbeziehung einer ergänzenden Fußwegeverbindung in den Ortskern über ,In den Steinern' zur Stichstraße ,Gänseweide'.
- Mit zunehmender städtebaulicher Entwicklung kann sich für die Sportanlagen der Bedarf für eine größere Stellplatzanlage ergeben (Standortvorschlag mit 50 Stellplätzen).
- Handlungsbedarf für die äußere Erschließung prüfen, soweit hierzu nicht bereits in Phase 2 abschließende Umsetzungsentscheidungen getroffen worden sind.
- In dieser Planungsphase soll geprüft werden, ob sich mit der Entwicklung von Phase 3 bereits ein Bedarf für die neue Anbindung der Straße ,Auf der Dönche' an die Korbacher Straße ergibt (Kreisverkehr). Andernfalls kann die Realisierung in Stufe II erfolgen.
- Ggf. Standortplanung und Lärmschutz für einen Bestandserhalt des Gartenbaubetriebes Fa. Schöpf.

10.4 Stufe II (Phasen 4 bis 6)

In der zweiten Umsetzungsstufe ist ebenfalls in drei Entwicklungsschritten die Erschließung der Flächen jenseits der Straße ‚Auf der Dönche‘ vorgesehen. Auch in dieser Stufe sind begleitende Maßnahmen erforderlich.

Phase 4

In dieser Entwicklungsphase sollen die Siedlungsflächen zwischen dem Sportplatz und dem Grubenrain entwickelt werden.

Ergänzend ist die Einbeziehung begleitender Maßnahmen erforderlich.

Umsetzung Phase 4	
WOHNEN	55 WE
privat: 0,0 ha	2,9 ha
öffentlich: 2,9 ha	

Besondere Planungsbelange

- Prüfen: Ergänzender Lärmschutz durch Verlängerung der Erdaufschüttung bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘.
- Regenrückhaltung unter Berücksichtigung des Bedarfs aus Phase 5 und 6.
- Prüfen: Bodenabtrag an der westlichen Flanke der Erdaufschüttung zur Vergrößerung des Baufeldes.
- Gestaltung des Grünzuges Eichenrodstraße.
- Prüfen: Anlage eines besonderen ‚Aktivitäts-Spielbereiches‘ im Randbereich der Aufschüttung.
- Gestaltung des Ortsrandes.
- Straßenplanung ‚Auf der Dönche‘ mit Berücksichtigung des Entwässerungsgrabens.
- Herstellung von Fußwegeverbindungen aus dem Plangebiet in die Grünzüge.
- Sofern nicht bereits in Stufe I erfolgt: neue Anbindung der Straße ‚Auf der Dönche‘ an die Korbacher Straße (Kreisverkehr).

Phase 5 und Phase 6

In den letzten beiden Entwicklungsphasen können die an Phase 4 anschließenden Siedlungsflächen am nordwestlichen Ortsrand entwickelt werden.

Besondere Planungsbelange

- Zusammenhängendes städtebauliches Konzept für die Flächen westlich des Grubenrain erforderlich.
- Gestaltung des Grünzuges Grubenrain unter Einbeziehung der Quellbereiche.
- Gestaltung der Ortsränder mit Wegeführung am Ortsrand.
- Einbeziehung des geplanten Aussichtspunktes oberhalb des westlichen Ortsrandes in die städtebauliche Planung, ggf. Höhenbeschränkung der Gebäude und Freihaltung von Sichtlinien.
- Lärmschutzbelange Gaststätte und – soweit noch am Standort – Gartenbaubetrieb frühzeitig in die städtebauliche Planung einbeziehen.
- Straßenplanung ‚Auf der Dönche‘ mit Berücksichtigung des Entwässerungsgrabens und eines Quellbereichs.

Umsetzung Phase 5	
WOHNEN	45 WE
privat: 0,0 ha	2,3 ha
öffentlich: 2,3 ha	

Umsetzung Phase 6	
WOHNEN	30 WE
privat: 0,0 ha	1,6 ha
öffentlich: 1,6 ha	

10.5 Begleitende Maßnahmen

Für die Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklung sind verschiedene begleitende Maßnahmen vorgesehen, die über den Betrachtungsbereich eines einzelnen Entwicklungsgebietes hinausgehen. Die Maßnahmen sind Grundleistungen für die Gesamtentwicklung.

Die konkrete Planung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der auf dem Rahmenplan aufbauenden verbindlichen Bauleit- und Projektplanung. Für alle Maßnahmen sind der konkrete Umfang, der Finanzierungsbedarf und der Realisierungszeitpunkt im weiteren Verfahren vertiefend zu ermitteln.

Verkehrerschließung

Um für den Ortsteil Nordshausen, aber auch für das Plangebiet selbst eine funktionierende und verträgliche Verkehrerschließung der neuen Wohngebiete zu gewährleisten, sind verschiedene Erschließungsmaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsanbindungen nach Osten erforderlich. Diese Maßnahmen sind dem gesamten Plangebiet zuzuordnen (vgl. Kap. 9.2 und 9.3):

- Straßenausbau Eichenrodstraße zwischen ‚In den Steinern‘ und ‚Auf der Dönche‘.
- Straßenausbau ‚Auf der Dönche‘ im Bereich des SV Nordshausen mit Anlage eines Platzes im Eingangsbereich des Sportvereins und naturnaher Gestaltung des Wassergrabens im westlichen Abschnitt.
- Herstellung einer neuen Anbindung der Straße ‚Auf der Dönche‘ an die Korbacher Straße (Kreisverkehr) mit Querungssicherung Korbacher Straße und räumlicher Gestaltung des Ortseingangs (Baumpflanzungen, Grünflächen).
- Radwegverlängerung Korbacher Straße (Nordseite) bis zur Einmündung ‚In den Steinern‘.
- Ausbau des Fuß/Radwegs ‚In den Steinern‘ zur Korbacher Straße.
- Herstellung eines durchgängigen Gehweges an der Nordseite der Brückenhofstraße zwischen Korbacher Straße und Straßenbahnhaltestelle ‚Schulzentrum Brückenhof‘.

Lärmschutz SV Nordshausen

Auf dem Gelände des SV Nordshausen wird voraussichtlich aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich, um die westlich angrenzenden Wohnbauflächen wirkungsvoll gegen den Sportlärm zu schützen. Eine solche Lärmschutzwand dient der Entwicklung des gesamten Plangebiets, da sie auch für die weiter entfernt liegenden Wohnbauflächen zu einer Verbesserung der Lärmsituation führt. Ergänzend kommt eine Verlängerung der Erdaufschüttung nach Süden in Frage, die ausschließlich dem Lärmschutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen (Phase 4) dient.

Im Rahmenplan ist als maximal zu erwartender Bedarf für die Lärmschutzwand eine Länge von 205 m und eine Höhe von 6 m (vgl. Kap. 1.4) berücksichtigt. Der tatsächliche Handlungsbedarf ist auf Grundlage konkreter Lärmuntersuchungen im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Stellplätze SV Nordshausen

Um im zukünftigen Siedlungsbereich Konflikte und massive Störungen durch den Verkehr des Sportbetriebes zu verhindern, soll der Stellplatzbedarf des SV Nordshausen auf drei neue Stellplatzanlagen gebündelt werden (vgl. Kap. 7):

- Ausbau des Parkplatzes im Eingangsbereich der Tennisanlage (ca. 20 Stellplätze).
- Neubau eines Parkplatzes westlich angrenzend an diesen Standort (ca. 50 Stellplätze).
- Neubau eines Parkplatzes im östlichen Entwicklungsbereich.

10.6 Hinweise zum weiteren Verfahren

Landschaftsschutz

Der Rahmenplan schlägt vor, am südwestlichen Rand des Plangebiets zur Entwicklung des Wohnquartiers ‚Im Feldbach‘ (vgl. Kap. 6.1) in geringem Umfang (3.000 m² Fläche) einen Eingriff in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu beantragen. Die Frage, ob ein entsprechendes Antragsverfahren eingeleitet werden soll, soll im weiteren Verfahren auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeptplanung vertiefend geprüft werden.

Von dieser Ausnahme abgesehen, schlägt der Rahmenplan keine Eingriffe in die umgebenden Landschaftsschutzgebiets-Grenzen vor.

Flächennutzungsplan

Die geplante Wohnflächenentwicklung ist – mit einer Ausnahme – aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (vgl. Kap. 3.2):

- Wohnquartier ‚Im Feldbach‘, westlicher Ortsrand: geringe Überschreitung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche.

Der Rahmenplan sieht für einen Teil der im FNP dargestellten Wohnbauflächen eine andere Nutzungsentwicklung vor:

- Flächen östlich des Sportplatzes: Nutzungsspektrum verträgliches Gewerbe bis Sport (besonderer Nutzungsbereich), ergänzend Grünflächen am Ortsrand.
- Flächen nördlich des Sportplatzes: Sportnutzung.
Die südlichen Sportererweiterungsflächen des Rahmenplans sind im FNP bereits als ‚Grünfläche Sport‘ dargestellt.
- Teilflächen im Wohngebiet: Entwicklung als Grünzüge.

Stadtteilgrenzen

Mehrere Siedlungsflächen des Rahmenplanes sind derzeit keinem Stadtteil zugehörig, sondern Bestandteil des ortsgebietsfreien Gebiets ‚Dönchellandschaft‘:

- Wohnentwicklungsflächen nördlich der Straße ‚Auf der Dönche‘ (Umsetzungsstufe II)
- Nördliche Sportererweiterungsfläche
- Besonderer Entwicklungsbereich / Gewinn ‚Stechäcker‘ im Osten des Plangebietes

Literatur und Quellen

Arge BAS pwf PLF:

Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen,
Kassel, März 2009

Arge BAS pwf PLF:

Entwicklungskonzept Nordshausen,
Kassel, Juli 2009

Hedewig, Roland:

Das Landschafts –und Naturschutzgebiet
Dönche,
In: Naturschutz und Landschaftspflege in Kassel,
Heft Nr. 5,
Untere Naturschutzbehörde Stadt Kassel, 1988

Hessisches Landesamt für Bodenforschung:
Geologisches Gutachten 'Dönche-Süd',
Wiesbaden, 1980

LK Argus Kassel GmbH:

Handlungsbedarf Schallschutz zum Rahmenplan
nördlicher Ortsrand Nordshausen (Bericht)
in Zusammenarbeit mit Lärmkontor GmbH,
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und
Bauaufsicht
Kassel, September 2009

Magistrat der Stadt Kassel, Dezernat für städte-
bauliche Entwicklung:
Zur Diskussion: Städtebauliche Entwicklungspla-
nung Nordshausen,
Kassel, 1980

Magistrat der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung
und Stadterneuerung:
Zur Diskussion: Kassel 2000 – Der Siedlungs-
rahmenplan,
Kassel, 1993

Magistrat der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung
und Stadterneuerung:
Zur Diskussion: Kassel 2000 – Das kommunale
Wohnungsprogramm,
Kassel, 1993

Magistrat der Stadt Kassel, Amt für Wohnungs-
und Siedlungswesen:
Wohnungsmarktbericht 2007,
Kassel, 2007

Mohammadkhanlo, Mina u.a.:

Rahmenplanung Kassel-Nordshausen, Reader,
Projektarbeit Sommersemester 2007, Betreuung:
Uni.-Prof. Dipl.-Ing. Christel Drey
Universität Kassel, FB 06 Architektur, Stadt- und
Landschaftsplanung (FG Städtebau),
Kassel, 2007

Planungsgruppe Nord PGN:

Schalltechnische Untersuchung für die Entwick-
lungsflächen VIII Wo 03 Ortsrand Nordshausen
und VIII Wo 10 Ortskern Nordshausen,
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und
Bauaufsicht,
Kassel, November 2007

Planungsgruppe Nord PGN:

Entwicklungsplanung Nordshausen - Schalltech-
nische Untersuchung am Sportplatz,
Ergänzung,
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und
Bauaufsicht,
Kassel, Juni 2008

Planungsgruppe Nord PGN:

Knotenstromzählung Korbacher Straße,
im Auftrag der Stadt Kassel, Straßenver-
kehrsamt,
Kassel, August 2009

SPD-Ortsverein Kassel-Nordshausen:

Eck- und Orientierungsdaten zur Weiterentwick-
lung des Stadtteils Nordshausen,
Kassel, April 2008

Wiegand, Dr. Thomas:

Nordshausen, Ausschnitt aus: Denkmaltopogra-
fie Stadt Kassel III (Entwurf / Vorabzug),
Kassel, Mai 2008

Zweckverband Raum Kassel:

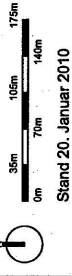
Fortschreibung und vertiefende Klimauntersu-
chung (M 1 : 10.000) – Abschlußbericht
Bearbeitung: Taraxacum
Kassel, 1999

Planungsvorgaben

Legende

- Erweiterungslinie am Ortsrand
max. Ausdehnung der Flächen
schematische Darstellung
- übergeordnete grüne Verbindungen
Landschaftsraum - Ortslage
schematische Darstellung
- Frischluftströmungen
- Grenze Natur- / Landschaftsschutz
NSG, Dörche = FFH-Gebiet
als rechtliche Übernahme
- Wiese, Weide
- Grünflächen im Bestand
- Bäume, Sträucher
Gebäudestrukturen im Bestand
- Gewässer / Vorfluter
(Naturschutzgebiet)
- Quellen
- besondere Orientierungspunkte
- wichtige Blickbeziehungen
- Kreuzungsbereich am östlichen
Ortsanfang; Kreisverkehr
- aktiver Lärmschutz erforderlich
- Regenrückhaltung
- dezentrale Maßrahmen
- Eisenbahnverkehrsfläche
Kassel-Naumburger Eisenbahn

Maßstab: 1 : 3.500



Stand 20. Januar 2010

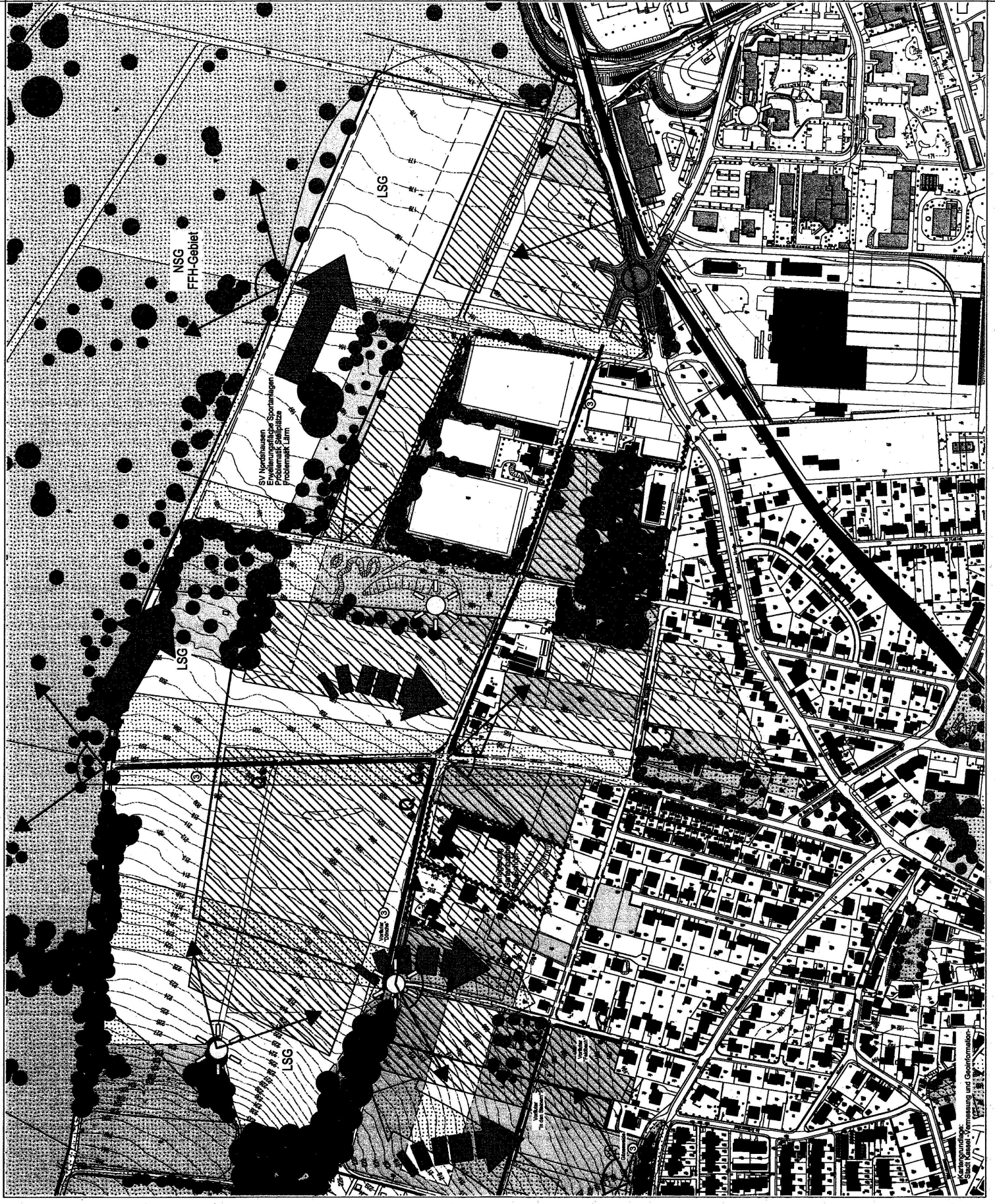


documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht

Rahmenplan
Nördlicher Ortsrand
Nordshausen

Bearbeitung:
Abteilmannschaft

STADT KASSEL
Planungsamt
Kassel, Nordshausen
Tel. 0561 809-12345
Fax 0561 809-12345



Stadtplanung
Messung und Geoinformation

Strukturkonzept

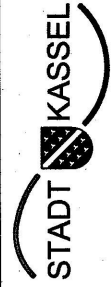
Legende

- Erweiterungsfähige Wohnen öffentlich | privat
- Bereich Center- und Landschaftsbau Perspektives Wohnen öffentlich | privat
- Entwicklungsfähige Gewerbe - Handwerk - Dienstleistung öffentlich | privat
- besonderer Nutzungsbereich Sport / Freizeit - Gewerbe öffentlich | privat
- Entwicklungsfähige Sport / Freizeit öffentlich | privat
- Kindergärten / Kindertagesstätte mit Außengelände Standortvorläge
- Lärmschutz Becken prüfen
- Grenze Naturschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet rechtliche Übernahme
- erhaltenswerte Geländestrukturen Bestand
- Gestaltung Siedlungsrand Ergänzung Streuobstbestand
- Sicherung Offenlandschaft Erhalt landwirtschaftliche Nutzung
- übergeordnete grüne Verbindungen Landschaftsraum - Ortslage öffentlich | privat
- Bäume Planung
- Quellen
- Regenerhaltung naturnah
- Wassergaben
- Aussichtspunkte

Maßstab: 1 : 3.500



Stand 28. April 2010

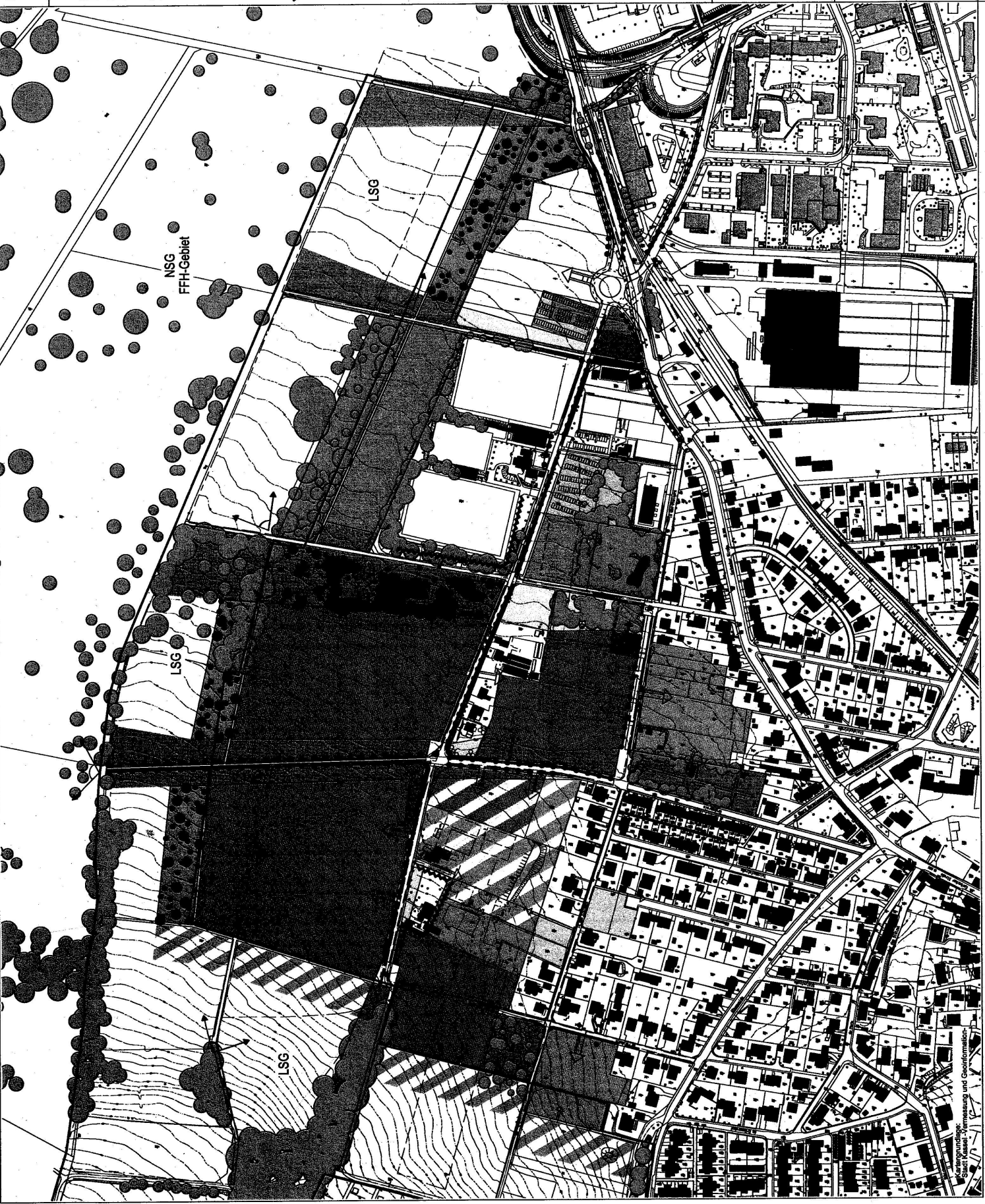


documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht

Rahmenplan
Nördlicher Ortsrand
Nordshausen

Beauftragte:
Abteilergebnisort

Abteilergebnisort



Verkehrskonzept

Legende

- Verkehrsfläche
Neubau
- Verkehrsfläche
Ausbau
- Verkehrsfläche
evtl. Umbau erforderlich
- Platzgestaltung
- Spielplatzanlage Sport
Planung
- innere Erschließung
Planung
- Straße
Bestand
- Fuß- bzw. Radweg
Neubau
- Fuß- bzw. Radweg
Ausbau
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Fuß- bzw. Radweg
Bestand
- ÖPNV-Anschlusspunkte - Bestand
(Bus und Straßenbahn)
- Erweiterung ÖPNV-Netz (Bus)
Option: Haltestelle
- Wassergraben
- Aussichtspunkte gestalten
- Siedlungsflächen
Rahmenplan
- Grünflächen
Bestand und Planung

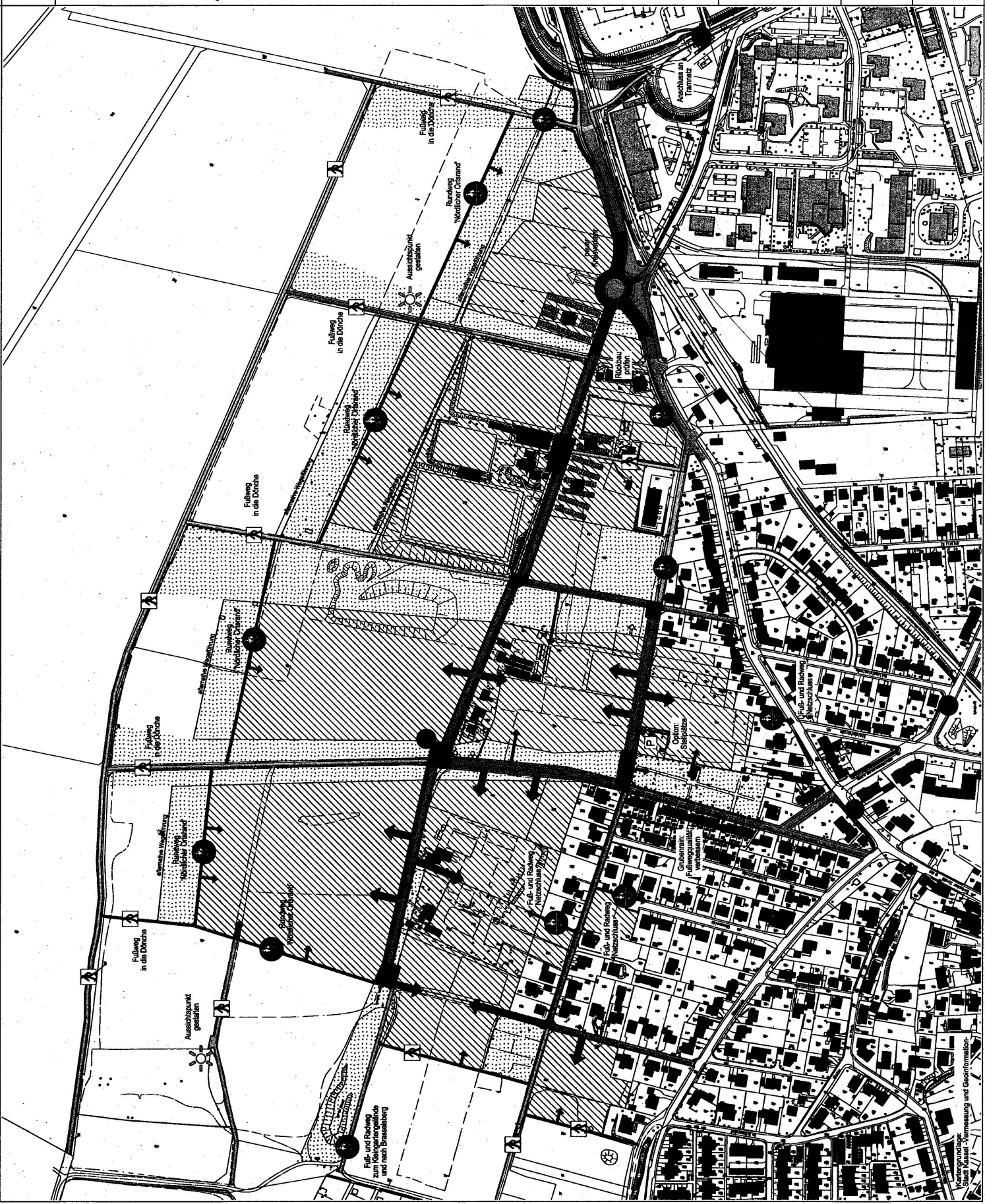
Maßstab: 1 : 3.500
0m 35m 70m 105m 140m
Stand 20. Januar 2010

STADT KASSEL
documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht

**Rahmenplan
Nördlicher Ortsrand
Nordhausen**

Beauftragt:
Anliegerschaft

VERMESSUNG
UND
GEODÄSIE
KASSEL
Landschafts- und
Verkehrswissenschaften
KASSEL
Landschafts- und
Verkehrswissenschaften
KASSEL
Landschafts- und
Verkehrswissenschaften
KASSEL



Umsetzungskonzept
Stufe I

Legende

- Entwicklungsphasen für die Wohnbaulandentwicklung
 -
 -
 -
- Reihenfolge
 - ①-③
- begleitende Maßnahmen
 - Strassenbau
 - Fußwegesicherung
 - Lärmschutzmaßnahmen
 - Regenrückhaltung
 - Stellplätze Sport / Freizeit
- Entwicklung bei Bedarf
 - Sport / Freizeit
 - besonderer Nutzungszweck
- Entwicklungsflächen der Stufe II
 - ▨

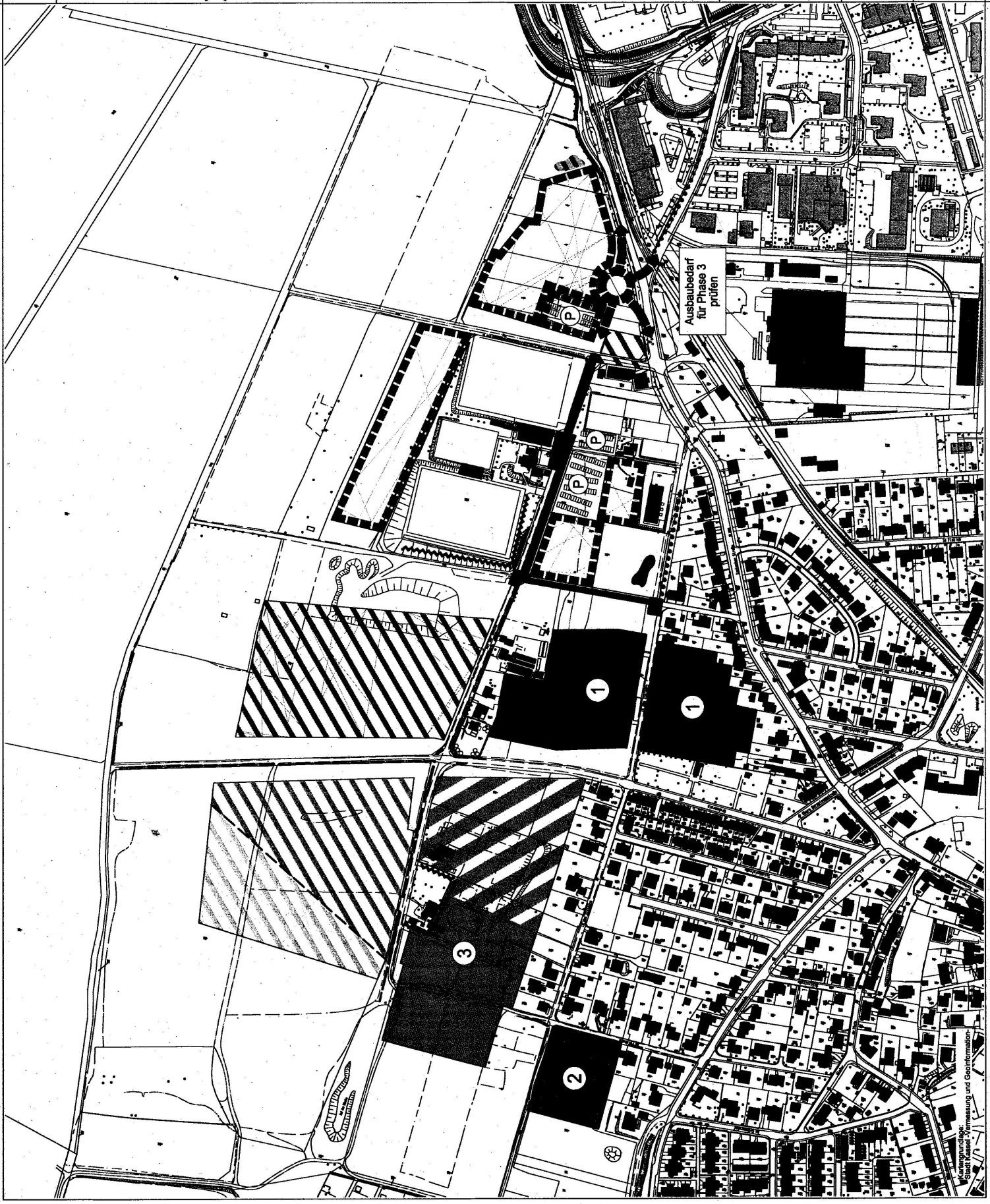
Maßstab: 1 : 3.500
 0m 35m 70m 105m 140m 175m
 Stand 28.04.2010

STADT KASSEL
 documenta-Stadt
 Magistrat der Stadt Kassel
 Stadtplanung Bauaufsicht

**Rahmenplan
 Nördlicher Ortsrand
 Nordshausen**

Beauftragt:
 Abt. Stadtplanung
 34109 Kassel, Wilhelmshafen 1
 Telefon: 0561 809-2222
 Fax: 0561 809-2225

Architekt:
 Planungsbüro
 für Stadtplanung
 und Landschaftsplanung
 Dr. Ingrid Wenzel
 34109 Kassel, Wilhelmshafen 1
 Telefon: 0561 809-2222
 Fax: 0561 809-2225



Umsetzungskonzept
Stufe II

Legende

- Entwicklungsphasen für die Wohnbaulandentwicklung
- Reihenfolge
- begleitende Maßnahmen
- Straßenbau
- Fußwegesicherung
- Lärmschutzmaßnahmen
- Regenrückhaltung
- Spielplätze Sport / Freizeit
- Entwicklung bei Bedarf
- Sport / Freizeit
- besonderer Nutzungszweck
- Entwicklungsflächen der Stufe I

Maßstab: 1 : 3.500

35m 105m 175m
0m 70m 140m

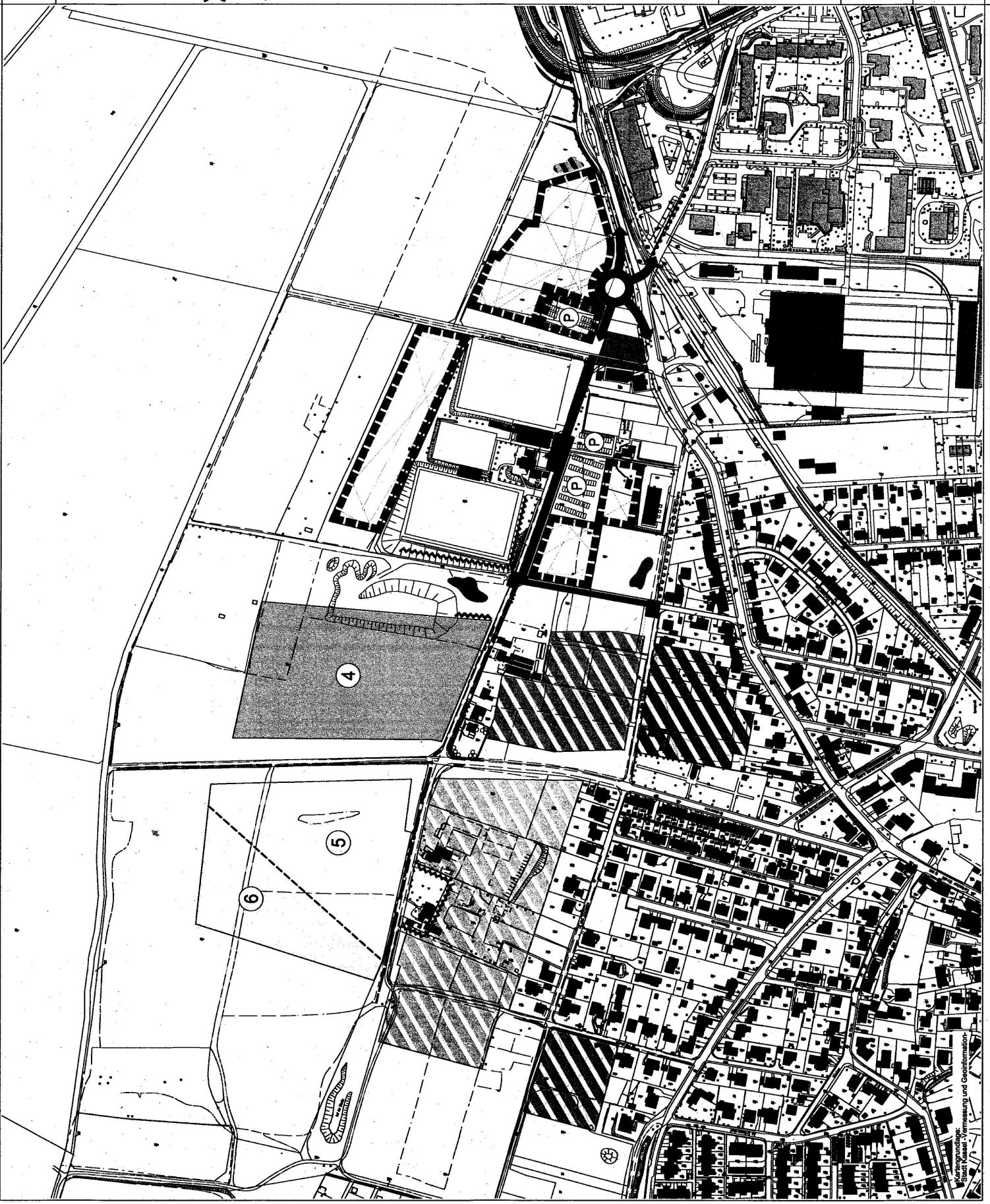
Stand 28. April 2010

STADT KASSEL

documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht

Rahmenplan
Nördlicher Ortsrand
Nordshausen

Bearbeitung:
Arbeitsgemeinschaft
PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Landschaftsplanung
Prof. Dr. Ingrid Wenzel
Prof. Dr. Ingrid Wenzel
Prof. Dr. Ingrid Wenzel
Prof. Dr. Ingrid Wenzel
Prof. Dr. Ingrid Wenzel



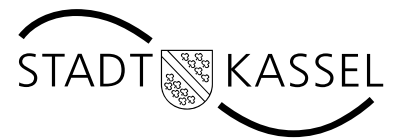
Kartographie:
Kartographie
Kartographie
Kartographie
Kartographie
Kartographie

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1994



documenta-Stadt

Kassel, 24.01.2011

Entwicklungskonzept Nordshausen

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Das Entwicklungskonzept Nordshausen wird als Arbeitsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Nordshausen beschlossen.

Die städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen soll nur die Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ umfassen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 22.06.2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage in ihrer Sitzung am 19.08.2010 zugestimmt.

Der Magistrat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 24.01.2011 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und die Textdokumentation (Anlage 2) mit verkleinerten Plänen (Anlagen 2a - 2d) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Entwicklungskonzept Nordshausen

Erläuterung

Informelles Zielkonzept für Nordshausen

Das vorliegende ‚Entwicklungskonzept Nordshausen‘ ist eine informelle Zielplanung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Nordshausen. Das Konzept benennt inhaltlich und räumlich sinnvolle Schwerpunktsetzungen für planerische und städtebauliche Schritte im Stadtteil und ist damit eine Fortschreibung der ‚Städtebaulichen Entwicklungsplanung Nordshausen‘ aus dem Jahr 1980. Es soll als Arbeitsgrundlage und Ideenkonzept für die Verwaltung ebenso wie für die engagierten Akteure im Stadtteil in den nächsten Jahren dienen.

Die Verwaltung hat im März 2008 unter dem Titel ‚Entwicklungsplanung Nordshausen‘ sowohl die Erarbeitung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes für den gesamten Stadtteil als auch eines Rahmenplans für den nördlichen Ortsrand eingeleitet. Das vorliegende Entwicklungskonzept benennt als wichtige städtebauliche Ziele für Nordshausen sowohl die Stärkung des historisch gewachsenen Ortskerns als auch eine Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Ortsrand. Die entsprechende Flächendarstellung im Entwicklungskonzept ergibt sich aus der Wohnbauland-Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Beteiligungsverfahren

Das Entwicklungskonzept ist im Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bürgerinnen und Bürgern und dem Ortsbeirat entstanden. Neben der öffentlichen Diskussion haben Gespräche auf verschiedenen Ebenen mit unmittelbar beteiligten Institutionen, Vereinen und Personen stattgefunden. Die öffentlichen Verfahrenstermine waren:

- März 2008: Einleitung der Planung / Information im Ortsbeirat
- April 2008: Stadtteilrundgang mit Ortsbeirat und Bürgerinnen und Bürgern
- Feb. 2009: Vorstellung des ersten Entwurfsstands im Ortsbeirat
- Feb. 2009: Bürgerinformation im Bürgerhaus Nordshausen
- April 2009: Beschluss Ortsbeirat zum Entwurfsstand
- Juni 2010: Bürgerinformation in der Kulturhalle Nordshausen
- Juni 2010: Anhörung Ortsbeirat zur Beschluss-Einleitung

Begleitend zu den öffentlichen Abstimmungen wurde das Entwicklungskonzept in zwei Beteiligungsschritten mit den berührten Fachämtern abgestimmt.

Über den Entwurfsstand ist in der Bau- und Planungskommission am 29.01.2009 berichtet worden.

Beide Bürgerveranstaltungen waren sehr gut besucht. Der Ortsbeirat hat am 2. April 2009 und am 22. Juni 2010 in zwei ausführlichen mehrseitigen Beschlüssen mit umfangreichen Erläuterungen zur Entwicklungsplanung Stellung genommen. Viele Punkte sind dabei Inhalt des Konzeptes, die wesentlich weiteren auf das Entwicklungskonzept bezogenen Belange des Ortsbeirates sind:

- Die Stärkung der vorhandenen Ortslage soll Vorrang haben vor einer Randbebauung.
- Die Stadt soll initiativ werden zur Einleitung von Planverfahren im Ortskern und zur Aktivierung von Eigentümern.
- Im Innenbereich sollen Möglichkeiten zur rückwärtigen Bebauung geprüft werden.
- Das Eckgrundstück Wegelänge / Korbacher Straße am Ortsrand soll nicht bebaut werden.
- Der Verkehrsfluss auf der Straße Gänseweide soll nicht beeinträchtigt werden.

Zukunftskonzept

Das Entwicklungskonzept bietet Vorschläge für die Ortskernentwicklung, benennt aber auch das Ziel der Randbebauung. Beide Belange sind eigenständige Prozesse mit unterschiedlichen Akteuren und Interessenten, die entsprechend auch parallel betrieben werden sollen. Die bestehende Baulandnachfrage kann im Ortskern nicht gedeckt werden.

Das ‚Entwicklungskonzept Nordshausen‘ benennt eine Zielperspektive für ein gemeinsames Handeln im Stadtteil, ist aber selbst kein festgelegtes Handlungskonzept. Die Inhalte und Vorschläge, z.B. zur Sicherung innerörtlicher Grünflächen, zur Bebauung von Grundstücken (u.a. Eckgrundstück Wegelänge) und zur Verkehrssicherheit (Straße Gänseweise) sind fachlich begründete Empfehlungen zur Prüfung im weiteren Verfahren.

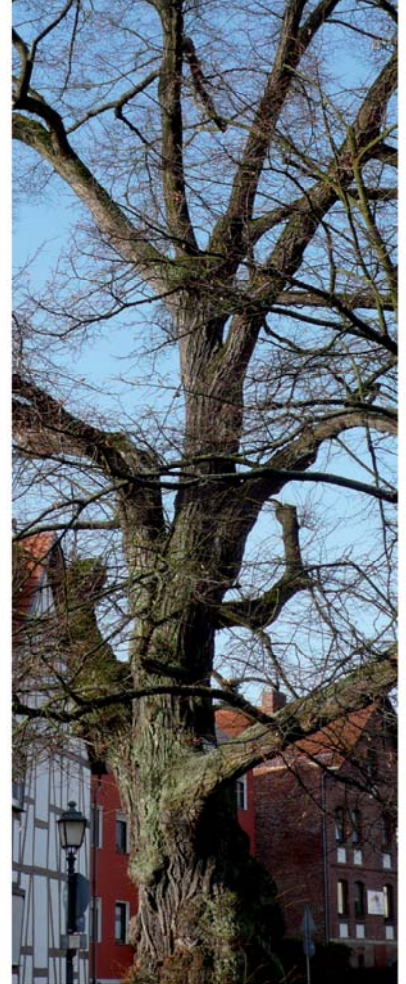
Alle benannten Vorschläge und Schritte bedürfen einer konkreten Projektentwicklung und –planung mit entsprechenden Beteiligungsverfahren und Beschlüssen. Die Verwaltung wird dabei im Rahmen ihrer Möglichkeiten initiativ, wesentliche Handlungsträger im Bestand sind jedoch die dortigen privaten Eigentümer zusammen mit Projektinitiatoren und Investoren.

Als ersten Handlungsschritt hat die Stadtverordnetenversammlung am 28. Juni 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VIII/5 ‚Am Klosterhof‘ gefasst, mit dem die städtebauliche Entwicklung im Umfeld der historischen Klosteranlage gesteuert werden soll.

gez.
Spangenberg

Kassel, 29. April 2010 / 22. Juli 2010

Entwicklungskonzept Nordshausen



STADT  KASSEL
documenta-Stadt

BAS

PLANUNGSBÜRO
pwf

PLF



Kassel, im April 2010

Auftraggeber:



documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

Arbeitsgemeinschaft



Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel



Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39
34119 Kassel



Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum
Querallee 43
34119 Kassel

Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkung zu dieser Arbeit	5
	Perspektive für Nordshausen	6
1	Der Stadtteil Nordshausen	7
1.1	Einführung	7
1.2	Qualitäten und Mängel	18
1.3	Das Leitbild für Nordshausen	22
2	Leitbild Siedlung	23
2.1	Ortsbild und Bebauung	23
2.2	Baulandpotenziale im Bestand	24
2.3	Entwicklungsbereiche am Ortsrand	25
2.4	Nördlicher Ortsrand	25
2.5	Entwicklungsprognose Nordshausen	26
3	Leitbild Landschaft und Freiraum	27
3.1	Grünstrukturen Nordshausen	27
3.2	Grüne Inseln im Ortskern	28
3.3	Gewässer in der Ortslage Nordshausen	29
3.4	Naturschutz	29
3.5	Entwicklung am nördlichen Ortsrand	30
4	Leitbild Verkehr	31
4.1	Straßen	31
4.2	Wege	32
5	Handlungsfelder für Nordshausen	33
5.1	Entwicklungsbereiche	33
5.2	Siedlungsentwicklung	40
6	Umsetzung	42
6.1	Akteure und Möglichkeiten	42
6.2	Finanzierung	43
	Literatur und Quellen	44

Verzeichnis der Kartendarstellungen DIN A3

Leitbild Nordshausen - Planungsvorgaben	(Maßstab 1 : 5.000)
Leitbild Nordshausen - Landschaft und Freiraum	(Maßstab 1 : 5.000)
Leitbild Nordshausen - Handlungsfelder und Entwicklungsbereiche	(Maßstab 1 : 5.000)
Leitbild Nordshausen - Siedlungsentwicklung	(Maßstab 1 : 5.000)

Vorbemerkung zu dieser Arbeit

Die Stadt hat zu Beginn des Jahres 2008 die 'Entwicklungsplanung Nordshausen' eingeleitet. Die Entwicklungsplanung umfasst:

- ein den Stadtteil insgesamt umfassendes 'Entwicklungskonzept Nordshausen', das die „Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen“ aus dem Jahr 1980 fort-schreibt,
- einen Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand, mit dem in den nächsten Jahren eine umfangreichere Wohngebietsentwicklung im Stadtteil einleitet werden soll.

Für eine integrierte Erarbeitung dieser beiden städtebaulichen Planungskonzepte hat die Stadt (Amt Stadtplanung und Bauaufsicht) im März 2008 eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft aus drei Kasseler Planungsbüros beauftragt:

- Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur (pwf),
- Büro für Architektur und Stadtplanung (BAS),
- Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum (PLF).

Vorliegend wird das 'Entwicklungskonzept Nordshausen' dokumentiert.

Grundlage für die Entwicklungsplanung Nordshausen sind umfangreiche Bestandsaufnahmen zur Situation des Stadtteils. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen sind in einem gesonder-ten Band 'Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen' (März 2009) dokumentiert, der der Verwaltung und dem Ortsbeirat als ergänzende Arbeitsgrundlage vorliegt. Berücksichtigt wurden vorliegende frühere und aktuelle Planungskonzepte, übergeordnete Planungen und fachtechnische Gutachten, die vorhandenen Bauleitpläne und die an der Universität 2007 entstandene studentische Arbeit: 'Rahmenplan Kassel-Nordshausen'. Ein wesentlicher Be-standteil der Erhebungen waren umfangreiche örtliche Begehungen, von denen zwei ge-meinsam mit dem Ortsbeirat stattfanden.

Das Entwicklungskonzept ist im Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bürgerinnen und Bürgern und dem Ortsbeirat entstanden. Neben der öffentlichen Diskussion haben Gespräche auf verschie-denen Ebenen mit unmittelbar beteiligten Institutionen, Vereinen und Personen stattgefunden. Die wesentlichen öffentlichen Verfahrenstermine waren:

- Nov. 2006: Erstinformation im Ortsbeirat über die Entwicklungsabsicht der Stadt
- März 2008: Einleitung der Entwicklungsplanung / Information im Ortsbeirat
- April 2008: Zwei Stadtteilrundgänge mit Ortsbeirat und Bürgerinnen und Bürgern
- Feb. 2009: Vorstellung des ersten Entwurfsstands der Entwicklungsplanung im Ortsbeirat
- Feb. 2009: Bürgerinformation zur Entwicklungsplanung im Bürgerhaus Nordshausen
- April 2009: Beschluss Ortsbeirat zum Entwurfsstand der Entwicklungsplanung

Die im Verfahren vorgebrachten Belange und der ausführliche Beschluss des Ortsbeirates zum ersten Entwurfsstand wurden geprüft und nach Möglichkeit in das nun abschließend vorliegende 'Entwicklungskonzept Nordshausen' aufgenommen. Die aufgrund unterschiedlicher Interessens-lagen formulierten Stellungnahmen und Anregungen, Wünsche und Erwartungen können dabei nicht alle ihren Niederschlag in diesem Entwicklungskonzept finden.

Perspektive für Nordshausen

Das vorliegende 'Entwicklungskonzept Nordshausen' dokumentiert das für den Stadtteil erarbeitete Leitbild der Ortsentwicklung und die daraus abgeleiteten Handlungsfelder. Das Entwicklungskonzept soll der Verwaltung, den politischen Entscheidungsträgern und dem Ortsteil als gemeinsame Handlungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung Nordshausens in den nächsten mindestens 10 – 15 Jahren dienen.

Wichtiges Entwicklungsziel für Nordshausen ist die Stärkung des Ortskerns mit seiner historischen Gebäudesubstanz und seiner städtebaulich-räumlichen Struktur. Besondere Bedeutung kommt dabei neben der Ortsmitte der Klosteranlage mit ihrem Umfeld zu. Durch frühzeitige integrierte Handlungsansätze sollen Qualitäten gesichert und Mängel beseitigt werden, um vorausschauend die Stabilität des Stadtteils zu erhalten. Angesichts der privaten Eigentumsstruktur in der Ortslage liegt hier die Zukunftsperspektive in einem gemeinsamen Handeln des Stadtteils, der Eigentümer und der Stadt. Auf breiter Basis vom Stadtteil getragene Projektinitiativen können dabei als Anstoß für weitergehende Aktivitäten wirksam werden.

Wichtiges Entwicklungsziel für Nordshausen ist auch die Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Ortsrand. Nordshausen ist in den nächsten Jahren ein wichtiger Siedlungsschwerpunkt für die Stadt Kassel. Vor allem junge Familien, die aus der Stadt heraus in städtische Randlagen streben, sollen hier über einen längeren Zeitraum hinweg Bauplätze finden. Die Entwicklung ist entsprechend schrittweise vorgesehen und soll jeweils durch einzelne Bebauungspläne vorbereitet werden. Zur Klärung übergreifender Fragen und zur Sicherung zusammenhängender Qualitäten ist zeitgleich zum Entwicklungskonzept der 'Rahmenplan nördlicher Ortsrand' in Arbeit. Dieser wird eigenständig dokumentiert und zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Im Stadtteil und im Ortsbeirat wird der räumliche Umfang der langfristig geplanten Entwicklung bisher überwiegend abgelehnt. Dem steht die Prognose der Stadtplanung entgegen, dass diese Entwicklung neben ihrer gesamtstädtischen Bedeutung auch einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Stabilisierung des Stadtteils leistet. Die im vorliegenden Entwicklungskonzept formulierten Ziele und Anforderungen für Nordshausen sind auch Grundlage der Rahmenplanung. Der Rahmenplan benennt die Entwicklungsschritte und die räumlichen Grenzen der geplanten Entwicklung am nördlichen Ortsrand. Die heutige aus dem Ort heraus vorgesehene Entwicklung ist dabei mit früheren Planungen (mit dem Charakter eines eigenständigen Stadtteils neben der Ortslage) nicht vergleichbar.

Die auf breiter Basis erarbeitete Entwicklungsplanung für Nordshausen integriert Planungsansätze aus verschiedenen Disziplinen zu einem Entwicklungskonzept, welches geeignet ist, die städtebauliche Zukunft Nordshausens nachhaltig und positiv zu gestalten.

1 Der Stadtteil Nordshausen

1.1 Einführung

Nordshausen ist ein besonderer Stadtteil in Kassel. Der in seiner Einwohnerzahl mit Abstand kleinste Stadtteil gehört mit seinen sozialen Kenndaten zu den beiden Stadtteilen mit den besten sozialen Kenndaten. Im Übergang von einem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Dorf zu einem an der Peripherie gelegenen Stadtteil einer großen Stadt hat sich in Nordshausen viel von den ländlich geprägten Qualitäten erhalten.

Nordshausen liegt im Südwesten der Stadt Kassel. Während der Stadtteil nach Osten mit Oberzwehren einen gemeinsamen Siedlungsraum bildet, werden die übrigen Ortsränder durch Landschaftsräume begrenzt, die zu dem eigenständig wirkenden dörflichen Charakter des Stadtteils beitragen. Nach Norden grenzt die 'Dönche' als großer zusammenhängender Landschaftsraum an, im Süden und Westen unter anderem der Heisebach-Grünzug und die Hanglagen am Fuß des Baunsbergs.



Luftbild – im Westen: Ortsrand Brasselsberg, im Osten: Oberzwehren

(Quelle: google earth)

Geschichte

Die Gründung des Dorfes Nordshausen wird in das 11. Jahrhundert datiert, der Ort zählt damit zu den jüngeren Dorfgründungen im Kasseler Becken. Nordshausen entstand als Straßendorf an der Verbindung von Kassel nach Korbach. Dabei hat die Topografie dafür gesorgt, dass die Korbacher Straße nicht geradlinig durch den Stadtteil verläuft, sondern sich - teilweise entlang der historisch vorhandenen Bachläufe (Nordshäuser Mühlbach) - durch die Ortslage 'schlängelt'.



Bestimmend für das Ortsbild ist der historische Ortskern aus Straßendorf, angrenzender Klosteranlage und Mühle am Ortsrand. Historisch war die Siedlung mit einem Grüngürtel aus Gärten, Obst- und Klosterwiesen umgeben.

Im 13. Jahrhundert erhielt Nordshausen mit der Gründung des Klosters am Rande des Dorfes einen bis heute prägenden wichtigen Identifikationspunkt, der auch für die Stadt insgesamt eine hohen kulturgeschichtliche Bedeutung hat: die erhalten gebliebene Klosterkirche ist heute das älteste Kirchenbauwerk in Kassel.

Räumlich war Nordshausen bis zum Ende des 19. Jahrhunderts durch die zum Siedlungsbereich gehörende Gartenzone begrenzt, von der Reste sowohl am Ortsrand als auch im Kernbereich bis heute erhalten sind. Noch im Jahr 1890 hatte Nordshausen erst 75 Häuser und 518 Einwohner. In den Folgejahren begann eine erste kleinräumige Siedlungsentwicklung im Einflussbereich der Stadtentwicklung Kassels, 1903 wurde die Bahnlinie eröffnet und 1936 folgte die Eingemeindung nach Kassel.



Luftbild 1928 von Süden

(Quelle: Kulturdenkmäler in Hessen - Stadt Kassel III, 2008, S.239)

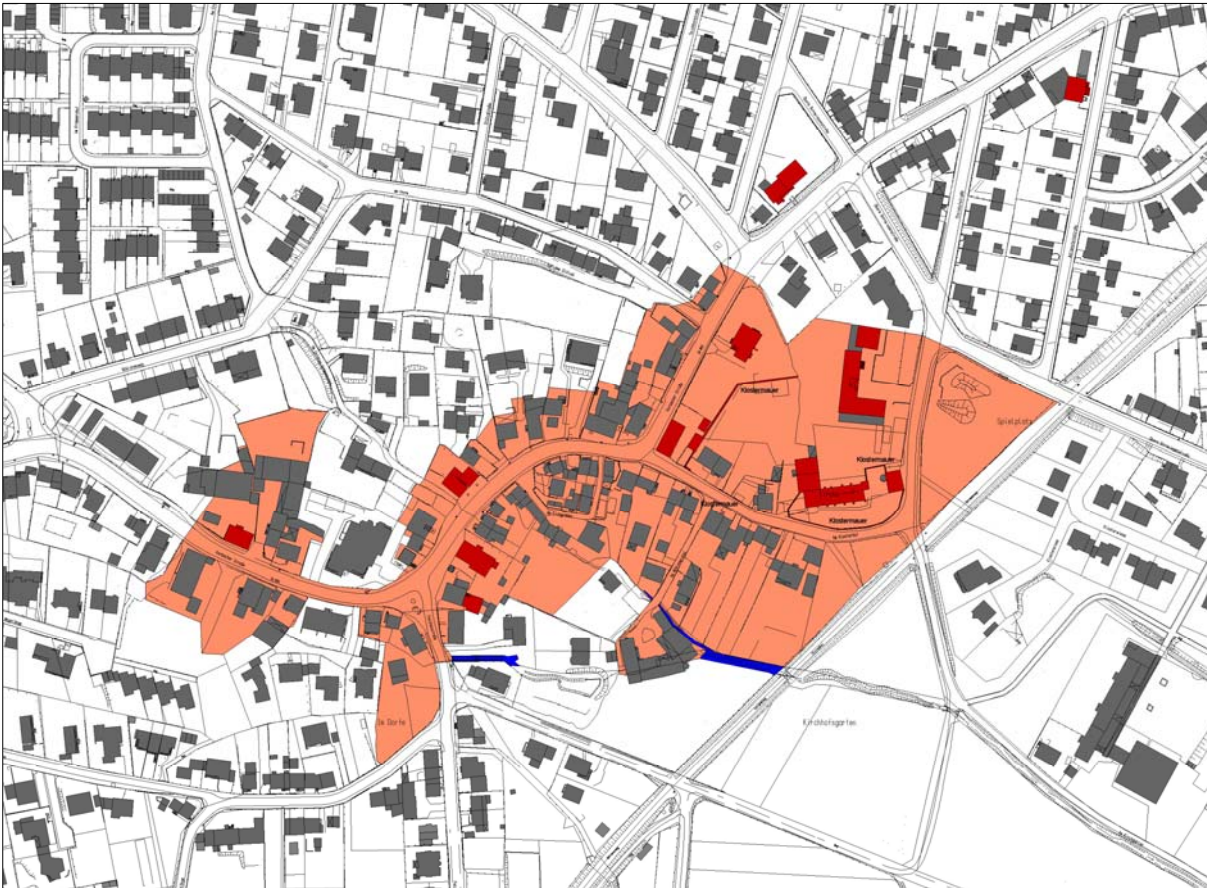
Ortsbild und Denkmalschutz

Die städtebauliche Situation in der Ortsmitte ist geprägt von der historisch vorgegebenen Kleinteiligkeit des ehemaligen Dorfes. Auch heute sind noch einige Scheunen im Ortsbild vorhanden. Hier befinden sich nur wenige Störfaktoren bezogen auf die ortstypische Maßstäblichkeit der Bebauung. Die überwiegende Anzahl der Gebäude sind ein- und zweigeschossig, nur wenige Ausnahmen drei- oder viergeschossig. Es fällt allerdings auf, dass einige der historischen Gebäude im Ortskern ein unansehnliches Erscheinungsbild bieten oder Modernisierungs- und Sanierungsbedarf aufweisen. In den älteren Seitenstraßen befinden sich viele Gebäude aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und vom Beginn des 20. Jahrhunderts.



Ortsentwicklung Ende des 19. Jh.s im Bereich Hinter der Pforte und Stützstraße

Erst die großflächigen Erweiterungen der Nachkriegszeit haben Nordshausen zu dem Stadtteil in der heutigen Größe anwachsen lassen. Diese Gebiete sind überwiegend als reine Wohngebiete gewachsen und prägen das heutige Nordshausen als Wohnstandort. Nordshausen wird in einem überdurchschnittlich hohen Anteil durch Ein- und Zwei-Familienhäuser geprägt. Mehrparteien-Häuser als Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) sind hier die Ausnahme. Heute gibt es in Nordshausen knapp 600 Wohngebäude und etwas über 1.000 Wohnungen.



Einzeldenkmale und denkmalgeschützte Gesamtanlagen im Ortskern Nordshausen

Das historische Straßendorf mit dem angrenzenden Klosterbezirk und der Mühle am Ortsrand spiegelt sich auch in den Denkmalschutz-Ausweisungen für Nordshausen wieder. Die historische Ortslage ist in insgesamt vier Teilbereichen nahezu vollständig als denkmalgeschützte Gesamtanlage gesichert (nach § 2 (2) Nr.1 HDSchG).

Zusätzlich zu den Gesamtanlagen sind in Nordshausen insgesamt zehn Einzelgebäude und Gebäudegruppen als besonders schützenswerte Einzeldenkmale nach § 2 (1) HDSchG ausgewiesen. Neben den herausragenden mittelalterlich und dörflich geprägten Gebäuden im Ortskern sind hier auch markante Gebäude der gründerzeitlichen Stadtentwicklungsphase erfasst:

- Klosterhof / Klosterkirche, inkl. Klostermauern und Pfarramt
- Am Klosterhof 1 (Hofanlage, 2. Hälfte 18. Jh.)
- Am Klosterhof 7 (Klosterflügel, heute Wohnhaus)
- Am Klosterhof 9 (Kirche, Steinhaus, Reste der Klostermauer)
- Am Klosterhof 15 (Hofanlage, überwiegend 19. Jh.)
- Am unteren Krümmershof 2 (Hofanlage, spätes 18. Jh.)
- Korbacher Straße 171 (Bahnhof, um 1903)
- Korbacher Straße 216 (Kindertagesstätte, ehem. Schulhaus, Anfang 20. Jh.)
- Korbacher Straße 235 (Bürgerhaus, ehem. Schulhaus, Ende 19. Jh.)

- Wallensteinstraße 2 (Wohnhaus, um 1910)

Infrastruktur / Wirtschaft

Nordshausen ist in erster Linie ein Wohnstandort, der durch seine geringe Größe nur über ein sehr eingeschränktes eigenes Versorgungs- und Infrastrukturangebot verfügt. Wichtige ergänzende Angebote sind unmittelbar angrenzend im benachbarten Stadtteil Oberzwehren vorhanden. Im Ortskern befinden sich heute vor allem noch zentrale öffentliche Funktionen, wie Kindertagesstätte, Pfarrhaus, Bürgerhaus, Feuerwehr, Friedhof und das Gemeinde- und Kulturzentrum der Klosterkirche. In Grenzgebiet zu Oberzwehren kommen - quasi zwischen den beiden Stadtteilen angesiedelt – die Grundschule Brückenhof/Nordshausen, ein Jugendzentrum und das Hallenbad Süd hinzu.

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen in Nordshausen hat sich in den vergangenen Jahren stetig ausgedünnt und ist heute als schwierig zu bezeichnen. Die Grundversorgung ist im Bereich der Ortsmitte - vorwiegend entlang der Korbacher Straße - heute auf einen Bäcker, einen Frisör, eine Apotheke und eine Bankfiliale beschränkt. Als Lebensmittelangebot steht ein Naturkostladen zur Verfügung. Das nächstgelegene Angebot für Waren des täglichen Bedarfs ist das Nahversorgungszentrum in Oberzwehren mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Discounter an der Brückenhofstraße / Ecke Korbacher Straße am Ortseingang von Nordshausen. Sowohl beim Naturkostladen als auch beim Bäcker ist davon auszugehen, dass diese ihre Existenz durch einen über Nordshausen hinausgehenden Einzugsbereich sichern.

Im Sport/Freizeitbereich ist mit den großen Sportanlagen am nordöstlichen Ortsrand (Sport- und Kulturhalle, zwei Fußballfelder, Tennisplätze) eine gute Ausstattung vorhanden. Mit den Angeboten des SV Nordshausen werden auch die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Stadtteile erreicht. Während aus dem Stadtteil Oberzwehren vorwiegend 'Fußballnachwuchs' nach Nordshausen kommt, nutzen Bürger und Bürgerinnen des Stadtteils Brasselsberg eher das Tennisplatzangebot. Insgesamt wird das soziale und kulturelle Leben Nordshausens stark durch das Engagement der örtlichen Vereine geprägt, die z.B. auch einen Grillplatz mit Hütte am westlichen Ortseingang unterhalten oder sich für den Erhalt der Klosteranlage engagieren und Konzerte und andere Kulturveranstaltungen in der Klosterkirche organisieren.

Mangelhaft ist das gastronomische Angebot in Nordshausen. Ein vor allem im Sommer attraktives griechisches Restaurant mit Biergarten am Döncherand, eine Pizzeria und ein Cafe im Ortskern sind hier neben den Vereinsaktivitäten die einzigen Angebote. Es fällt auf, dass trotz des dörflichen Bildes des Ortskerns und der hier verlaufenden Durchgangsstraße ein klassisches Speiserestaurant im Ort fehlt.

In Nordshausen befinden sich nur einige wenige handwerklich-gewerbliche Betriebe, Schwerpunkt ist dabei der Garten- und Landschaftsbau. Ausnahme ist der zum Stadtteil zugehörige Standort des ehemaligen Betonwerkes an der Brückenhofstraße, der von seinem Eigentümer in den letzten Jahren als Gewerbepark entwickelt wird. Dieser Standort wird stadträumlich allerdings als Bestandteil des Stadtteils Oberzwehren wahrgenommen.

Trotz des hohen Anteil älterer Menschen im Stadtteil gibt es hier keine besonderen Senioreneinrichtungen oder Altenwohn-Angebote.

Die im Gebäudebestand das Ortsbild mitprägende Landwirtschaft ist auch in Nordshausen nur noch durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vertreten.

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Nordshausen ist mit seinen knapp über 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Kassels mit Abstand kleinster Stadtteil. Die beiden in der Einwohnerzahl nächstgelegenen Stadtteile haben jeweils eine um mehr als 1.500 Personen größere Bevölkerungszahl (Unterneustadt und Jungfernkopf). Seit den 1980er Jahren hat Nordshausen eine in etwa gleiche Bevölkerungszahl - korrespondierend mit der ebenfalls eher gleichbleibenden Bevölkerungszahl der Gesamtstadt in den letzten 20 Jahren. Nach einer Hochphase um 1980 mit über 2.200 Einwohnern liegt die Zahl im Stadtteil heute knapp über 2.000.

Einwohnerinnen und Einwohner Nordshausen	31.12.2009:	2.063
--	-------------	-------

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik)

Mit seiner Altersverteilung ist Nordshausen ein Spiegel der Kasseler Gesamtsituation. In den letzten 20 Jahren ist eine deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen (von 13 % auf 20 %) festzustellen. Eine vertiefende Betrachtung des Anteils älterer Menschen zeigt, dass der Anteil älterer Senioren in Nordshausen geringer ist als im Kasseler Durchschnitt. Dies dürfte die Tatsache widerspiegeln, dass es in Nordshausen keine besonderen Seniorenwohnangebote gibt.

Senioren	Nordshausen	Stadt Kassel
Altersgruppe ab 65 Jahre	20,0 %	20,2 %
Altersgruppe ab 75 Jahre	7,9 %	9,6 %
Altersgruppe ab 80 Jahre	4,3 %	6,0 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik und eigene Berechnung 2008)

Als weiteres signifikantes Merkmal für die Struktur Nordshausens lässt sich die Haushaltsgröße heranziehen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in Nordshausen 2,14 Personen/Haushalt, für das Stadtgebiet insgesamt liegt dieser Wert bei 1,88 Personen/Haushalt. Vor allem bei der Zahl der Ein-Personenhaushalte ist der Unterschied gravierend. Während im Gesamtdurchschnitt fast jeder 2. Haushalt von nur einer Person gebildet wird, ist dies in Nordshausen nur jeder 3. Haushalt. Folgerichtig sind die Mehrpersonenhaushalte in Nordshausen mit größeren Anteilen in der Statistik vertreten als in der Gesamtstadt.

Haushaltsgröße	Nordshausen	Stadt Kassel
1 Personen-Haushalte	34,9 %	48,7 %
3 und mehr Personen-Haushalte	34,2 %	23,8 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik, Stand 31.12.2007)

Die familiär geprägte Haushaltsstruktur spiegelt sich sowohl im Wohnungsbestand als auch im Familienstand der Nordshäuser Bevölkerung wieder. In Nordshausen finden wir überwiegend Ein- und Zwei-Familienhäuser und der Anteil verheirateter Menschen liegt in Nordshausen mit knapp 50 % deutlich über dem Kasseler Durchschnitt von 40,6 %.

Die sich in einer langen Wohndauer ausdrückende Wohnzufriedenheit ist in Nordshausen erkennbar hoch, ein Viertel der Bevölkerung (25,1 %) lebt hier bereits seit mindestens 25 Jahren – der Vergleichswert für Kassel liegt bei 15,2 %.

Nordshausen ist in seiner Sozialstruktur ein stabiler und wohlhabender Stadtteil. In Kassel ist Nordshausen – nach Brasselsberg – der Stadtteil mit der niedrigsten Arbeitslosenquote und dem geringsten Anteil von Sozialleistungsempfängern.

Für Nordshausen kann zudem von einer hohen Wohneigentumsquote ausgegangen werden.

Armut	Nordshausen	Stadt Kassel
Arbeitslosenquote	5,6 %	15,7 %
Empfänger von Sozialleistungen (SGB II) / Quote	3,5 %	14,7 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik, 2007)

Gleichzeitig ist Nordshausen aber auch ein Stadtteil mit einer geringen ethnischen Vielfalt. Der Anteil ausländischer Mitbürger ist hier mit 3,9 % am niedrigsten in Kassel – gemeinsam mit dem Stadtteil Jungfernkopf (3,8 %).

Ausländische Bevölkerung	Nordshausen	Stadt Kassel
nichtdeutsche Bevölkerung (Anteil)	3,9 %	13,2 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik, 2007)

Straßen und Verkehr

Die von Ost nach West zentral durch Nordshausen verlaufende Korbacher Straße ist die überörtliche Erschließungsstraße des Stadtteils. Als Bundesstraße (B 520) mit Verbindungsfunktion zwischen Kassel und der Autobahn A 44 ist sie zugleich eine deutliche Belastungsquelle für den Ort, vor allem mit ihrem Schwerverkehrsanteil. Dabei spielt eine Rolle, dass in der engen dörflichen Ortslage die Straße mit ihrem gewundenem Straßenverlauf auch eine vergleichsweise geringe Verkehrsmenge als Störfaktor wahrgenommen wird. In der zentralen Ortslage ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgelegt.

Eine aktuell für die Entwicklungsplanung im Juni/Juli 2009 durchgeführte Verkehrszählung ergibt für den Ortskern (Bereich zwischen Felchenstraße und Hohefeldstraße) eine Tagesbelastung von etwa 5.700 Kraftfahrzeugen, der LKW/Bus-Anteil beträgt 5 % (Knotenstromzählung Korbacher Straße, Büro PGN, Kassel August 2009).

Der historisch entwickelte Verlauf der Korbacher Straße bringt einige typische Konfliktpunkte innerhalb der Ortslage mit sich, wie insbesondere unübersichtliche Bereiche und fehlende gesicherte Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Die Lösung dieser Problempunkte im Sinne einer integrierten Stadtraumgestaltung hat auch im Bewusstsein der Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Neben ihrer Belastungswirkung ist die Korbacher Straße durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu einem Autobahnanschluss aber auch ein positiver Standortfaktor für Nordshausen.

Von der Korbacher Straße zweigt am westlichen Ortsrand die Hohefeldstraße als Verbindung zum Stadtteil Brasselsberg ab (Kreisstraße K 30). Im Osten sind die Bornwiesenstraße im Ortskern und die Brückenhofstraße am Ortsrand die Verbindungen nach Oberzwehren. Ansonsten stellt die Korbacher Straße die Hauptverbindung nach Niedierzwehren und in die Innenstadt dar.

Die übrigen Straßen in Nordshausen sind Orts- und Wohnstraßen, die am Ortsrand in landwirtschaftliche Wege münden.

Nordshausen ist durch die Buslinie 12 in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden. Ein direkter Anschluss an das Straßenbahnnetz ist nicht gegeben, die Buslinie 12 bindet den Ort aber auf kurzem Weg an die Straßenbahnlinien 2, 4 und 6 im angrenzenden Stadtteil Oberzwehren an. Die Haltestelle 'Schulzentrum Brückenhof' ist aus dem östlichen Nordshausen auch zu Fuß erreichbar.

Freiraum und Umwelt

Die Qualität Nordshausens als Wohnstandort liegt auch in der Tatsache begründet, dass der Stadtteil im Süden, Westen und Norden unmittelbar in einen zusammenhängenden offenen Landschaftsraum eingebettet ist. Dieser ist überwiegend als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die nördlich an Nordshausen angrenzende ca. 270 ha große Dönche ist ein bedeutender stadtnaher Erholungsbereich für Kassel, der mit ihrer vielfältig gegliederten und naturnahen Landschaft eine herausragende Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz hat und einen wichtigen klimatischen Austauschraum darstellt. Die Kernzone der Dönche ist Naturschutzgebiet, ebenso wie das Feuchtbiotop Heisebach im Südosten des Stadtteils.

Die Hangbereiche von Habichtswald und Baunsberg sowie die Dönche sind wichtige Kaltluftentstehungsbereiche an den Ortsrändern von Nordshausen. Aus dem Kaltluftentstehungsgebiet Dönche bestehen in nord-südlicher Richtung abfließende Frischluftleitströmungen zur Ortslage.



Blick von der documenta urbana über die Dönche auf Nordshausen

Im Ortskern von Nordshausen finden sich entsprechend der Besiedlungsgeschichte im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Bauernhöfe hofnah gelegene Wiesen mit Obstbäumen, die z. T. über 70 Jahre alt sind. Diese Relikte einer ehemaligen bäuerlichen Produktion sind - wo noch vorhanden – prägender Bestandteil des Ortteiles und des Ortsbildes. Sie haben eine wichtige Funktion als kleinteilige und wertvolle Lebensräume für die Fauna, die auf derartige Kulturstandorte angewiesen ist, sind aber durch nachlassende Pflege und andere Nutzungsinteressen in ihrem Bestand gefährdet. Typische Vegetation der Bauerngärten ist heute nur noch sporadisch und andeutungsweise anzutreffen. Stattdessen dominieren die Rasenflächen heutiger Gärten, die mit Ziersträuchern und Koniferen bepflanzt sind. Eine für den Stadtteil auch in ihrer sozialen Funktion wichtige Grünfläche ist der Friedhof an der Straße Grubenrain.

Besondere und prägende Solitäräume sind innerhalb der Ortslage Nordshausen relativ wenig vorhanden. Dies hängt mit der z. T. engen historisch gewachsenen Baustruktur entlang der zentralen Erschließungsachse der Korbacher Straße zusammen. Ein besonders prägender Einzelbaum ist die ca. 300 Jahre alte Dorflinde im Bereich des Dorfplatzes an der Korbacher Straße. Im Bereich der alten Klosterkirche sind große Solitäräume (Ahorn) vorhanden, die aus Pflanzungen der 1950er und 1960er Jahre stammen.

Größere, zusammenhängende Baum-/ Strauchstrukturen befinden sich überwiegend an den Ortsrändern und deren Übergängen in die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Insbesondere der nördliche Ortsrandbereich mit der Dönche weist mosaikartig verteilte Feldgehölze, flächige Gehölzbestände und Streuobstwiesen auf, die gleichzeitig wichtige Orientierungs- und Identifikationspunkte in der Landschaft darstellen. Heckenartige Bestände sind in der Regel als schmale, lineare Vegetationsflächen entlang der Wirtschaftswege oder in Randflächen wie Böschungen vorhanden. Hier finden sich teilweise sehr artenreich ausgeprägte Bestände von Schlehe, Hundsrose, Holunder, Himbeere, Brombeere, Weißdorn und Hartriegel.

Am nördlichen Ortsrand sind größere Flächenbestände einer ehemaligen Baumschulproduktion vorhanden. Der dichte Bewuchs ist gezeichnet durch dicht gewachsene, instabile Laubbaum-Bestände wie Birke, Ahorn, Robinie und Weide.

Auf einer Bodenaufschüttung neben dem Sportplatz hat sich in den vergangenen Jahren über die Abfolge der Pionier- und Sukzessionsstadien eine vielfältige, heimische und artenreiche Vegetation mit Biotopcharakter etabliert.

Der südöstliche Ortsrand Nordshausens mit der Klosteranlage wird traditionell als Grünland bewirtschaftet. Diese vom Nordshäuser Mühlbach, dem Heisebach und dem Nordshäuser Mühlbach (Seitenarm) durchflossenen Flächen sind als Auenstandort mit hohem Grundwasserstand für eine ackerbauliche Nutzung eher ungeeignet

Nordshausen ist von einer Anzahl von Bächen und periodisch wasserführenden Gräben (Vorflutern) durchzogen, die innerhalb der Ortslage kanalisiert sind. Charakteristische, gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen sind auf die offenen, technisch unverbauten Fließstrecken begrenzt. Die Bedeutung der Gewässer für Nordshausen reicht in die frühe Siedlungsgeschichte der ausgehenden Jungsteinzeit zurück. Das Vorhandensein von Bächen und Quellen an den Siedlungsstandorten war eine wesentliche Bedingung der bäuerlichen Produktion. Mit der gezielten Nutzung der Bäche durch Kanäle und Seitengräben konnte die Wasserkraft später für den Betrieb z. B. von Kornmühlen genutzt werden (Beispiel Nordshäuser Mühlbach, Nordshäuser Mühlbach Seitenarm). Diese historischen Mühlgräben sind heute innerhalb der Ortslage größtenteils verrohrt und überbaut.

Außerhalb der Ortslage weist insbesondere der Nordshäuser Mühlbach am östlichen Ortsrand zusammenhängende, typische bachbegleitende Gehölz- und Baumbestände mit Eschen, Erlen und Bruchweiden auf.

Die Gewässer am nördlichen Ortsrand von Nordshausen sind in erster Linie periodisch Wasser führende Gräben mit Vorfluterfunktion. Diese Gräben befinden sich überwiegend in einem naturfernen Zustand, das heißt sie sind begradigt, technisch ausgebaut und in Teilstrecken verrohrt.

Aufgrund des überwiegend geringen Versiegelungsgrades ist im derzeitigen Flächenbestand das Rückhaltepotenzial hoch.

Der Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum Dönche verläuft ‚fließend‘, die vorhandenen Wohngebietsstraßen des Ortes münden an den Endpunkten in Feld- und Wirtschaftswege, die als Spazierwege das Erlebnis der offenen Landschaft als Erholungsraum ermöglichen.



Sichtbeziehung zum VW-Werk



Blick auf die documenta urbana

Aufgrund der topographischen Exposition und der zum Habichtswald aufsteigenden Höhenlage ergeben sich in Nordshausen insbesondere am Dönche-Rand und am westlichen Ortsrand besondere Aussichtspunkte und Blickbeziehungen sowohl in den Landschaftsraum als auch umgekehrt in die Strukturen des Siedlungsraumes.

In den Randbereichen des Siedlungsraums von Nordshausen sind mehrere große Spielplätze angeordnet. Positiver Effekt ist hierbei, dass neben der Spielplatzausstattung auch die Übergangszone zur Landschaft von den Kindern in die Nutzung einbezogen werden kann. Die Spielplätze Felchenstraße und Klosterhof versorgen insbesondere den Siedlungsraum südöstlich der Korbacher Straße für Kinder bis 6 Jahren. Im Siedlungsbereich nordwestlich der Korbacher Straße liegt der vor allem für ältere Kinder geeignete Spielplatz Dornländerweg/Gänseweide. Insbesondere für Kleinkinder (bis 6 Jahre) sollten in diesem Bereich aber wohnungsnah Spielräume bei der zukünftigen Entwicklung verstärkt berücksichtigt werden. Ergänzend fehlen insgesamt in Nordshausen frei nutzbare Ballspiel- und Bolzgelegenheiten für ältere Kinder und Jugendliche.

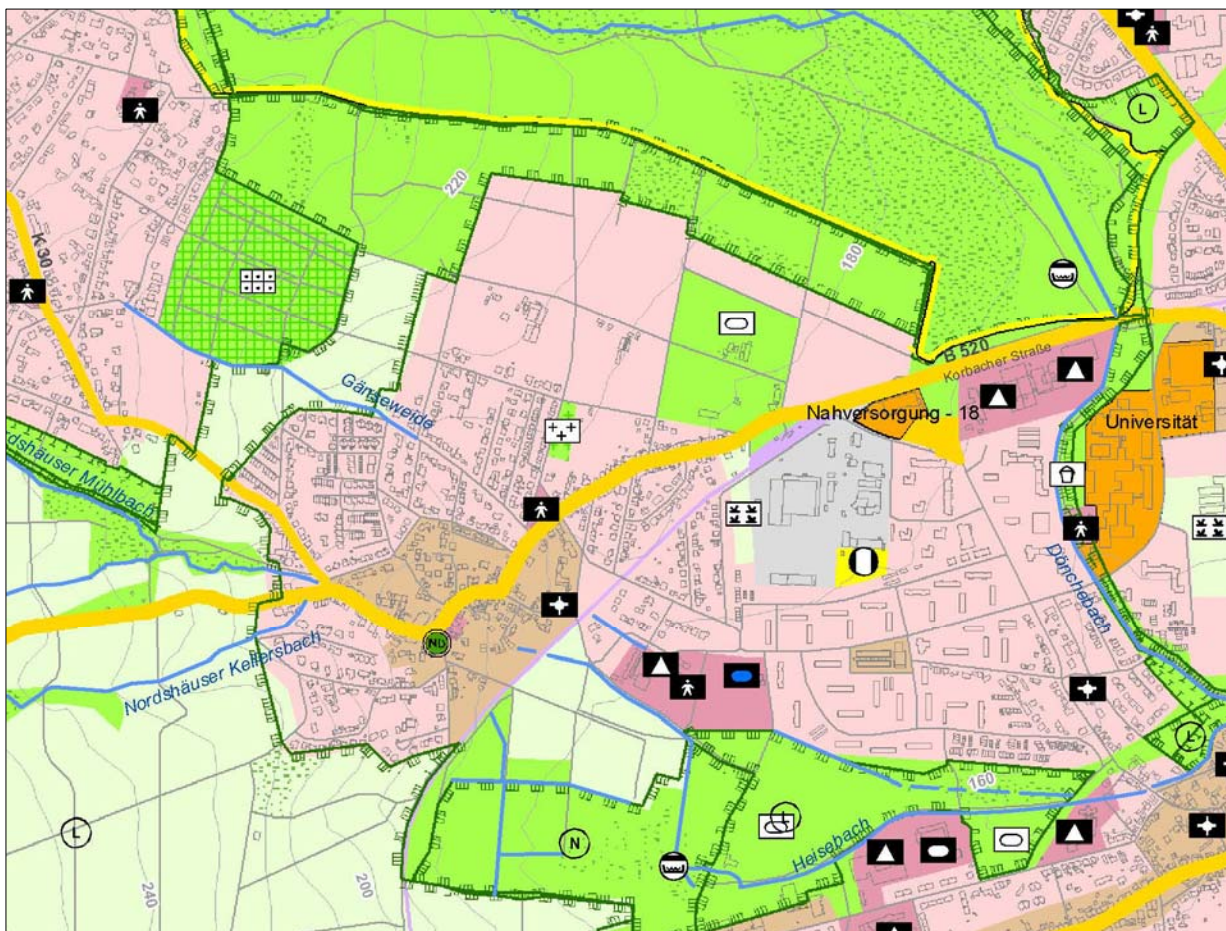
Flächennutzungsplan

Der im August 2008 von der Verbandsversammlung des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) beschlossene Flächennutzungsplan 2007 ist planerische Grundlage für die Beurteilung möglicher Baulandpotenziale in der aktuellen Entwicklungsplanung. Der FNP 2007 ist mit der Bekanntmachung vom 08. August 2009 in Kraft getreten.

Die Flächennutzungsplan-Darstellung unterstreicht, dass der Stadtteil Nordshausen in erster Linie Wohnstandort ist. Neben einem auf die Ortsmitte reduzierten Kernbereich als gemischte Baufläche wird das Siedlungsgebiet fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Klosterkirche, Bürgerhaus und Kindertagesstätte sind als Gemeinbedarfsstandorte dargestellt, Friedhof und Sportplatz als Grünflächen, die Dorflinde ist als Naturdenkmal eingetragen.

Flächennutzungsplan 2007 (ZRK), Ausschnitt



Im Südosten ist der unbebaute Ortsrand bis zum Bahngleis als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südwesten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII/25 'Korbacher Straße, Felchenstraße, Wegelänge' zwei bisher unbebaute Ortsrandflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Zum einen ist dies eine Bauzeile am oberen Kuppenrand der Straße Wegelänge (im Bebauungsplan: Baufläche). Zum anderen das Eckgrundstück Korbacher Straße/Wegelänge (im Bebauungsplan: landwirtschaftliche Fläche).

Ebenfalls als Wohnbauentwicklungsfläche ist eine größere Fläche an der Hohefeldstraße am Ortsrand von Brasselsberg - die aber dem Stadtteil Nordshausen zugehört - dargestellt (ca. 2,4 ha). Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Gut erkennbar ist hier die Siedlungszäsur im Westen zwischen der Ortslage Nordshausen und dem Ortsrand Brasselsberg, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist (Flächen für die Landwirtschaft).

Am nördlichen Ortsrand von Nordshausen weist der Flächennutzungsplan (FNP) eine umfangreiche, 24 ha große Fläche für die Siedlungsentwicklung aus. (Der für eine Wohnentwicklung real nutzbare Flächenanteil wird allerdings nach Berücksichtigung aller Belange deutlich kleiner ausfallen.) Ein Großteil dieser Flächen befindet sich bereits in kommunalem Eigentum. Nordshausen ist im FNP zusammen mit Wolfsanger einer von zwei Schwerpunktbereichen für die Wohnbaulandentwicklung in Kassel.

Die Stadt wird begleitend zur Entwicklung in Nordshausen auch Flächen in anderen Stadtteilen zur Entwicklung bringen. Sie legt dabei starkes Gewicht auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Ziel ist ein im Stadtgebiet verteiltes Angebot mit unterschiedlichen Standortqualitäten, wobei im übrigen Stadtgebiet aber in der Regel nur kleinflächige Angebote geschaffen werden können. Wolfsanger und Nordshausen sind daher für Kassel als Baulandangebote insbesondere für junge Familien in den nächsten mindestens 10 – 15 Jahren von zentraler Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der demografischen Prognosen bietet eine schrittweise Flächenerschließung die Gewähr für eine nachfrageabhängige räumliche und zeitliche Umsetzung. Auch bei zurückgehender Gesamtbevölkerung in Kassel bleibt die Nachfragegruppe junger Familien mit Baulandwunsch vorhanden, wobei mit sinkenden jährlichen Bedarfszahlen gerechnet werden kann. Ein wichtiger Anteil dieser Nachfragegruppe soll in den nächsten Jahren in Nordshausen Bauland finden – der Stadtteil wird vor allem in seiner Sozialstruktur und in seinem Vereinsleben von diesem Zuzug profitieren.

Die Abgrenzung der zulässigen Siedlungsfläche im FNP ist unter Berücksichtigung der Landschafts- und Umweltbelange in diesem Bereich erfolgt und stellt eine deutliche Flächenreduzierung gegenüber früheren Entwicklungsvorstellungen der Stadt an diesem Standort dar. Die heutige Flächenabgrenzung ist Grundlage für eine den örtlichen Belangen entsprechende Siedlungsentwicklung in Nordshausen.

Bestehende Bebauungspläne

Im Gebiet von Nordshausen sind fünf Bebauungspläne zur Regelung der Siedlungsentwicklung rechtsverbindlich, die z.T. noch aus den 70-er Jahren stammen. Die Bebauungspläne wurden im Rahmen der aktuellen Entwicklungsplanung ausgewertet und sind in die fachliche Bewertung der Bebaubarkeit von Baulücken und Erweiterungsflächen im Stadtteil eingeflossen.

Für den Bebauungsplan VIII/25 „Korbacher Straße, Felchenstraße, Wegelänge“ (13.10.1972) hat die Stadt ein Aktualisierungsverfahren eingeleitet. Dieses ist bis zur Vorlage des Entwicklungskonzeptes ausgesetzt, um die daraus resultierenden Empfehlungen berücksichtigen zu können.

1.2 Qualitäten und Mängel

Ausgehend von den umfangreichen Bestandserhebungen zum Stadtteil Nordshausen lassen sich als Basis für das zukünftige städtebauliche Leitbild wesentliche Qualitäten, aber auch Mängel in der städtebaulichen Situation des Stadtteils benennen.

Funktionale Qualität

Nordshausen ist in erster Linie Wohnstandort. Das überwiegende Angebot an Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, vielfach in attraktiver Lage und mit hohem Eigentumsanteil. Städtebauliche Störfaktoren und Gemengelage gibt es kaum.

Im zentralen innerörtlichen Bereich befindet sich mit dem Dorfgemeinschaftshaus auch ein Mittelpunkt für das soziale Leben im Stadtteil. Besondere Standortvorteile sind die Nähe zu den umgebenden Landschaftsräumen sowie die gute Erreichbarkeit, allerdings vor allem für den motorisierten Individualverkehr.

Die großflächigen Sportanlagen und die verschiedenen Angebote des SV Nordshausen ergänzen den hohen Freizeitwert. Die vorhandenen Kinderspielplätze befinden sich in attraktiven Ortsrandlagen und ermöglichen den Kontakt und das Einbeziehen des jeweils angrenzenden Landschaftsraumes.

Städtebauliche Qualität

Ausgehend von der denkmalgeschützten Gesamtanlage hat sich Nordshausen in überschaubaren Schritten entwickelt. So haben sich Quartiere gebildet, die in sich weitgehend homogene bauliche Strukturen aufweisen.

Auch die sich durch den Ortskern windende Korbacher Straße stellt im Vergleich zu Ortsdurchfahrten in anderen Stadtteilen und Orten aufgrund der spannenden Raumabfolge im Ortskern durchaus eine städtebauliche Qualität dar.

Innerhalb der Ortslage gibt es einige interessante Fußwegverbindungen (z.B. Am unteren Krümmershof, Verbindung zw. Korbacher Straße und Wegelänge), die verschiedene Innenbereiche erschließen und erlebbar machen. Sie sind zudem wichtige Ergänzungen im innerörtlichen Fußwegenetz.



Ensemble mit hohem Identifikationswert: Klosterkirche und Gemeindehaus

Bauliche Qualität

Nordshausen verfügt vor allem im Ortskern über historisch wertvolle Bausubstanz, die zum Teil in ihrem Erhaltungszustand noch Entwicklungspotenzial birgt.

Mit der Klosterkirchen-Anlage befindet sich ein besonderes 'Juwel' im Ort. Identitätsstiftende Bedeutung könnten darüber hinaus das kleinteilig bebaute Ensemble am Eichgraben haben sowie die wenigen noch erhaltenen Scheunengebäude (z.B. Wegelänge 1 und 15, Felchenstraße 4) als bauliche Relikte der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung.

Nordshausen verfügt zudem über einen hohen Anteil an (freistehenden) Einfamilienhäusern - immer noch die beliebteste Wohnform. Große Teile der Wohnbausubstanz stammen aus der Nachkriegszeit bzw. in einer 'zweiten Welle' aus der Zeit nach 1970 und können aufgrund der homogenen Baustrukturen der einzelnen Quartiere als solide beschrieben werden (ohne Handlungsbedarf).

Freiraumplanerische Qualität

Die fast rundum an den Ort angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bieten eine hohe landschaftliche Vielfalt (z.B. die offene Landschaft der Dönche, der topografisch bewegte Pangesgraben, das Naturschutzgebiet Heisebach-Aue) und stellen dadurch insgesamt einen nicht nur im Vergleich aller Kasseler Stadtteile außergewöhnlich hohen Freizeitwert dar.



Zugang zum Pangesgraben mit dem Nordshäuser Mühlbach



südlicher Ortsrand
Ansicht Mühlenensemble

Nordshausen verfügt daneben auch über eine Anzahl unbebauter Flächen im Innern, die z.T. in ihrer historischen Form und ursprünglichen Bewirtschaftungsweise als Wiese mit Obstbaumbestand wesentlich zum dörflichen Flair beitragen.

Eine besondere historische und räumliche Qualität hat der südöstliche Ortsrandbereich, der als letzter Bestandteil des historischen Garten- und Obstbaumgürtels am Dorfrand bis heute erhalten ist. Dieser unbebaute Siedlungsrand bietet sowohl den Blick auf den historischen Mühlenstandort 'vor dem Dorf' als auch auf die Klosterkirche und -anlage am Ortsrand.

Den vielen Qualitäten des Stadtteil stehen aber auch Mängel und Defizite gegenüber, die es für eine positive Ortsentwicklung nach Möglichkeit zu reduzieren gilt:

Funktionale Mängel

Der Verlust von Zentralität ist ein Problem für die Ortsmitte. Ein gesellschaftlich verändertes Einkaufsverhalten und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Ortsrand zwischen Nordshausen und Oberzwehren haben neben der geringen Bevölkerungszahl des Stadtteils zum Ausdünnen des Versorgungsangebots im Ortskern geführt.

Wichtige soziale Einrichtungen, wie die Grundschule, befinden sich heute außerhalb des historischen Kerns von Nordshausen.

Gemengelage mit dem Potenzial für Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikte sind dort entstanden, wo die Siedlungsstruktur an die 'ausgelagerten' Nutzungen herangewachsen ist (Garten- und Landschaftsbaubetriebe, Sportanlagen).

Im Innern der Ortslage fehlen wohnungsnah Freiräume für das Kinderspiel.

Städtebauliche und straßenräumliche Mängel

Vor allem die als Bundesstraße klassifizierte Korbacher Straße mit ihrem Lkw-Anteil führt mit ihrem Ausbauzustand und ihrer Verkehrsbelastung neben der Lärmbelastung zu einer sich nachteilig auswirkenden trennenden Wirkung und zu mangelnder Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte. Hinzu kommen Probleme für Fußgänger und Radfahrer, deren Belange mit der vom Kfz-Verkehr bestimmten Straßenraumgestaltung nicht zufriedenstellend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere die Kreuzungsbereiche und Querungssituationen.

Im Zusammenhang mit der Korbacher Straße sind besonders auch die unzureichend gestalteten Eingangssituationen am östlichen und westlichen Ortseingang zu nennen.



Dorfplatz mit Linde

Die Gestaltung der Ortsmitte mit der Dorflinde als 'Straßenrandsituation' bleibt hinter den Möglichkeiten der dort vorhandenen städtebaulichen Situation zurück und wird einem attraktiven Dorfplatz nicht gerecht.

Auch einzelne andere Straßenräume (z.B. Gänseweide) genügen ausschließlich rein verkehrlichen Gesichtspunkten (Kfz-Verkehr) und verfügen über wenig Aufenthaltsqualität.

An einzelnen Punkten fehlen innerhalb der Ortslage fußläufige Verbindungen (z.B. zwischen Pfarrhaus und Klosterkirche)

Bauliche Mängel

Die historische Baustruktur im Ortskern bietet nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten für die Anpassung an heutige Bedürfnisse. Dies gilt für die kleinteiligen Wohngebäude und die Gebäude mit früherer landwirtschaftlicher Nutzung (Scheunen) gleichermaßen - ein Scheunenausbau kann mit erheblichen Kosten verbunden sein. Die erhaltenswerten und (eigentlich) stadtbildprägenden Gebäude befinden sich zum Teil in einem schlechten Erhaltungszustand und können so keine positive stadtgestalterische Wirkung entfalten. Neben dem Klosterkirchenensemble fehlen damit weitere architektonische 'Höhepunkte' im Ortskern.

Innerhalb der historischen Ortslage fügen sich zudem einige Gebäude aufgrund der Kubatur, der Dachform und/oder der verwendeten Materialien nicht in das erhaltenswerte Ensemble ein.



Situation an der Korbacher Straße

Freiraumplanerische Mängel

Die in vielen Bereichen unbefriedigende Gestaltung der öffentlichen Räume (z.B. Dorfplatz) und der an die öffentlichen Räume angrenzenden privaten Freiflächen führt dazu, dass vorhandene Qualitäten nicht wahrgenommen werden (z.B. Umfeld Mühle).

Auch die im Ortskern vorhandenen Wasserläufe sind derzeit kaum wahrnehmbar. Sie sind überwiegend verrohrt und daher im Ortsbild nicht mehr präsent.

Es fehlt die Möglichkeit zur fußläufigen Ortsumrundung, obwohl die attraktiven umgebenden Landschaftsräume diese Möglichkeit nahe legen.

Wertung

Nordshausen ist mit seinem stadträumlich eigenständigen dörflichen Charakter ein besonderer Stadtteil in Kassel. Die am Rand gelegene Klosterkirchen-Anlage ist nicht nur Identifikationspunkt für die Bevölkerung sondern auch ein für die Gesamtstadt bedeutsames Kulturdenkmal. Ein Dutzend Scheunengebäude und ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen sowie die dörflichen Altbauten prägen das Bild des Ortskerns und sind gleichzeitig das Risiko-Potenzial für eine zunehmende Leerstandsentwicklung. Zusätzlich wird der Ortskern durch die Verkehrsmengen auf der Korbacher Straße erkennbar belastet. Mit der kurvenreichen Führung des Straßenverlaufs entsteht jedoch auch eine städtebaulich interessante Abfolge von Teilräumen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Umfang und Schwere der vorhandenen städtebaulichen Mängel noch begrenzt und überschaubar sind. Von klassischen städtebaulichen Missständen kann in Nordshausen bisher nicht gesprochen werden. Es ist daher Ziel der vorliegenden Entwicklungsplanung, die vorhandenen Qualitäten zu stärken und Mängel zu beseitigen, um eine Negativentwicklung zu verhindern.

Eine Betrachtung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur weist für Nordshausen positive Daten aus. Nordshausen gehört bezogen auf die Merkmale Arbeitslosigkeit und Armut zu den beiden am besten gestellten Stadtteilen Kassels. Der Stadtteil hat einen hohen Anteil privater Hauseigentümer, einen hohen Anteil an Mehrpersonenhaushalten und Familien sowie eine breite Altersverteilung, wobei der Anteil älterer Menschen über dem Kasseler Durchschnitt liegt.

Auffällig ist die geringe Gesamtzahl der Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils. Nordshausen ist mit deutlichem Abstand der zahlenmäßig kleinste Stadtteil Kassels. Für eine breitere eigenständige Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur im Ortskern ist die Bevölkerungszahl längst erkennbar zu klein.

1.3 Das Leitbild für Nordshausen

Aus den Stärken des Stadtteils lässt sich für Nordshausen ein übergeordnetes Leitbild ableiten, das Grundlage sein soll für das Entwicklungskonzept und nachfolgende städtebauliche Planungen:

Nordshausen ist der dörfliche Wohnstadtteil im Grünen.

Ausgehend von diesem Leitbild werden nachfolgend in den Themenfeldern 'Siedlung', 'Freiraum und Umwelt' und 'Verkehr' Ziele und inhaltliche Schwerpunkte für die Stadtteilentwicklung benannt, die in konkrete Handlungsfelder zur Umsetzung münden.

Das städtebauliche Leitbild für Nordshausen folgt dem Ziel, die ermittelten Qualitäten des heutigen Ortes zu stärken und vorhandenen Defiziten entgegenzuwirken. Mit einer schrittweisen 'Reparatur' der erfassten Mängel bietet die städtebauliche Struktur des Stadtteiles die Grundlage für eine stabile und nachhaltige Ortsentwicklung.

Mit der am nördlichen Ortsrand von Nordshausen geplanten Siedlungserweiterung steht der Stadtteil in den nächsten Jahren vor einem größeren Entwicklungsprozess. Das städtebauliche Leitbild benennt auch den für diese Veränderung des Stadtteils maßgeblichen Rahmen und die sich daraus ergebenden Anforderungen.

2 Leitbild Siedlung

2.1 Ortsbild und Bebauung

Die vorhandenen Qualitäten des dörflichen, durch kleinteilige Bebauung geprägten Ortsbildes sollen gesichert und gestärkt werden - auch im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung im Ort. Vorhandene dörfliche (landwirtschaftliche) Nutzungen sollen in ihrem Bestand geschützt werden.

Der historische Ortskern und der Klosterbereich sind das städtebauliche Zentrum und der Identitätskern Nordshausens (vgl. Lageplan Kap. 1.1, S. 8).

Die im Ort als Kulturdenkmal erfassten historisch wertvollen Gebäude und die als Denkmal-Gesamtanlagen erfassten Bereiche des Ortes sind im Rahmen der Ortsentwicklung besonders zu sichern und zu stärken (vgl. Kap. 1.1, S.10).

Potenziale für eine bauliche Innenentwicklung sollen in einem ortsverträglichen Rahmen mobilisiert werden. Zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Infrastrukturangebote im Ort sollen der Umbau bestehender Gebäude (insbesondere Leerstände und Scheunen) und die Bebauung von Baulücken aktiviert werden.

Neubauten sollen sich in Größe und Maßstab an den vorhandenen historischen Baustrukturen des Ortes orientieren und in ihrer Gestaltung das Ortsbild stärken. Nutzungskonzepte müssen ortsverträglich sein.

Nordshausen soll in seiner Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Dies beinhaltet sowohl eine Aktivierung vorhandener Potenziale im Ort als auch die Entwicklung am Ortsrand, um attraktiven Wohnraum vor allem für junge Familien zu schaffen und um eine zukunftsfähigere Einwohnerzahl für den Stadtteil zu erreichen.

Die Neubauentwicklung am Ortsrand soll durch eine Rahmenplanung so vorbereitet werden, dass der dörflich-kleinteilige Charakter Nordshausens gewahrt bleibt und die Entwicklung in enger Verbindung mit dem bestehenden Ort erfolgt. Die Neubauentwicklung soll mit städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität erfolgen.

Die Versorgungsinfrastruktur (täglicher Bedarf) von Nordshausen hat sich in der Vergangenheit schwerpunktmäßig von der Ortsmitte an den Ortsrand entwickelt. Im Ortskern ist neben der Bäckerei-Konditorei (mit Café) nur noch ein kleinerer Naturkostladen verblieben. Es ist zu hoffen, dass die noch vorhandenen Versorgungsangebote ihre Standortbedingungen durch eine zukünftig wachsende Einwohnerzahl stabilisieren können und so insgesamt zum Erhalt einer lebendigen Mitte beitragen. Der Lebensmittelmarkt am östlichen Ortseingang wird sicherlich von der direkten Vergrößerung seines Einzugsgebietes profitieren ohne dass sich hieraus notwendige bauliche Veränderungen direkt ableiten ließen.

Ein wesentlicher Faktor für die Stärkung des historischen Ortskerns ist die von einem Förderverein angestrebte Einrichtung eines Kultur- und Sozialzentrums in der Klosteranlage. Ein zusätzlich vom Förderverein propagiertes Senioren- und Sozialprojekt wäre eine weitere wertvolle Stärkung der Ortsmitte, weswegen ein aus städtebaulicher Sicht geeigneter Standort in zentraler Lage vorzuziehen ist. Ortsverträgliche Projekte insbesondere zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und der Ortsteilversorgung sollen im Rahmen der städtebaulichen Planungsmöglichkeiten unterstützt werden.

Insgesamt kann sowohl mit dem Zuwachs an jungen Familien als auch mit den geplanten Sozial- und Seniorenangeboten auf den allgemeinen Trend einer älter werdenden Wohnbevölkerung in Nordshausen reagiert werden.

2.2 Baulandpotenziale im Bestand

Mit der Aktivierung von Baulücken und Leerstandsgebäuden soll die Entwicklung des Ortskerns gestärkt werden. Durch die Kommunikation mit Grundstücks- und Gebäudeeigentümern soll die Bereitschaft zu einer Mobilisierung von Flächen und Gebäuden gestärkt werden. Ergänzend denkbar ist eine Information über Standorte und Objekte auf einer Stadtteil-Internetseite als gemeinsamer Informationsbasis. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Flächen und Gebäude ausnahmslos privaten Eigentümern gehören.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen im Jahr 2008 wurden Leerstands-Gebäude im Ortskern erfasst sowie alle potenziellen Baulücken im Stadtteil ermittelt und bewertet.

Dabei wurden folgende Gebäudepotenziale ermittelt:

- 7 leerstehende Wohn- und Hauptgebäude,
- 13 Scheunengebäude und
- 2 Grundstücke mit städtebaulichen Mängeln.

Das Umnutzungs-Potenzial im Bestand umfasst damit insgesamt 22 Objekte und Standorte. Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle Gebäude tatsächlich mobilisierbar sind, da zumindest ein Teil der Scheunen auch zukünftig als Nebenflächen oder Garagen genutzt werden wird. Ein Altbau- oder Scheunenumbau ist für Eigentümer und Käufer zudem mit einem erhöhten planerischen und finanziellen Aufwand verbunden.

Gleichzeitig ist zu bedenken, dass im Zuge der Altersentwicklung in den nächsten Jahren weitere Gebäude auf den Markt kommen werden. Zumindest bei älteren Gebäuden im Ortskern besteht dabei ohne Modernisierungs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümer ein erhöhtes Vermarktungs- und damit Leerstandsrisiko.

Zusätzlich sind in Nordshausen:

- 31 unbebaute Grundstücke vorhanden.
- 5 dieser Grundstücke werden offensichtlich als Hausgärten oder Außenfläche genutzt und stehen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.
- 11 Grundstücke werden planerisch als wertvolle Freiflächen im Innenbereich charakterisiert, eine Bebauung ist aber grundsätzlich zulässig.
- 15 Grundstücke können als tatsächliche Baulücken eingestuft werden können.

Es fällt auf, dass nicht alle unbebauten Grundstücke im Stadtteil tatsächlich als Baulücken einzustufen sind. Ein Teil der Parzellen wird offenkundig als Hausgärten genutzt. Andere Flächen erhöhen die Wohn- und Lebensqualität im verdichteten, verkehrsbelasteten Ortskern, so dass hier von planerischer Seite ein Erhalt als Freiflächen empfohlen wird.

Wenn es gelingt, im Zeitraum der nächsten 10 – 15 Jahre, die Hälfte der Baulücken (13 von 26) und ein Viertel der Gebäude (6 von 22) als Wohnstandorte aktivieren, kann daraus je nach Größe der Wohnungen ein Wohnungszuwachs von etwa 40 – 80 Wohnungen resultieren. Der Effekt für den Wohnungsmarkt hängt dabei von den individuellen Entscheidungen der Eigentümer ab.

Die Innenentwicklung sollte daher nicht quantitativ betrachtet werden, sondern unter qualitativen Aspekten. Auch bei einem geringen Wohnungszuwachs lohnt sich ein Engagement im Hinblick auf die erreichbare städtebauliche und funktionale Stärkung des Ortskerns. Dies gilt insbesondere für die Flächen, die Impuls gebend für die innerörtliche Entwicklung Nordshausens wirken können, wie der Standort Felchenstraße 2 – 10 im Ortskern, das Klosterumfeld und der Mühlenstandort.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Potenzial im Bestand insgesamt begrenzt ist, auch wenn eine Vielzahl an Möglichkeiten aufgezeigt wurde.

Die beratende Unterstützung von verkaufswilligen Eigentümern bei der Verwertung ihrer Wohngebäude scheint noch der leichteste Weg. Bezogen auf die Scheunensubstanz ist ein deutlich höherer Aufwand erforderlich, wenn durch Scheunenumbau Wohnraum entstehen soll. Im Einzelfall wären hier mit den Eigentümern zusammen Machbarkeitsstudien zu erstellen, mit denen eine Umnutzung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht wird. Sinnvoll wäre eine staatliche Förderung dieser notwendigen Leistung bei Objekten, deren langfristiger Erhalt aus städtebaulicher und stadthistorischer Sicht von öffentlichem Interesse ist. Ohne gezielte Maßnahmen wird dieses Potenzial nicht zu mobilisieren sein.

Auch die untersuchten Freiflächen im Innern bieten in der Summe keine großen Verdichtungsmöglichkeiten, wenn die Qualitäten der dörflich geprägten Struktur nicht gefährdet werden sollen.

2.3 Entwicklungsbereiche am Ortsrand

Für das Entwicklungskonzept wurden alle Ortsrandlagen nach städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekten auf ihre Bebaubarkeit geprüft.

Im Ergebnis kommen an den südlichen Ortsrändern aufgrund der vorhandenen Freiraum- und Städtebau-Qualitäten nur zwei kleinere Abrundungsflächen für 1 – 2 Gebäude in Frage (siehe Kap. 5.2 Siedlungsentwicklung, S.40):

- Das Eckgrundstück an der westlichen Ortseinfahrt Korbacherstraße / Wegelänge.
- Ein rückwärtiges Grundstück an der Felchenstraße (Umfeld Mühle).

In beiden Fällen sind durch Bebauungsplan die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an Begrünung und Ortsrandgestaltung festzulegen.

Die weiteren untersuchten Standorte im Südosten (Bereich Kloster/Mühle/Bahn) und im Südwesten (Kuppenbereich Wegelänge) sind für eine städtebauliche Entwicklung nicht geeignet. Im Bahnbereich ergibt sich das neben den landschaftlichen Belangen aus der vorhandenen Lärmbelastung. Im Kuppenbereich Wegelänge sind die landschaftlichen Belange ausschlaggebend (Vgl. Kap. 3.1 Grünstrukturen Nordshausen, S. 27).

Am westlichen Ortsrand soll an der Hohefeldstraße die Baulücke am westlichen Ortsrand (etwa 4 Bauplätze) geschlossen werden. Hier sollen ergänzend in einem Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für die Ortsrandabrundung und Freiraumgestaltung im gemeinsamen Grenzbereich der beiden Stadtteile Nordshausen und Brasselsberg festgelegt werden. Damit sollen frühzeitig die Eckpunkte für den Siedlungsabschluss und die Ortsrandgestaltung (z.B. Wegeführungen und Begrünung) unter Berücksichtigung der zwischen den Ortsteilen verlaufenden Grünverbindung bestimmt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die hier angesprochenen Bauflächen als Siedlungsflächen dar. Für die nicht zur Bebauung geeigneten beiden Flächenbereiche wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen, um die derzeit vorhandene Darstellung von Siedlungsflächen durch landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen zu ersetzen.

2.4 Nördlicher Ortsrand

Das wesentliche Potenzial für eine zukünftige Siedlungsentwicklung in Nordshausen ist der nördliche Ortsrand im Übergangsbereich zur Dönchelandschaft.

Eine Wohnentwicklung in diesem Bereich hat für Kassel eine gesamtstädtische Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt in den nächsten mindestens 10 – 15 Jahren (vgl. Kap. Flächennutzungsplan, S. 16). Die Entwicklung ist aber auch für Nordshausen wichtig durch den Zuzug junger Familien und den sich ergebenden Bevölkerungszuwachs. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt hier in weiten Teilen Flächeneigentümerin ist und damit für eine zügige Entwicklung und für moderate Baulandpreise sorgen kann.

Die Entwicklung soll in einem mehrjährigen Prozess schrittweise mit einzelnen Bebauungsplänen auf der Basis der konkreten Nachfrageentwicklung durchgeführt werden. Damit ist ein ortsverträglicher Ablauf im prozessbegleitenden Dialog mit dem Stadtteil gewährleistet. Die bauliche Entwicklung ist überwiegend in offener kleinteiliger Einzelhausbebauung vorgesehen, die Entwicklungsschritte sollen vom Ortsrand aus erfolgen.

Um trotz der einzeln vorgesehenen Entwicklungsschritte für den nördlichen Ortsrand eine zusammenhängende hochwertige Städtebau-, Freiraum- und Erschließungsqualität zu gewährleisten, wird zur Einleitung der Entwicklung ein übergreifender Rahmenplan auf der Flächenbasis des Flächennutzungsplanes erstellt. Dabei sind in besonderem Maße die Belange des Sportvereins Nordshausen zu berücksichtigen (insbesondere der Lärmschutz), eine ortsverträgliche Verkehrserschließung zu gewährleisten und das in diesem Entwicklungskonzept angesprochene Leitbild der Grünverbindungen umzusetzen. Auf der Ebene des Rahmenplans muss zudem die Frage des Infrastruktur-Bedarfs, insbesondere im Sozialbereich (Kita, Schule) geklärt werden.

Der parallel zum Entwicklungskonzept erarbeitete Rahmenplan basiert auf den in diesem Entwicklungskonzept benannten Leitzielen. Er wird nach derzeitigem Arbeitsstand ein Wohnflächenangebot von ca. 12 – 14 Hektar umfassen. Damit sind etwa 260 – 280 Wohnungen zu erwarten und ein Bevölkerungszuwachs von ca. 800 – 850 Einwohnerinnen und Einwohnern. Aufgrund der vorgegebenen Baustruktur am nördlichen Ortsrand (mit einem hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern) ist von einem hohen Anteil von Familien mit Kindern auszugehen.

Art und Umfang der Veränderung berücksichtigen in ihrem Ausmaß die strukturellen Belange des Stadtteils und respektieren dessen überschaubare räumliche und soziale Struktur. Die Größenordnung liegt zwischen den früheren städtischen Entwicklungszielen (650 Wohnungen im Wohnungsbauprogramm Kassel 2000) und den im Stadtteil formulierten Wünschen, auf die Entwicklung in Teilen zu verzichten.

2.5 Entwicklungsprognose Nordshausen

Mit diesem Entwicklungskonzept ergibt sich für Nordshausen aus den städtebaulichen Potenzialen der Innenentwicklung (ca. 40 – 80 Wohnungen), an den übrigen Ortsrändern (ca. 10 Wohnungen) und am nördlichen Ortsrand (ca. 260 - 280 Wohnungen) ein Zuwachspotenzial von insgesamt etwa 300 – 370 Wohnungen und damit ein möglicher Bevölkerungszuwachs von maximal 900 – 1.100 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Ausgehend von der heutigen Zahl von 2.063 Einwohnern ist damit für das Prognosejahr 2025 eine Bevölkerungszahl im Stadtteil Nordshausen von etwa 2.963 – 3.163 Einwohnerinnen und Einwohnern denkbar, wobei der Entwicklungsprozess auch langsamer verlaufen kann. Diese Zahlen decken sich mit der bereits 1980 in der ‚Städtebaulichen Entwicklungsplanung Nordshausen‘ als verträglich benannte Einwohnerzahl von etwa 3.000 Menschen. Sie entsprechen zudem dem Beschluss des Ortsbeirats vom 05.09.2008, der einen Bevölkerungszuwachs von ca. 1.000 Einwohnern als Maximum benennt.

In der Bewertung der Einwohnerprognose ist zu berücksichtigen, dass Nordshausen kein isoliert gelegenes Dorf ist. Seine heutige und die zukünftige Bevölkerung ist mit ihren Arbeits-, Sozial-, Freizeit- und Kulturbezügen ein Bestandteil der Gesamtstadt Kassel. Die perspektivisch mögliche Größenordnung ist für Nordshausen verträglich und sinnvoll. Sie stärkt die Sozialstruktur des Stadtteils durch einen Zuzug junger Familien, stabilisiert die vorhandene Infrastruktur und vergrößert das lokale Handlungspotenzial im Stadtteil. Nordshausen wird in der Summe deutlich von der mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept eingeschlagenen Entwicklung profitieren.

3 Leitbild Landschaft und Freiraum



Die Freiraumstrukturen des Stadtteils sind Leitbild für die Entwicklung von Nordshausen

3.1 Grünstrukturen Nordshausen

Der Stadtteil Nordshausen ist durch seine grünen Ortsränder gekennzeichnet. Zusätzlich sind im Ortskern Reste der historischen Gartenstruktur am früheren Rand des Ortskernes erhalten sowie weiterer Freiflächen, die radial um den Ortskern vorhanden sind ('Inselgrün').

Im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung sollen hochwertige Gartenzonen und Freiraumbereiche am Ortsrand erhalten und gesichert werden. Ergänzend sollen 'grüne Inseln' im Kernbereich des Ortes in der weiteren Ortsentwicklung besonders berücksichtigt werden. Der Friedhof soll als Grünfläche in seiner heutigen Größe dauerhaft erhalten bleiben.

Vor allem die qualitätvollen südlichen Ortsränder sollen als Freiraumzonen und hochwertige Grenzbereiche des Siedlungsraumes erhalten bleiben.

Am südöstlichen Ortsrand kommen das Umfeld um die Klosteranlage und die Mühle hinzu. In diesem Abschnitt verfügt Nordshausen noch weitgehend unverändert über die historische Randstruktur, die es als besonderen Freiraum zu erhalten gilt. Für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Wegeverbindungen sollen diesen Bereich erlebbar machen. Insbesondere für die optische Wahrnehmung der kultur-historisch überaus bedeutsamen Klosteranlage muss das südliche Ortsrandvorfeld – das heißt die traditionelle Wiesen- und Weidefläche - als 'Freier Blick' auf die Klosterkirche erhalten bleiben.

Auch die Architektur / Fassade des Kirchturmes ist zurzeit durch die dichte Vorpflanzung aus den 1960iger Jahren optisch eingeschränkt. Durch entsprechende fachgerechte baupflegerische Eingriffe könnte hierbei eine wesentliche und nachhaltige Verbesserung erreicht werden, die der Bedeutung der Klosterkirche für Nordshausen und darüber hinaus angemessen erscheint.

Im Südwesten soll die bis an die Straße Wegelänge heranreichende Kuppe nicht (wie bisher vorgesehen) mit einer Gebäudezeile bebaut werden, da die heutige bauliche und topografische Situation hier einen hervorragend gestalteten Ortsrand bietet. Eine auf den Kuppenrand aufgesetzte Bebauung ist hier sowohl städtebaulich als auch landschaftsräumlich störend.

Am westlichen Ortsrand soll im Übergangsbereich zum Ortsteil Brasselsberg eine grüne nord-südliche Landschaftsverbindung gesichert werden.

Die Qualität des grünen Umfelds von Nordshausen soll durch zusätzliche Wegeverbindungen am Ortsrand besser nutzbar gemacht werden. Nordshausen hat ein über die Einwohner der Stadtteils hinausgehendes Freizeitpotenzial für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

3.2 Grüne Inseln im Ortskern

Als Relikte der historischen Gartenzone bilden die noch im Kernbereich vorhandenen Freiflächen das Ausgangsmotiv für die Sicherung einer den Ortskern umspannenden Kette einzelner Grünflächen ('Inselgrün').



'Grüne Inseln' erinnern an die historische Ortsentwicklung und sichern Freiraumqualitäten im Ortskern

Alle diese Grünflächen befinden sich in privatem Besitz. Sie sollen im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung besonders berücksichtigt werden, da sie einen hohen Wert für die Wohnqualität des Ortskerns haben. Für die einzelnen Flächen sind jeweils eigene Konzepte mit individuellen - dem Standort entsprechenden - Nutzungen zu entwickeln. Soweit möglich sollen diese Flächen in Abstimmung mit den Eigentümern als private Garten- und Freiflächen erhalten bleiben. Auch

ohne intensive Gartenpflege können dabei auch kleinere gestalterische Maßnahmen (z.B. das Nachpflanzen von Obstbäumen) zur Stärkung der Idee als Ganzes beitragen.

Die Lösungen sind aufgrund der Eigentumssituation vor allem von der Bereitschaft der Grundbesitzer zur Zusammenarbeit abhängig. In Ausnahmefällen wäre im Hinblick auf die Entwicklung einer zentral im Siedlungsraum gelegenen öffentlichen Grünfläche als Aufenthaltsinsel im Ortskern auch ein Erwerb durch die Stadt Kassel zu prüfen.

Da im nordwestlichen Ortskernbereich ein Defizit an wohnnahen öffentlichen Kinderspielflächen festzustellen ist, kann hier auch ein kleiner nachbarverträglicher Spielbereich in Frage kommen. Erforderlich für eine öffentliche Nutzung ist die Anbindung an eine vorhandene oder zu schaffende öffentliche Wegeverbindung. Diese Voraussetzungen sind vor allem 'Auf dem Stützel' gegeben. Sie wären aber auch in Verbindung mit der beabsichtigten Entwicklung des erweiterten Klosterbereiches zwischen Kirche und Korbacher Straße herstellbar.

3.3 Gewässer in der Ortslage Nordshausen

Die wenigen erhalten gebliebenen offenen Fließstrecken innerhalb der Ortslage sollen als sichtbare Elemente des historischen Ortsbildes und Relikte der früheren Wassernutzung im Ort erhalten bleiben.

Die mit der Projektarbeit der Uni Kassel vorgeschlagene Öffnung des Baches für den innerörtlichen Bereich der Korbacher Straße (2007) sollte im Zusammenhang mit einem integrierten Konzept für die Aufwertung der Ortsmitte auf ihre Machbarkeit und Finanzierbarkeit hin überprüft werden.

Durch das Aufstellen entsprechender Beschriftungs- bzw. Hinweistafeln könnte zumindest ein Hinweis über die kulturgeschichtliche Bedeutung dieser Gewässer vermittelt werden.

Die Gewässer am nördlichen Ortsrand von Nordshausen sind in erster Linie periodisch Wasser führende Gräben mit Vorfluterfunktion. Sie befinden sich überwiegend in einem naturfernen Zustand und sind daher weniger wegen des naturschutzfachlichen Wertes, sondern vielmehr wegen ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten und in die zukünftige Siedlungsentwicklung zu integrieren.

3.4 Naturschutz

Aus den in diesem Entwicklungskonzept für die innerörtliche Entwicklung Nordshausens benannten Leitideen und Handlungsfeldern sind keine wesentlichen Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu erwarten. Das Potenzial der baulichen Innenentwicklung liegt in der Bestandsveränderung sowie einer Entwicklung von Baulücken. Bei der konkreten Planung baulicher Maßnahmen sind aber auch im Bestand naturschutzfachliche Belange, insbesondere der Artenschutz, frühzeitig einzubeziehen.

Das Konzept zur Offenhaltung einzelner Freiflächen um die historische Ortslage als 'Inselgrün' trägt zum Bestandsschutz bei. Im Einzelfall lässt sich vielleicht eine Vernetzung von Teilräumen herstellen.

Mit der Entwicklung am nördlichen Ortsrand werden umfangreiche Veränderungen einhergehen, die in den für diesen Prozess erforderlichen eigenen Planungsverfahren zu prüfen sind. Dabei sind neben den klimatischen und landschaftsplanerischen Aspekten auch die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zu bewerten.

3.5 Entwicklung am nördlichen Ortsrand

Die hohe Freiraumqualität Nordshausens muss auch für die Ortsrandentwicklung im Norden ein wesentlicher Ausgangspunkt der Planung sein. Grundlage für die weitere Entwicklung ist nicht mehr allein der Grundsatz eines 'Wachstums von innen nach außen' mit einem sich ständig weiter in die Landschaft schiebenden Ortsrand, sondern gleichzeitig das Prinzip 'Der Landschaftsraum gibt die Grenzen des Wachstums vor und dringt von außen in die bebaute Ortslage ein'.

Aus diesem Blickwechsel ergibt sich die Forderung, am nördlichen Ortsrand Landschaft und Siedlung eng miteinander zu verflechten. Dabei geht es auch um die vorhandene Ortslage, die durch grüne Verbindungen direkt mit dem Freiraum der Dönche verbunden bleiben soll.

Zudem sind Bahnen der in nord-südlicher Richtung abfließenden Frischluftleitströmungen aus dem Kaltluftentstehungsgebiet Dönche als wichtige 'Korridore' im Rahmen der Siedlungs- und Strukturkonzeption zu erhalten.



Durch die Einbeziehung der Freiraumpotenziale ergibt sich ein Blickwechsel weg von der ausschließlich auf Siedlungsflächen beschränkten städtebaulichen Entwicklungsperspektive



4 Leitbild Verkehr

4.1 Straßen

Die Korbacher Straße ist die zentrale Verkehrsverbindung in Nordshausen – und wird dies auch in Zukunft bleiben. Sie hat als Bundesstraße eine überregionale Verkehrsfunktion, durchzieht als Ortsdurchfahrt aber gleichzeitig den gesamten historischen Ortskern. Hätte die Korbacher Straße eine geringere Verkehrsbelastung, wäre sie mit ihrer gewundenen Straßenführung in der engen dörflichen Ortslage einer der stadträumlich schönsten Straßen Kassels. Für die Korbacher Straße soll daher zur Entlastung von Teilen des Durchgangsverkehrs die Möglichkeit einer Abstufung von der Bundesstraße zur Kreisstraße geprüft werden. Damit soll insbesondere der Schwerverkehr erreicht und umgeleitet werden.

Mit ihren engen Straßenräumen (zum Teil unter 10 m Breite) bietet die Korbacher Straße nur wenige Spielräume für bauliche Umgestaltungen. Dennoch soll in einem Planungsprozess nach Möglichkeiten für eine bessere städtebauliche Integration dieser Hauptstraße gesucht werden. Die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte hängt in hohem Maße von der stadträumlichen Qualität der dominierenden Korbacher Straße ab. Schwerpunktthemen für die planerische Arbeit sind der engere Ortskernbereich, gestalterische Verbesserungen an einzelnen Knotenpunkten / Kreuzungsbereichen und Querungsstellen sowie die Neugestaltung der Eingangssituationen im Osten und Westen. Ziel ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Die angrenzenden privaten Seitenflächen sind - mindestens im Bereich der historischen Ortslage - in die Planung einzubeziehen.

Bei der Konzeptentwicklung ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des stadtgestalterischen Ansatzes dieser Maßnahmen eine Fördermöglichkeit nach GVFG eher unwahrscheinlich ist (allerdings ist zu prüfen, ob förderrelevante Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr erreicht werden können.)

Im Zuge der Rahmenplanung für den nördlichen Ortsrand sind die verkehrlichen Auswirkungen frühzeitig zu prüfen und im Rahmen eines Erschließungskonzeptes geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die insgesamt eine ortsverträgliche Lösung gewährleisten.

Insbesondere für die Straße 'Gänseweide' soll begleitend zur Ortsrandentwicklung geprüft werden, ob hier in Verbindung mit einer möglichen Verkehrszunahme punktuelle gestalterische Aufwertungen (z. B. einzelne Baumpflanzungen, Materialwechsel ...) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und hinsichtlich der Verkehrssicherheit sinnvoll (und nach leitungstechnischer Überprüfung möglich) sind.



Straßenzug Gänseweide

4.2 Wege

Weitere Handlungsschwerpunkte ergeben sich auf der Ebene der Fuß- und Radverkehrsplanung.

Ziel ist es, vorhandene städtebauliche Qualitäten sicht- und erlebbar zu machen durch neue Netzschlüsse im Innern und Aufwertung bestehender Verbindungen. Dies gilt im Ortskern insbesondere für folgende Bereiche:

- Bereich zw. Pfarrhaus und Klosterkirche
- Umfeld Mühle
- Auf dem Stützel
- Am unteren Krümmershof
- entlang der Bahnlinie



Der Weg 'Am unteren Krümmershof' stellt heute bereits eine wichtige - aber in Teilabschnitten unattraktive - Verbindung dar.

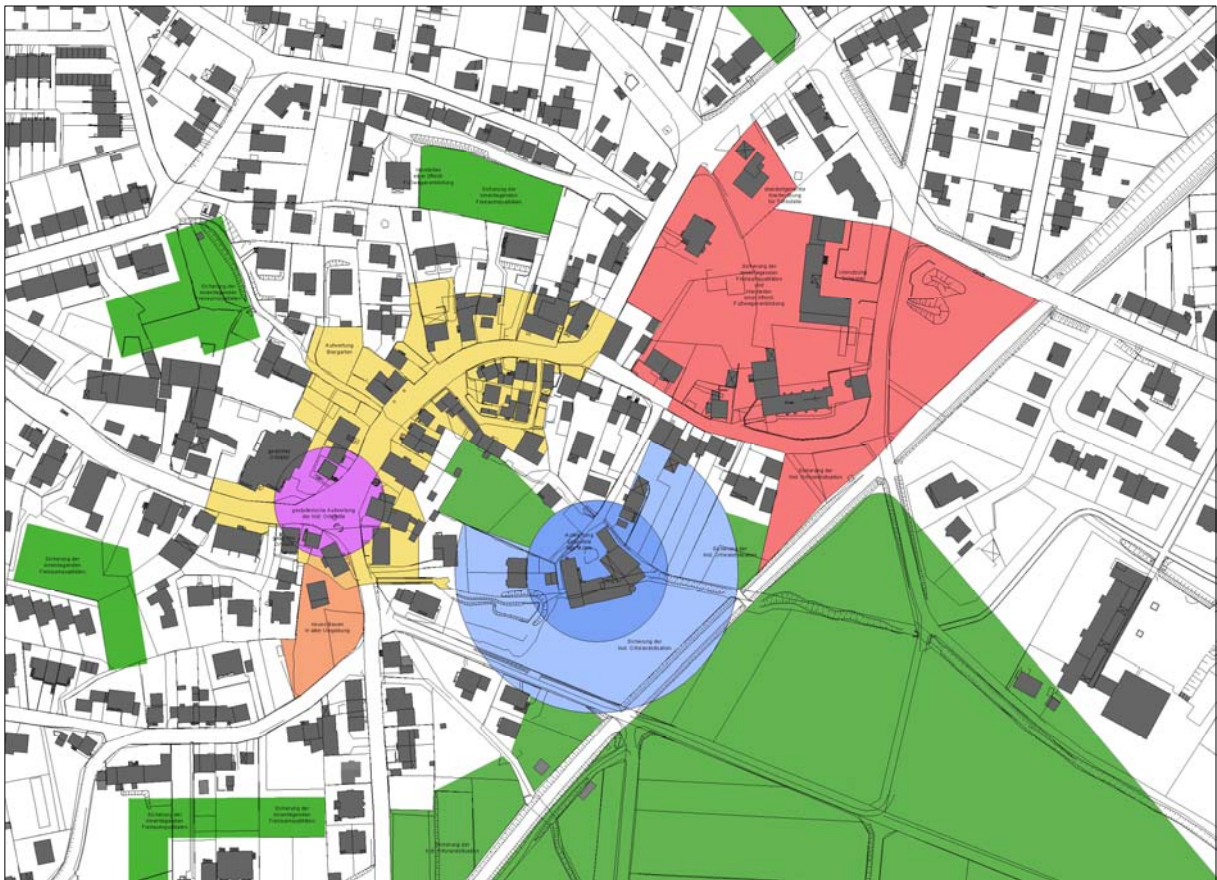
Am Ortsrand soll die fußläufige Erschließung des landschaftlichen Umfeldes über das bestehende Wegesystem (von der Mitte nach außen führend) hinaus mit einem durchgehenden 'Ortsrand-Fußweg' (als Ringweg) ergänzt werden. Die vorhandenen Teilabschnitte (wie z.B. im Bereich von Klosterkirche und Mühle, Wegelänge) sind auf ihre Attraktivität (Wegeführung, Blickbeziehungen, Oberflächen, Ausstattung) hin zu überprüfen und zu vervollständigen. Dies kann schrittweise in Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit und der finanziellen Mittel erfolgen. Mögliche Konflikte mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu berücksichtigen.

Bei der zukünftigen Planung am nördlichen Ortsrand sollen die Durchlässigkeit der neuen Wohnquartiere in die Landschaft sowie eine weitere Verdichtung des Wegenetzes in Richtung Ortsmitte als wichtige Planungsbestandteile einbezogen werden.

5 Handlungsfelder für Nordshausen

Die aus dem Leitbild abgeleiteten Handlungsfelder zielen darauf ab, die erkannten städtebaulichen Mängel zu reduzieren und die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und zu stärken. Durch die Definition von Handlungskonzepten für einzelne Teilbereiche können überschaubare Umsetzungsschritte eingeleitet werden, wobei die Handlungsfelder auch ineinander greifen.

Der Schwerpunkt liegt auf den Flächen und Objekten, die für den Identifikationswert von Nordshausen eine besondere Bedeutung haben. Die meisten Handlungsansätze dienen entsprechend der Gestaltung der Ortsmitte, in der sich Problemlagen und städtebauliche Qualitäten überlagern. In seiner Bedeutung für eine positive Zukunftsentwicklung Nordshausens darf aber auch der Bevölkerungszuwachs durch die geplante Wohnbaulanderweiterung am Ortsrand nicht unterschätzt werden.



Schwerpunktbereich der Handlungsfelder ist der Ortskern

5.1 Entwicklungsbereiche

Die folgende Liste der Entwicklungsbereiche umfasst die Projektvorschläge, die der Stärkung der vorhandenen Ortslage dienen.

Als 'notwendige Akteure' werden projektbezogen die Handlungsträger benannt, die für eine konkrete Realisierung erforderlich sind. Fast alle Projekte setzen die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude und Grundstücke und deren aktive Mitwirkungsbereitschaft voraus.

In jedem Fall sind auch die lokalen Akteure und der Ortsbeirat zentrale Partner für die Projektentwicklung, sie werden daher nachfolgend nicht erneut einzeln aufgeführt.

Entwicklungskonzept Klosterkirche und UmfeldOrtskern +
Ortsrandnotwendige Akteure: Stadt, Förderverein, ev. Kirche, private Eigentümer
Einbeziehung Uni denkbar

Für den Klosterbereich und sein Umfeld sollen in einem übergreifenden städtebaulichen Konzept grundlegende Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung formuliert werden:

- Weiterentwicklung und Sanierung der baulichen Substanz der Klosteranlage,
- Nutzungskonzept mit Ausbau des Gemeindehauses (siehe folgender Punkt),
- Sicherung des grünen Vorfeldes der Klosteranlage (Ortsrand / Klosterwiese / Sichtbezüge),
- Freihalten einer 'grünen Mitte' mit Nutzungs- und Gestaltungskonzept,
- innere Wegeverbindung von der Korbacher Straße zur Klosterkirche.

Die Klosteranlage und ihr Umfeld sollen damit als zentraler Identifikationskern Nordshausens und als bedeutender stadthistorischer Kulturstandort in Kassel gestärkt werden.

Die Konzeptentwicklung soll den gesamten Quartiersblock bis zur Korbacher Straße sowie die verschiedenen Freiflächen bis zur Bahnlinie umfassen.



hintere Ansicht der Klosterkirche

Sozial- und Kulturzentrum Kloster

Ortskern

notwendige Akteure: Projektträger/Investor, ev. Kirche, Förderverein,
(benachbarte private Eigentümer)

Die historische Klosteranlage soll durch bauliche Maßnahmen und ein erweitertes Nutzungskonzept aktiviert und gestärkt werden. Das Konzept des Fördervereins umfasst:

- Ausbau des Gemeindehauses zum Sozial- und Kulturzentrum (mit Anbau),
- Einrichtung eines kleinen gastronomischen Angebots (Klosterschänke)
- Wiederbelebung des ehemaligen Kreuzgangs und einer Brunnenanlage
- Gestaltung eines Klostergartens im Bereich der ehemaligen Klosterklausur

Dem modernisierungsbedürftigen Gemeindehaus – in den 50er Jahren am Standort der früheren Zehntscheune des Klosters errichtet – droht ohne neues Nutzungskonzept die Schließung. Das Angebot des Zentrums ist dabei nicht auf Nordshausen beschränkt zu sehen, sondern soll insbesondere in den Nachbarstadtteil Oberzwehren ausstrahlen. Neben Raum für kulturelle und soziale Projekte soll hier auch ein Raumangebot für private Veranstaltungen und Familienfeiern entstehen, wobei der Nutzungsschwerpunkt im Bereich sozial ausgerichteter Projekte geplant ist.

Die Aktivierung der Klosteranlage als Kulturzentrum ist ein Schlüsselprojekt in Nordshausen, setzt für seine Realisierung aber einen handlungswilligen Projektträger und in Teilen eine Mitwirkungsbereitschaft benachbarter Eigentümer voraus.

Als wichtiges ergänzendes Projekt strebt der Trägerverein ein Seniorenwohnprojekt an, nach Möglichkeit in enger räumlicher Nähe zur Klosteranlage (vgl. 'Projekt Seniorenwohnen').

Konzept Ortsmitte

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer, potenzielle Käufer
(Einbeziehung Uni denkbar)

Innerhalb des Ortskerns soll für den engeren Bereich der Ortsmitte in einem gemeinsam getragenen Planungs- und Kommunikationsprozess in Abstimmung mit den Eigentümern ein Konzept zur baulichen und räumlichen Aufwertung im Bestand erarbeitet werden, um den zentralen Bereich des Ortes und das Wohnen im Ortskern zu stärken.

Der empfohlene Bereich umfasst den Abschnitt der Korbacher Straße zwischen dem Kreuzungspunkt 'Am Klosterhof' (Korbacher Straße 224) und den Gebäuden Korbacher Straße 244 / 247-249. Dieser historisch bedeutsame Bereich (überwiegend Teil der Denkmal-Gesamtanlage) ist durch den geschwungenen Verlauf der Korbacher Straße städtebaulich geprägt und bietet aufgrund von Leerstand bauliche Ansatzpunkte für eine gestalterische und funktionale Verbesserung. Zudem bündeln sich hier verschiedene Handlungsfelder.

Voraussetzung für ein solches - schwerpunktmäßig auf die Bausubstanz abzielendes - Aufwertungskonzept ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer, die im Rahmen eines solchen Planungsverfahrens gezielt angesprochen werden sollen.

Ergänzend sind die Möglichkeiten für eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Korbacher Straße zu prüfen. Im Rahmen des Konzeptes sollte auch geprüft werden, ob sich im Ortskern das Potenzial für die Ansiedlung eines attraktiven gastronomischen Angebots bietet.

Gestaltung Dorfplatz

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt
Einbeziehung Uni denkbar

Eine Maßnahme ' Gestaltung Dorfplatz' kann als Impulsprojekt für eine verbesserte städtebauliche Integration der Korbacher Straße insgesamt sowie für die Entwicklung der angrenzenden Grundstücke (u.a. Felchenstraße 2) wirksam werden. Die bisherige Reduzierung auf eine Straßenrandsituation soll durch eine Planung für den gesamten Kreuzungsbereich Korbacher Straße / Felchenstraße (einschließlich der Vorflächen Ärztehaus Korbacher Str. 245, Bürgerhaus und Feuerwehr) verbessert werden.

Die Linde ist als Symbol für die Ortsmitte und als zentrales Gestaltungselement zu erhalten.

Grundstücksentwicklung Felchenstraße 2/4

Ortskern

notwendige Akteure: private Eigentümer, potenzielle Käufer, Stadt
Einbeziehung Uni denkbar

Für das stadträumlich zentral am Dorfplatz gelegene Areal mit ca. 1.900 m² Fläche ist ein städtebaulich verträgliches Nutzungs- und Baukonzept erforderlich. Das Nutzungskonzept soll dabei einen Beitrag zur Stärkung des Ortskerns und zur Verbesserung der Infrastruktur leisten. Bezogen auf das Baukonzept ist ein Erhalt des stadtraumprägenden Wohngebäudes (Felchenstraße 2) - gegebenenfalls auch des Scheunengebäudes – zu prüfen. Beide Gebäude unterliegen nicht dem 'Einzeldenkmalstatus' nach § 2 (1) HDSchG. Die Fläche befindet sich jedoch insgesamt innerhalb des als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Bereiches.

Der Standort kommt aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Größe für seniorenerechte Wohnungen in Verbindung mit ergänzenden sozialen Angeboten in Frage.

Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Integration bezogen auf die Kubatur neuer Baukörper (Höhe und Volumen) sichergestellt wird.

Projekt Seniorenwohnen

Ortskern

notwendige Akteure: Projekträger/Investor, Förderverein,
private Eigentümer, (Stadt)
Einbeziehung Uni denkbar

Der 'Förderverein Kultur- und Sozialzentrum Klosterkirche Nordshausen e.V.' setzt sich für die Entwicklung eines Seniorenwohnprojektes in Nordshausen ein. Ein solches Projekt ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Ortskerns, muss sich städtebaulich aber in den Maßstab des Ortes einpassen. Es soll nach dem Konzept des Fördervereins neben seniorengerechten Wohnungen ergänzende soziale, medizinische und therapeutische Angebote und eine Gemeinde-Pflegestation enthalten. Denkbare Standorte in Nordshausen sind:

- die Hofanlage nördlich angrenzend an das Klostergelände (in privater Nutzung),
- die Tankstellenbrache Korbacher Str. 213 A in Klostersnähe (Betriebsstandort),
- die Hofbrache Felchenstraße 2 im Ortszentrum,
- die Mühlenanlage (in privater Nutzung).

Für eine Realisierung sind ein Projekträger und Investor erforderlich sowie die Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer.

Um eine Projektentwicklung zu befördern, können im Vorfeld Standortkonzepte erstellt werden.

Standortkonzept Mühle und MühlenumfeldOrtskern +
Ortsrand

notwendige Akteure: private Eigentümer, potenzielle Käufer, Stadt
Einbeziehung Uni denkbar

Erforderlich ist vor allem ein bauliches Konzept in Abstimmung mit dem Eigentümer zur Erhaltung und Aufwertung des städtebaulich interessanten und für Nordshausen aus historischer Sicht bedeutsamen Ensembles, um die Anlage aus ihrem bisher etwas stiefmütterlichen Dasein zu befreien. In dieses Gestaltungskonzept ist der Mühlbach mit einzubeziehen. Darüber hinaus sind die umliegenden Freiflächen als Bestandteil der historischen Ortsrandsituation zu sichern. Ergänzend sollen neue Fußwegeverbindungen hergestellt und eine mögliche Erschließung von der südlich angrenzenden Straße geprüft werden.

Der Standort soll – auch aufgrund der eingeschränkten Erschließung – vorrangig zum Wohnen genutzt werden, das bauliche Volumen ist dabei auch für ein Seniorenwohnprojekt geeignet.

Zur Sicherung der unterschiedlichen Belange soll für den gesamten Bereich der Mühle und des Mühlenumfeldes bei entsprechender Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Sicherung einzelner Grünflächen im Ortskern

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer
Einbeziehung Uni denkbar

Im Ortskern sollen einzelne Grünflächen als innerörtliche Freiräume im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung besonders berücksichtigt werden. Diese 'grünen Erinnerunginseln' sind sichtbare Reste des Grüngürtels am früheren Ortsrand von Nordshausen und haben heute eine wichtige Freiraumqualität im Ort. Soweit möglich sollen diese Flächen in Abstimmung mit den Eigentümern als private Garten- und Freiflächen erhalten bleiben.

Ergänzend soll geprüft werden, ob für eine oder mehrere dieser Flächen auch eine öffentliche Nutzung in Frage kommt (z.B. Auf dem Stützel), denkbar ist z.B. eine Verbesserung des Spielplatzangebots im Innenbereich. Zur Konkretisierung des Themas ist eine Freiraumstudie mit Nutzungs- und Zielaussagen unter Einbeziehung der Eigentümerinteressen denkbar.

Sind Nachverdichtungen auf den als 'grüne Inseln' definierten Flächen nicht vermeidbar, sollte durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eine kleinteilige in der Grundfläche begrenzte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil sichergestellt und damit eine Mindestqualität innerörtlicher Freiräume weiterhin gewährleistet werden.

Maßnahmen Korbacher StraßeOrtskern +
Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, z.T. private Eigentümer
Einbeziehung Uni denkbar

Für die Korbacher Straße besteht als zentralem Konfliktthema im Stadtteil Handlungsbedarf sowohl im Hinblick auf die Verkehrsbelastung als auch in gestalterischer Hinsicht.

Es soll geprüft werden, ob es Möglichkeiten für eine Reduzierung der vorhandenen Belastung gibt, insbesondere im Hinblick auf den Schwerverkehr. In diesem Zusammenhang soll auch der Status als Bundesstraße überprüft werden.

Begleitend soll ein Konzept zur besseren städtebaulichen Integration dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraße entwickelt werden mit folgenden Schwerpunktbereichen:

- Gestaltung der Ortsmitte (im Rahmen eines straßenräumlichen und städtebaulichen Gesamtkonzeptes, vgl. 'Konzept Ortsmitte'),
- Gestaltung der Ortseingangssituationen,
- Gestaltung der innerörtlichen Knotenpunkte,
- Gestaltung der straßenbegleitenden privaten Freiräume.

Das Gestaltungskonzept für die Korbacher Straße muss über die reine Straßenplanung hinaus komplexe Lösungsansätze im Sinne einer integrierten Planung auch für angrenzende hochbauliche Optionen berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die beiden Ortseingangssituationen.



Korbacher Straße / Ecke Hohefeldstraße'
westlicher Ortseingang

Korbacher Straße
östlicher Ortseingang

Der Kreuzungsbereich Korbacher Straße / Hohefeldstraße / Bühlichenweg hat als westliche Ortseinfahrt, Zugangsbereich zum Grünzug ‚Pangesgraben‘ und kleiner Platzbereich mit Maibaumstandort besondere Bedeutung für den Ort. Er soll in seiner Aufenthaltsqualität und nach Möglichkeit auch in seiner städtebaulichen Randsituation (Garagenhof) aufgewertet werden.

Verbesserung und Ergänzung Fußwegenetz im InnernOrtskern +
Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, z.T. private Eigentümer

Durch neue Netzschlüsse im Innern und eine Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen soll die Nutzungsqualität des Ortskerns für den Fuß- und Radverkehr weiter verbessert werden. Die innerörtlichen Wege machen die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten sichtbar und erlebbar.

Für die folgenden Verbindungen sind Konzepte zur Wegeführung sowie zur Sicherung und Aufwertung erforderlich:

- neue Verbindungen im Bereich zwischen Pfarrhaus und Klosterkirche,
- neue Verbindungen im Umfeld der Mühle,
- neue Verbindung zwischen Auf dem Stützel und Korbacher Straße,
- vorhandener Verbindungsweg Am unteren Krümmershof,
- vorhandener Verbindungsweg Korbacher Straße – Wegelänge (private Verbindung),
- neue Verbindung In den Steinern – Stichstraße Gänseweide.

Rundweg am Ortsrand

Ortsrand

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer
Einbeziehung Uni denkbar

Die vorhandenen Wege am Ortsrand sollen durch neue Verbindungen zu einem geschlossenen Rundweg um die Ortslage Nordshausen herum ergänzt werden.

Für die folgenden Abschnitte sind Konzepte zur Wegeführung / Ausstattung erforderlich:

- entlang der Bahnlinie im Südosten und am südlichen Ortsrand (über den Mühlgraben),
- zwischen Wegelänge und Hohefeldstraße (über den Pangesgraben),
- hinter der Reihenhausbauung am Dornländerweg,
- im Zusammenhang mit der nördlichen Ortsranderweiterung.

Gestalterische Aufwertung der Straße 'Gänseweide'

Ortslage

notwendige Akteure: Stadt

Für die Straße 'Gänseweide' soll begleitend zur Ortsrandentwicklung geprüft werden, ob hier in Verbindung mit einer möglichen Verkehrszunahme punktuelle gestalterische Aufwertungen (z. B. einzelne Baumpflanzungen, Materialwechsel ...) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Seitenflächen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer - insbesondere Kinder - sinnvoll sind.

Innerörtliche Kinderspielbereiche

Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer, potenzielle Käufer
Einbeziehung Uni denkbar

Es wird empfohlen, zusätzliche innerörtliche Angebote für Kinderspiel zu schaffen. Dies kann in einigen Fällen im Rahmen der Konzeption für die innerörtlichen Grünflächen berücksichtigt werden.

Leerstandskataster / Leestandsmanagement

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer
(Einbeziehung Uni für Bestandsaufnahmen denkbar)

Um zunehmendem Leerstand entgegen zu wirken und einen konkreten Überblick über die tatsächliche Leerstandssituation zu erhalten, wird der Aufbau eines Leerstandskatasters empfohlen. In enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern soll das Kataster Aussagen zur Gebäudegröße, zum Zustand, zur Nutzungseignung und zum Handlungs- und Verkaufsinteresse der Eigentümer bündeln. In die Erfassung ist sinnvollerweise auch den Scheunenbestand mit einzubeziehen.

Das Kataster kann damit sowohl der Stadt als auch potenziellen Interessenten erste Informationen zu leer stehenden Gebäuden liefern.

Das Kataster bedarf der personellen Kontinuität in Aufbau und laufender Datenpflege und ist damit ein eher aufwändiges Projekt.

Ergänzend ist zu prüfen, wieweit für einzelne Gebäude konkretere Bestandsaufnahmen und Testentwürfe sinnvoll sind. Hier kann möglicherweise die Universität Kassel einbezogen werden. Für belastbare Entwürfe, z.B. zur Entwicklung einzelner Scheunen und Hofanlagen, sollten Architekten beauftragt werden.

Als Testlauf kann das Kataster zunächst beschränkt auf den vorgeschlagenen Bereich 'Ortsmitte' erarbeitet werden.

Baulückenkataster

Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer

Um die in der Ortslage vorhandenen Baulücken verstärkt zu mobilisieren, soll die Einrichtung eines Baulückenkatasters geprüft werden, das über das Internet nutzbar ist. Der Stadtteil Nordshausen könnte auf der Grundlage der in den Bestandserhebungen für das vorliegende Entwicklungskonzept erfassten Baulücken ein Testprojekt für die Stadt Kassel sein.

Das Kataster soll – mit Zustimmung der Eigentümer - die tatsächlich für eine bauliche Entwicklung verfügbaren Baulücken und deren wesentliche städtebauliche Kenndaten enthalten.

Wie beim Leerstandskataster gilt auch für das Baulückenkataster, dass es sich um ein aufwändiges Projekt handelt, das nur realisiert werden kann, wenn eine klare personelle Zuständigkeit und kontinuierlicher Datenpflege gewährleistet werden kann.

Es soll geprüft werden, ob das beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) im Aufbau befindliche Kataster eine geeignete Grundlage für eine Zusammenarbeit bietet. Das Kataster ist über die Internetseite: ,www.zrk-kassel.de' einsehbar und beinhaltet derzeit die Flächen der Stadt Baunatal.

5.2 Siedlungsentwicklung

Neben den Handlungsvorschlägen zur Stärkung der vorhandenen Ortslage ist für Nordshausen die zukünftige Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Entwicklungskonzept Westlicher Ortsrand

Am westlichen Ortsrand im Bereich Hohefeldstraße soll ein Entwicklungskonzept zur Klärung und Abstimmung der sich hier überlagernden unterschiedlichen Entwicklungsinteressen erarbeitet werden:

- landschaftsräumliche Belange (Sicherung der Grünverbindung zwischen den Ortsteilen Nordshausen und Brasselsberg, Landschaftsschutzgebiet, Wegeführung am Ortsrand),
- städtebauliche Belange (Wohnbaulandentwicklung, Ortsrandgestaltung)
- Eigentümerbelange (Nutzungs- und Entwicklungsinteressen),

Im Rahmen des Konzeptes soll insbesondere die Frage einer Ortsrandbegrünung und einer möglichen Fußwegeführung abgestimmt werden.

Der bereits in der Vergangenheit diskutierte und im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grundstücksbereich 'Stockäcker' am Ortsrand Brasselsberg ist dabei weiterhin für eine Wohnentwicklung vorgesehen, ebenso wie die Baulücke an der Südseite der Hohefeldstraße in Nordshausen.

Sonstige Ortsrandentwicklung

- Eckgrundstück Korbacher Straße / Wegelänge:

Das bisher im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Grundstück soll zur Abrundung des Ortsrandes als Baugrundstück ausgewiesen werden. Im rückwärtigen Bereich ist dabei ein breiter Grünzug am Kellersbach zu sichern. Städtebaulich ist zu berücksichtigen, dass dieser Bauplatz zukünftig das Erscheinungsbild des Ortseingangs prägt.

- Bereich Wegelänge / Landschaftskuppe am südwestlichen Ortsrand:

Auf der hier an die Straße Wegelänge heranreichenden Landschaftskuppe ist derzeit im Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 eine einzeilige Wohnbebauung vorgesehen. Es wird empfohlen, auf diese Baugrundstücke in topografisch schwieriger Lage und aus landschaftsplanerischer Sicht sensibler Situation zu verzichten und den heutigen landschaftsverträglichen geschlossenen Ortsrand zu erhalten. Die Bebauung würde unverhältnismäßig in den bisher unberührten Landschaftsraum der Kuppe eingreifen. Angesichts der Baulandpotenziale, die am nördlichen Ortsrand und teilweise auch am westlichen Ortsrand im Bereich Hohefeldstraße entwickelt werden sollen, besteht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr für diesen schädlichen Ortsrand-Eingriff. Da die Fläche aber im Bebauungsplan als Bauland festgesetzt ist, bedarf diese Frage einer vertiefenden Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen.

- Bereich Felchenstraße / Mühle:

An dem von der Felchenstraße abzweigenden Weg können gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung südlich des Weges ein bis zwei ergänzende Wohnbaugrundstücke am Ortsrand ausgewiesen werden. Eine weitergehende Bebauung ist hier ausgeschlossen, um die Ortsrandstruktur und die Grünflächen im Umfeld des Mühlenstandortes zu erhalten und um Lärmbelastungen durch die Bahn zu vermeiden. Die Ausweisung der Baugrundstücke soll zur verbindlichen Absicherung der Lärmschutzbelange im Rahmen des für das Mühlenumfeld vorgesehenen Bebauungsplanes erfolgen.

Rahmenplan Nördlicher Ortsrand

Der nördliche Ortsrand ist Standort für eine größere Siedlungsentwicklung zur Schaffung von Wohnbauland. Die Entwicklung soll durch einen Rahmenplan vorbereitet werden, der die grundlegenden Fragen zur Lage und Größe zukünftiger Bauflächen und Freiflächen, zur baulichen Struktur, zur verkehrlichen Erschließung und zu möglichen Entwicklungsschritten klärt. Dabei sind die möglichen Konflikte zwischen bestehenden Nutzungen und geplanter Entwicklung (Sport, Gewerbe/Gartenbau, Gastronomie/Biergarten) zu berücksichtigen.

Der Verknüpfung der bestehenden Ortslage mit dem Landschaftsraum der Dönche durch Grünverbindungen kommt in der Planung besondere Bedeutung zu.

Die Erarbeitung des Rahmenplanes wurde parallel zur Bearbeitung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes eingeleitet.

Standortkonzept SV Nordshausen

Als Bestandteil der Rahmenplanung für den nördlichen Ortsrand soll frühzeitig ein Standortkonzept für den SV Nordshausen abgestimmt werden, das insbesondere die Fragen des Stellplatzbedarfs, möglicher Erweiterungsflächen und ergänzend sinnvoller Maßnahmen in Abstimmung mit der im Umfeld geplanten Flächenentwicklung klärt.

Bestehende Konflikte (Lärm) aufgrund der Nähe zu vorhandener Wohnbebauung sind zu berücksichtigen.

6 Umsetzung

6.1 Akteure und Möglichkeiten

Das vorliegende Entwicklungskonzept bietet eine Grundlage für Prioritätensetzungen und sinnvolle städtebauliche Aktivitäten im Stadtteil. Es ist ein vorbereitendes und strukturierendes Konzept, das sowohl den Bürgerinnen und Bürgern Nordshausens als auch der kommunalen Politik und der Verwaltung als gemeinsame abgestimmte Handlungsgrundlage zur Verfügung steht.

Maßgeblich für die Realisierung von Projekten in Nordshausen wird auch in Zukunft in erster Linie das Engagement der Bürgerinnen und Bürger in ihrem Stadtteil sein. Wie bisher, wird dabei auch weiterhin dem Ortsbeirat sowie den örtlichen Vereinen und Initiativen eine wichtige Rolle zukommen. Und es darf nicht übersehen werden, dass es in erster Linie die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude und Grundstücke im Ort sind, die über bauliche Maßnahmen im Ortskern entscheiden.

Es ist Aufgabe der Verwaltung, diesen Prozess im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen und aktiv zu begleiten.

Als weiterführende Schritte kommen z.B. die beiden Planungsprojekte 'Konzept Ortsmitte' und 'Entwicklungskonzept Klosterkirche und Umfeld' in Frage. Beide Projekte können als wirksame Handlungsgrundlage nur in einem gemeinschaftlichen Prozess von Akteuren im Stadtteil, berührten Eigentümern, interessierten Bürgerinnen und Bürgern und der Stadt als wirksame Handlungsgrundlage erarbeitet werden. Als Struktur denkbar ist hier z.B. ein vom Ortsbeirat organisatorisch getragener und von der Stadt fachlich begleiteter moderierter Planungsprozess.

Aus einem solchen Impulsprozess können bei entsprechendem Interesse der Akteure langfristig im Stadtteil wirksame projektbezogene Arbeitszusammenschlüsse (z.B. eine Stadtteilgruppe Ortskern oder ein Runder Tisch Klosterumfeld) entstehen. Denkbar ist auch ein projektübergreifendes, breit aufgestelltes lokales Bündnis für eine aktive Stadtteilentwicklung (Stadtteilinitiative o. ä.).

Projektbezogen kann das Handlungspotenzial durch eine Zusammenarbeit mit Akteuren benachbarter Stadtteile gestärkt werden. Eine solche Zusammenarbeit kann auch positiv auf die Ausrichtung und inhaltliche Profilierung von Projekten wirken. Auch wenn eine Zusammenarbeit mit dem Stadtteil Oberzwehren aufgrund der großen Unterschiede Ansätze für Spannungen bieten kann, sind damit zugleich deutliche Chancen für einen fruchtbaren sozialen und interkulturellen Austausch verbunden.

Das bereits gezeigte positive Engagement der Universität Kassel (Fachbereich 6 - Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung) bietet den Ansatzpunkt für eine mögliche weitere Mitwirkung. Für viele der benannten Handlungsfelder sind Beiträge der Hochschule zur Ideenentwicklung und Projektvorbereitung denkbar.

6.2 Finanzierung

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept werden verschiedene Handlungsfelder beschrieben, es ist aber selbst kein Maßnahmenkonzept mit Finanzierungsplanung.

Für Nordshausen ist auf absehbare Sicht eine Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm (z.B. Stadtsanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt) nicht zu erwarten, da die städtebaulichen und sozialen Problemlagen hierfür zu gering sind. Im Vergleich der Kasseler Stadtteile ist es notwendig, die Schwerpunkte für umfassende städtebauliche Fördermaßnahmen in den deutlich benachteiligten Stadtteilen zu setzen.

Auch das Förderprogramm 'Dorferneuerung' kommt in einem absehbaren Zeitraum nicht in Frage. Sind inzwischen vielfach Dörfer in Nordhessen von Versorgung und Nahverkehr weitgehend abgeschnitten und sozial und städtebaulich in ihrer Existenz bedroht, so ist Nordshausen in die Stadt Kassel integriert und verfügt über eine stabile Sozialstruktur.

Unabhängig von der Frage, ob sich auf der Basis des vorliegenden Entwicklungskonzeptes und daraus resultierender weiterer Schritte möglicherweise mittelfristig eine andere Förderbewertung ergeben kann, muss auf der jetzigen Ebene von einer Einzelfallbetrachtung ausgegangen werden.

Die Handlungsperspektive für Nordshausen liegt in der Vorbereitung und Entwicklung konkreter einzelner Projekte. Für diese sind im Einzelfall auf Projektebene die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu prüfen. Neben städtebaulichen und verkehrlichen Möglichkeiten (z.B. städtebaulicher Denkmalschutz, GVFG-Mittel) sind hier auch Fördermöglichkeiten aus anderen Bereichen denkbar (z.B. Sozialprogramme, Sportförderung).

Für die weiteren städtebauliche Aktivitäten in Nordshausen sind politische Projekt- und Maßnahmenentscheidungen erforderlich, die mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept vorbereitet, aber nicht vorweg genommen werden können.

Literatur und Quellen

Arge BAS pwf PLF:
Rahmenplan Nördlicher Ortsrand Nordshausen
Entwurf, Stand Herbst 2008

Hedewig, Roland
Das Landschafts –und Naturschutzgebiet Dönche
In: Naturschutz und Landschaftspflege in Kassel, Heft Nr.5
Untere Naturschutzbehörde Stadt Kassel, 1988

Magistrat der Stadt Kassel, Dezernat für städtebauliche Entwicklung:
Zur Diskussion: Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen
Kassel, 1980

Mohammadkhanlo, Mina u.a.:
Rahmenplanung Kassel-Nordshausen, Reader
Projektarbeit Sommersemester 2007, Betreuung: Uni.-Prof. Dipl.-Ing. Christel Drey
Universität Kassel, FB 06 Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung (FG Städtebau)
Kassel, 2007

Planungsgruppe Nord PGN:
Entwicklungsplanung Nordshausen - Schalltechnische Untersuchung am Sportplatz
Ergänzung
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht,
Kassel, Juni 2008

Planungsgruppe Nord PGN:
Schalltechnische Untersuchung für die Entwicklungsflächen VIII Wo 03 Ortsrand Nordshausen und VIII Wo
10 Ortskern Nordshausen,
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht,
Kassel, November 2007

SPD-Ortsverein Kassel-Nordshausen:
Eck- und Orientierungsdaten zur Weiterentwicklung des Stadtteils Nordshausen,
Kassel, April 2008













Stadt Kassel, Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen:
Wohnungsmarktbericht 2007,
Kassel, 2007

Warlich-Schenk, Brigitte:
Kulturdenkmäler in Hessen - Stadt Kassel III
(Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland),
Hrsg.: Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Wiesbaden 2008

Zweckverband Raum Kassel:
Flächennutzungsplan 2007 – Begründung
Entwurf Juni 2008

Leitbild Nordhausen Planungsvorgaben

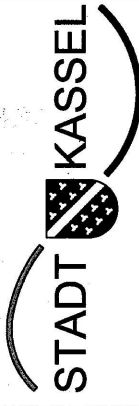
Legende

-  Grenze Natur- / Landschaftsschutz
NSG 'Dönche' = FFH-Gebiet
als nachrichtliche Übernahmen
-  Wiese, Weide
-  Grünlandflächen im Bestand
-  Bäume, Sträucher
-  Gehölzstrukturen im Bestand
-  Gewässer / Vorfluter
-  Quellen
-  Frischluftleitströmungen
-  besondere Orientierungspunkte
-  wichtige Blickbeziehungen
-  Konfliktbereich
Lärm - Wohnentwicklung
-  Eisenbahnverkehrsfläche
Kassel-Naumburger Eisenbahn

Maßstab: 1 : 5.000



Stand 22. Juni 2009



documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht

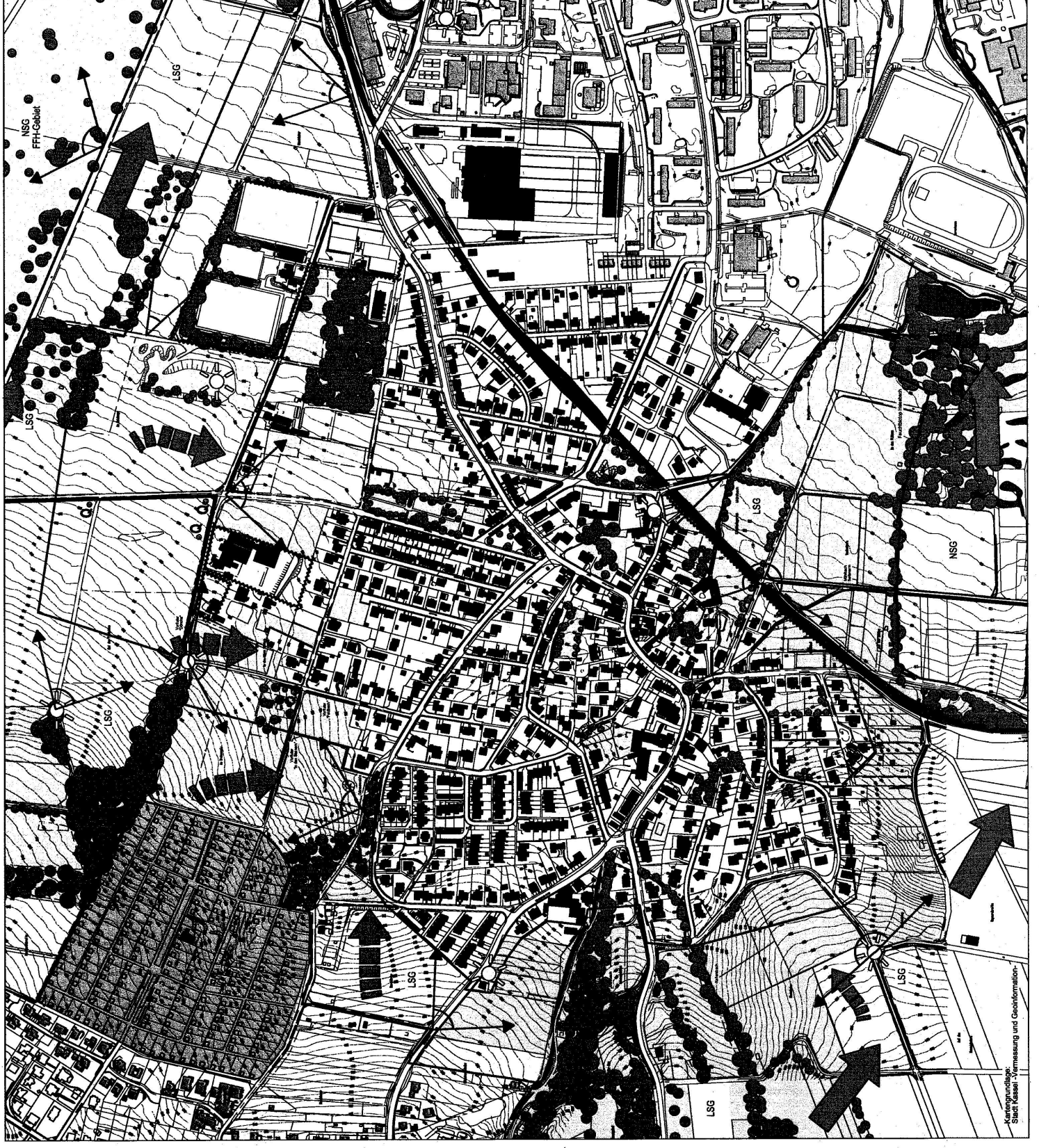
Entwicklungskonzept Nordhausen

Bearbeitung:
Arbeitsgemeinschaft

BAS Architekturbüro
für Stadtplanung
und Landschaftsplanung
Querenow 43
10557 Berlin
Tel. 030 / 7890970

ZSW Planungsbüro
für
Landschafts- & Städtebau
Fährmeier Röhling Weiland
Helmstedt 10
10557 Berlin
Tel. 030 / 7799771










**PLANUNGSGEMEINSCHAFT
LANDSCHAFT + FREIZEIT**
Querenow 43
10557 Berlin
Tel. 030 / 7799771



Kartengrundlage:
Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation-

Leitbild Nordhausen Landschaft und Freiraum

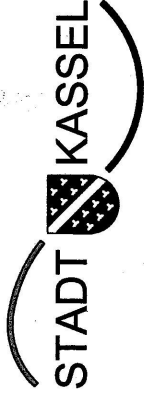
Legende

-  historischer Ortskern
Ortslage und Klosterbereich
-  historische Gartenzone
-  Landschaftselemente
mit ortsprägender Bedeutung
-  innerörtliche Freiflächen
-  'grüne Zungen'
übergeordnete Verbindungen
Landschaftsraum - Ortslage
-  besondere Orientierungspunkte
-  wichtige Blickbeziehungen
-  Grenze Natur- /Landschaftsschutz
als nachrichtliche Übernahme
-  Entwicklungsfläche
Nördlicher Ortsrand
schematische Darstellung

Maßstab: 1 : 5.000



Stand 22. Juni 2009



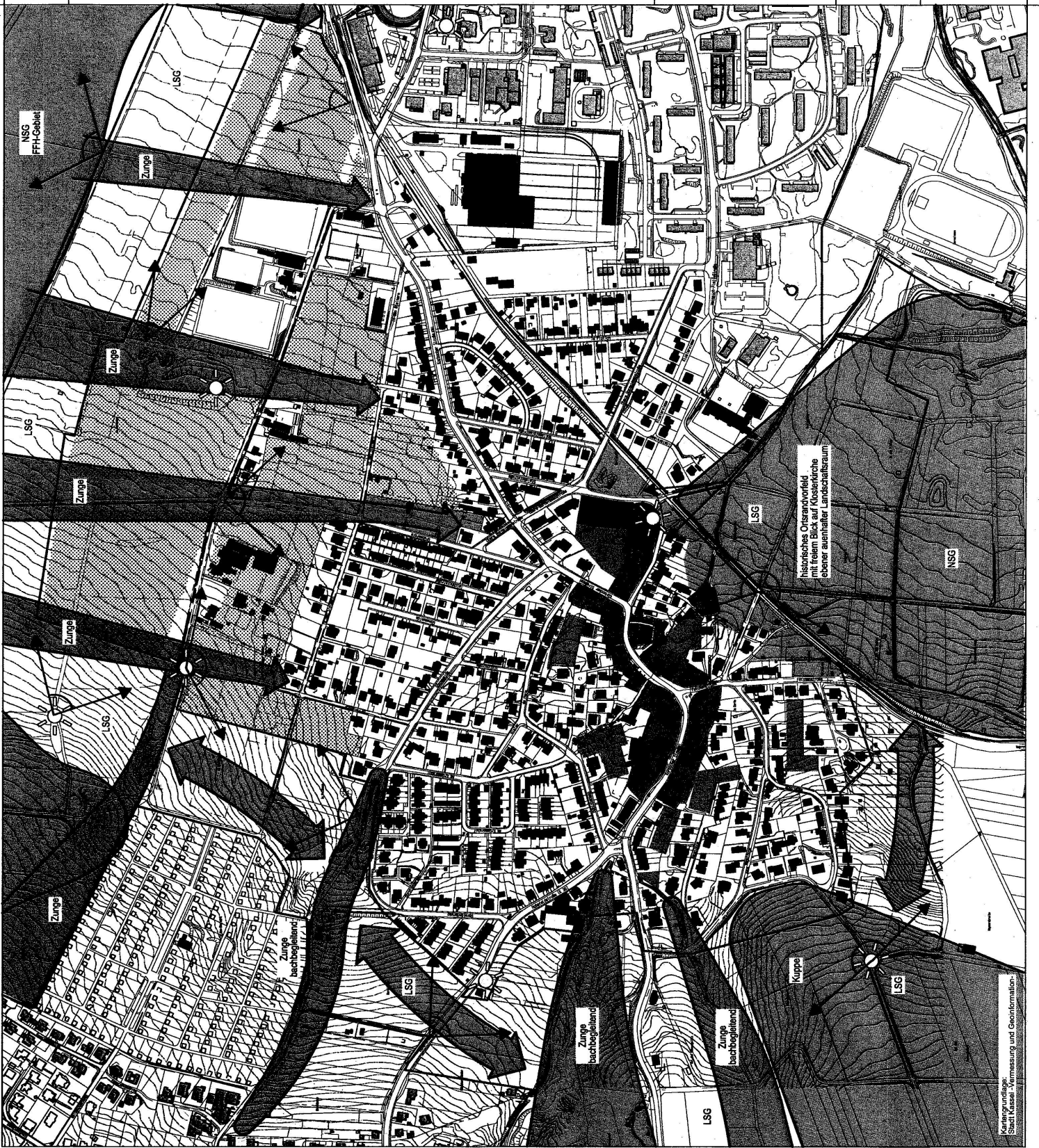
documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht

Entwicklungskonzept Nordhausen

Bearbeitung:
Arbeitsgemeinschaft

BAS
Büro Architekt
GmbH
Planungsbüro
Landschaftsplanung
Quarsee 43
Fahmeier-Rohling Weiland
Helmstedtstr. 13
34117 Kassel
Tel.: 0561 / 789870
Fax: 0561 / 789870













PLANNINGSGEMEINSCHAFT
Landschaftsplanung
Quarsee 43
Fahmeier-Rohling Weiland
Helmstedtstr. 13
34117 Kassel
Tel.: 0561 / 789870



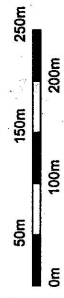
Kartengrundlage:
Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformationsamt

Leitbild Nordshausen Handlungsfelder und Entwicklungsbereiche

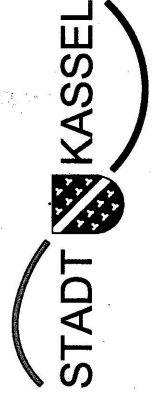
Legende

-  Gebäude mit Handlungsbedarf
Entwicklungspotenziale prüfen
-  Klosterbereich
Entwicklungskonzept
-  Kernbereich historische Ortslage
Gebäudebestand / öffentlicher Raum
-  Entwicklungsfläche Felchenstraße
z.B. für Seniorenwohnen
-  Dorfplatz
Verbesserung Aufenthaltsqualität
-  Mühlenbereich
Gebäude-Ensemble + Außenanlagen
-  Kulturzentrum Kloster
-  Projekt 'Seniorenwohnen'
Standortmöglichkeiten
-  Sicherung der 'grünen Inseln'
-  Maßnahmen Korbacher Straße
Kreuzungsbereiche + Ortseingänge
-  Ergänzung Fuß- + Radwegnetz
-  Straßenraumverbesserung

Maßstab: 1 : 5.000



Stand 22. Juni 2009



documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht

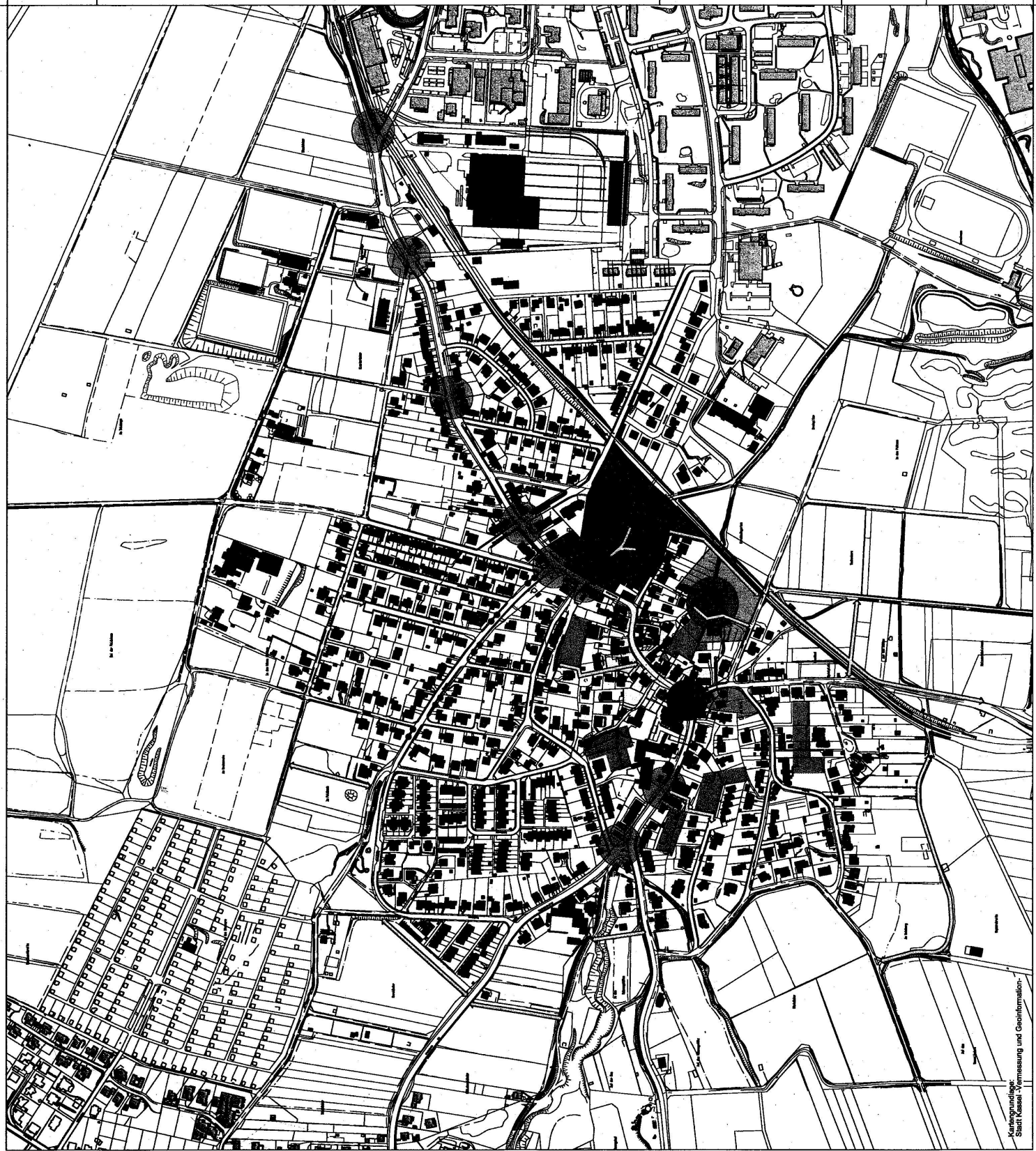
Entwicklungskonzept Nordshausen

Bearbeitung:
Arbeitsgemeinschaft

BAS Architekturbüro
Gartenstraße 43
34109 Kassel
Tel. 0561 7789070

AWA Arbeitsgemeinschaft
Planungs- und
Stadtplanung










**PLANGEMEINSCHAFT
LANDSCHAFT + FREIRAUM**
Postfach 57
Landschafts- + Städtebauarchitektur
Fährmeier, Röhling, Weiland
Gartenstraße 43
34109 Kassel
Tel. 0561 7789070



Kartogrundlage:
Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Leitbild Nordshausen Siedlungsentwicklung

Legende

-  historischer Ortskern
Ortslage und Klosterbereich
-  Gebäude mit Handlungsbedarf
Entwicklungspotenzial prüfen
-  Scheunengebäude
Umnutzungspotenzial prüfen
-  Entwicklungsfächen
innerörtliche Standorte
-  Erweiterungsflächen
am Ortsrand
-  Entwicklungsfächen Nördl. Ortsrand
Stufenkonzept, schematische Darstellung
-  Entwicklungskonzept
Westlicher Ortsrand
-  Standortkonzept SV Nordshausen
-  Vorgaben Landschaft und Freiraum
- Landschaftsraumelemente
- mit ortsnaher Bedeutung
- übergeordnete Verbindungen
- Landschaftsraum - Ortslage
- innerörtliche Freiflächen

Maßstab: 1 : 5.000



Stand 22. Juni 2009



documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht

Entwicklungskonzept Nordshausen

Bearbeitung:
Arbeitsgemeinschaft



Architektur
und Stadtplanung
Quarner 43
34109 Kassel
Tel. 0561 798970



Plan- & Strukturarchitektur
Landschaft + FREIRAUM
Quarner 43
34109 Kassel
Tel. 0561 798970



PLANUNGSBÜRO
Landschaft + FREIRAUM
Quarner 43
34109 Kassel
Tel. 0561 798970

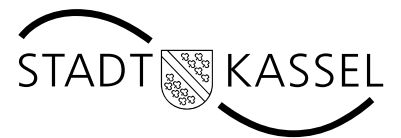


Magistrat

-VI-/-66-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.2001



documenta-Stadt

Kassel, 24.01.2011

Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem beigefügten Konzept eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagements wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wird gebeten, einmal jährlich über den Stand der Umsetzung des Projektes, insbesondere über die aktuellen Kostenberechnungen und über die Zuwendungsmöglichkeiten zu berichten.“

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 24. Januar 2011 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)

Erläuterung zur Vorlage

In ihrer Sitzung am 31. Mai 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung zum Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystem folgenden Beschluss gefasst:

„Der Magistrat wird aufgefordert eine Beschlussvorlage für ein Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystem vorzubereiten und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen. Grundlage hierfür ist das im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 04.06.2009 vorgestellte Konzept des Magistrats und der Haushaltsansatz des Magistrats im Entwurf des Investitionsprogramms 2010-2013.

Mit der Vorlage werden die Voraussetzungen geschaffen für die Beantragung von Fördermitteln aus verschiedenen Programmen (u.a. dem Landesprogramm „Staufreies Hessen“). Dabei ist das Modul 3 (Mobilitätsmanagement) deutlich stärker zu verankern, zeitlich parallel zum Verkehrsmanagement zu bearbeiten, auf Fördermöglichkeiten zu prüfen und wie auch das Verkehrsmanagement im Haushalt zu verankern.“

Aufgrund dieses Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung ist das am 4. Juni 2009 vorgestellte Konzept weiter entwickelt worden. Das Mobilitätsmanagement ist nun inhaltlich und zeitlich stärker als bisher enthalten. Die Fragen zur Förderfähigkeit wurden grundlegend erörtert.

Das konkretisierte Konzept wurde der Bau- und Planungskommission vorgelegt. Diese hat dem Konzept in ihrer Sitzung am 28.10.2010 zugestimmt.

Nutzen des Projekts

Der Nutzen ist vielfältig. In den folgenden Bereichen ist der Nutzen wie folgt spürbar:

Haushalt: Die Erneuerung von Lichtsignalanlagen ist nicht förderfähig. Sie wird allein aus Eigenmitteln bestritten. Zurzeit sind 20 % der Anlagen älter als 20 Jahre. Die immer schnellere technische Entwicklung erfordert hier eine Absenkung auf maximal 15 Jahre. Um dies angesichts eines dauerhaft niedrigen Kreditrahmens erreichen zu können, ist das Einwerben von Fördermitteln anzustreben.

Nur durch Einsatz von zukunftsweisender Verkehrstechnik kann die angestrebten Verbesserungen im Verkehrsablauf mit äußerst wirtschaftlichen Mitteleinsatz erzielt werden. Um diese Verbesserungen durch Straßenausbau zu erreichen wäre ein Vielfaches an Mitteln und Personal erforderlich. Dies ist nicht finanzierbar und zudem städtebaulich und unter Beachtung der Anforderungen für Fußgänger und Radfahrer – da zusätzliche Fahrstreifen erforderlich wären - nicht denkbar.

Kfz: Durch Verkehrs- und Mobilitätsmanagement kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden. Staus können durch Verkehrslenkung vermieden werden.

Durch Abstimmung der städtischen Steuerung mit der Netzsteuerung auf den Autobahnen A 7, A 44 und A 49 können Überlastungen im städtischen Netz verringert werden und auch eine zu hohe Auslastung der Südtangente A 49 vermieden werden.

Die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Kfz-Verkehr kann durch den Baustein „optimiertes Parkleitsystem“ verbessert werden.

Die Erreichbarkeit der freien Parkplätze am Bahnhof Wilhelmshöhe kann durch das dort vorgesehene Parkleitsystem verbessert und die negativen Begleiterscheinungen im Umfeld des Bahnhofs durch Parkplatzsuchverkehr somit minimiert werden.

- Freizeit: Verkehre von und zu Großveranstaltungen (Messe, Auestadion, Weihnachtsmarkt, Stadthalle) können besser gelenkt werden. Anlieger werden weniger belästigt und Besucher werden schnell und direkt zum Veranstaltungsort und auch zurück geleitet.
- ÖPNV: Der ÖPNV wird verlässlicher. Verfrühungen von Bussen und Straßenbahnen finden nicht mehr statt. Bus und Bahn fahren pünktlicher. Staus von Straßenbahnen vor Ampeln und Haltestellen können vermieden werden.
- Durch bessere Information und Kommunikation kann die Nachfrage für den ÖPNV außerhalb der Verkehrsspitzen gesteigert werden.
- Umwelt: Reduktion von Staus führt zu weniger Abgas- und Lärmemissionen, da der Kfz-Verkehr flüssiger fließt.
- Durch bessere Auslastung des Verkehrssystems sind keine zusätzlichen Straßenzüge oder Fahrspuren nötig, um den Verkehr in verbesserter Qualität abzuwickeln.
- Image: Ein intelligentes und zeitgemäßes Verkehrssystem findet mehr Akzeptanz als überalterte Ampelschaltungen und einseitige ÖPNV-Priorisierung.

Kooperation im Bereich Mobilitätsmanagement

Zu Fragen der Kooperation, Förderung und Finanzierung wurden mit verschiedenen Akteuren Gespräche geführt. Ziel war es dabei zu prüfen, inwieweit vorhandene und erprobte Produkte und Strategien aus der Region Rhein-Main auch in Kassel und Nordhessen zum Einsatz kommen können, um die Wirtschaftlichkeit der Einführung des Verkehrs- und Mobilitätsmanagements zu erhöhen.

Um die Kooperation zu fördern und Projekte gemeinsam zu entwickeln sowie nach außen die einzelnen Produkte des Mobilitätsmanagements einheitlich anbieten zu können, wurde durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt das „Mobilitätsforum Region Kassel“ initiiert. In diesem Forum arbeiten folgenden Institutionen mit: Stadt Kassel, Landkreis Kassel, ZRK, KVG, NVV, IHK, Regionalmanagement. Erstes Ergebnis ist die abgestimmte und gemeinsam finanzierte Einführung der Internetplattform www.pendlerportal.de in Nordhessen.

Mit der Geschäftsführung der ivm GmbH (Integriertes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement Region Frankfurt Rhein-Main) wurde am 30. August 2010 die Möglichkeiten einer Kooperation, Dienstleistung und Übertragung von Produkten für Nordhessen erörtert.

Die ivm GmbH wurde nach einer dreijährigen Vorbereitungszeit am 01.07.2005 von den Landkreisen und den Städten in der Region Frankfurt RheinMain sowie den Ländern Hessen und Rheinland-Pfalz gegründet. Sie wird vom Land Hessen, der Stadt Frankfurt am Main und den Gebietskörperschaften der Metropolregion Rhein-Main finanziert und getragen. Die ivm erarbeitet in Zusammenarbeit mit den Partnern der Region Grundlagen für ein integriertes, intermodales Verkehrs- und Mobilitätsmanagement.

Die ivm ist grundsätzlich bereit, Dienstleistungen für Nordhessen zu erbringen. Produkte müssten somit nicht neu entwickelt, sondern lediglich angepasst werden. Die Kosten würden sich somit spürbar verringern.

Eine erste Kooperation ist für den Bereich der nachhaltigen Mobilität von Kindern und Jugendlichen vorgesehen. Hier hat die ivm ein Modul entwickelt, welches ggf. auch in Kassel angewendet werden kann.

Förderung und Kooperation des Verkehrsmanagements durch das Land Hessen

In der Abstimmung zu Fragen der Förderung und Kooperation mit der Hessischen Straßenbauverwaltung konnten die nachfolgenden Ergebnisse erreicht werden:

Mit dem Land Hessen ist zu den Fragen der Förderung und Kooperation der Abstimmungsprozess eingeleitet worden. Das Konzept VMMS wurde am 16. Juni 2010 durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt in Wiesbaden den verantwortlichen Vertretern der Leitungsebene des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen (HLSV) vorgestellt. Es wurde seitens des Landes festgehalten, dass das Projekt generell kompatibel ist zur Zielsetzung Staufreies Hessen, zu den Zielen des Landesamtes und zu anderen Verkehrsmanagement-Projekten in Hessen. Es könnte eine sinnvolle Ergänzung zu bereits realisierten und geplanten Projekten des Landes darstellen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, zu konkretisierende Teile des Konzepts im Rahmen der Verkehrsinfrastrukturförderung zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zu fördern.

Kooperation im Bereich Verkehrslenkung Nordhessen

Eine Kooperation mit dem Land Hessen ist zeitlich möglich. Noch in 2010 sollte ein erstes praxisorientiertes und pragmatisches Abstimmungspapier zwischen Stadt Kassel und HLSV zu Steuerungsstrategien im Raum Kassel (A 7, A 44, A 49) und daraus abzuleitenden Maßnahmen erstellt werden, um die inhaltliche Abstimmung zu konkretisieren.

Position des HLSV zu angestrebten Forschungsprojekten

Die vorgestellten Forschungsprojekte im VMMS (AKTIV-2, Kooperative Netzsteuerung) werden seitens des HLSV positiv beurteilt. Eine Realisierung durch die Stadt Kassel über die Maßnahmenträger Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) bzw. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wird durch das HLSV unterstützt.

Grundsätze für einen Förderantrag

Ein Rahmenantrag soll durch die Stadt in Abstimmung mit dem Land erstellt und in 2011 eingereicht werden. Der Antrag soll das gesamte Projekt umfassen und einzelne Baustufen abgrenzen. Erste Realisierungsschritte könnten das weiterentwickelte Parkleitsystem als städtisches Verkehrsleit- und Informationssystem (VLIS) sowie eine Einbindung in das dynamische Wegweisungssystem der Verkehrslenkung Nordhessen auf den Bundesautobahnen sein.

Zusammenarbeit mit der Universität Kassel

Die ursprünglich unter dem Projekttitel „Caroline“ geführten Aufgaben wurden in zwei Teilprojekte „AKTIV-2“ und „Kooperative Netzsteuerung“ überführt. Für beide Projektteile stehen die Förderchancen beim BMWi gut. Voraussetzung eines Entscheides für Kassel und damit für den Mittelzufluss (Sach- und Personalmittel) ist jedoch die verbindliche Beschlusslage der städtischen Gremien.

Fazit:

Die durch die Stadt entwickelte Steuerungsstrategie findet Zustimmung. Sie ist zu konkretisieren und auf Basis einer zwischen Stadt und HLSV abgestimmten und vereinbarten betriebsübergreifenden Strategie ist in 2011 ein Rahmenantrag zur Förderung einzureichen. Auf der Grundlage dieses Rahmenantrages wird dann durch das HLSV konkret geprüft, welche Maßnahmen mit einem eigenen förderfähigen Verkehrswert abgeleitet werden können.

Sofern die Förderwürdigkeit gegeben ist, kann eine konkrete Projektförderung ab 2013 angestrebt werden.

Es besteht darüber hinaus Einvernehmen zwischen HLSV und Stadt Kassel, das vorgestellte Projekt aus Sicht der Finanzierung und Realisierung in drei Segmente zu untergliedern:

1. Abstimmung der Verkehrslenkung Nordhessen mit Konzept der Stadt Kassel zu einer betreiberübergreifenden Strategie.
2. Stadt Kassel als Forschungsfeld gemeinsam mit Universität Kassel (Prof. Robert Hoyer, Fachgebiet Verkehrstechnik und Transportlogistik) unter Einbindung der Interessen des Landes bezüglich neuer Anwendungen in der Verkehrslenkung.
3. Abstimmung eines Konzepts, das im Rahmen der Verkehrsinfrastrukturförderung durch das Land gefördert werden kann (Vermeidung des Ausbaus von Straßen und Knoten durch Verkehrslenkung, Veranstaltungsverkehre, Umfahrungen bei Unfällen etc.).

Zur Umsetzung der mit der Universität Kassel abgestimmten Projekte aus dem Forschungs- und Entwicklungsetat bedarf es einer separaten Antragstellung beim BMWi. Hier könnte eine Projektförderung bereits früher als durch GVFG erfolgen.

Finanzierung

Der Finanzierungsplan ist in Anlage 2 beigefügt. Alle Module bauen auf den Modulen 1 und 2 auf. Diese Module dienen der Vorbereitung der Unterlagen für die Antragstellung beim Fördergeber Land Hessen. Auch die Einreichung des Zuwendungsantrags ist in Modul 2 enthalten. Diese beiden Module sind Voraussetzung für die technische Realisierung der Maßnahmen. Eine Realisierung der Module 3 bis 8 ist grundsätzlich auch unabhängig voneinander möglich. Zwischen den Modulen 5 und 7 besteht ein enger Wirkungszusammenhang. Eine zeitlich-inhaltliche Anpassung mit dem Ziel der Kostensenkung ist möglich, wenn auch aus fachtechnischer Sicht nicht sinnvoll, da der Gesamtnutzen hierdurch gemindert würde.

Es wurde seitens des Landes Hessen in dem Abstimmungstermin mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt festgehalten, dass das Projekt generell kompatibel ist zur Zielsetzung Staufreies Hessen, zu den Zielen des Landesamtes für Straßen und Verkehrswesen (HLSV) und zu anderen Verkehrsmanagement-Projekten in Hessen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, zu konkretisierende Teile des Konzepts im Rahmen der Verkehrsinfrastrukturförderung zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch GVFG und FAG-Mittel in Höhe von 85 % zu fördern.

Die Finanzierung der ersten Arbeiten ist durch die Mittel im laufenden Haushalt in der Investitionsnummer 660 6140 1 75 Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystem gegeben. Zurzeit stehen hier 200.000 Euro zur Verfügung. Bei der Anmeldung des Haushaltsansatzes für 2010 war das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt davon ausgegangen, dass ein Realisierungsbeschluss in 2009 erfolgen würde.

Die für 2011 eingestellten Haushaltsmittel sind Ergebnis eines längeren Prozesses. Im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzangelegenheiten wurde im November 2008 beschlossen, dass 150.000 € (aus den Haushaltsansätzen 2009 für „Tischbeinstraße“ und „Ortsmitte Harleshausen“) zu den „Planungsmitteln für neue Maßnahmen“ im Finanzhaushalt (Investitionsnummer 660 6140 1 02) hinzu gegeben werden, um damit in 2009 für die Konzepterarbeitung für das Verkehrsmanagementsystem mit Realisierungsstufen und Finanzierungsplan als Fördergrundlage zu erarbeiten.

Da aus Sicht des Straßenverkehrs- und Tiefbauamts ein Beschluss im Hinblick auf die Zustimmung zum vorgelegten Konzept bislang fehlt, konnten diese Mittel in 2009 nicht hierfür eingesetzt werden.

Für den Haushalt 2010 wurde vom Magistrat die neue Investitionsnummer
660 6140 1 75 Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystem

eingeführt und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Damit entsteht Haushaltsklarheit, da hier die investitionsvorbereitenden Arbeiten und die Investitionen in vollem Umfang in einer Investitionsnummer abgebildet sind. Eine Finanzierung für das VMMS aus der Investitionsnummer 660 6140 1 02 erfolgt daher nicht mehr. Sofern Teilprojekte des VMMS dem Parkleitsystem zuzuordnen sind erfolgt jedoch eine Finanzierung aus der Investitionsnummer 660 6800 1 26. Perspektivisch ist es sinnvoll, beide Investitionsnummern zusammen zu führen.

Bei Aufstellung des Haushaltes 2010 ist man offenbar davon ausgegangen, dass auf Basis des den Stadtverordneten vorliegenden und am 04.06.2009 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellten Konzepts des Magistrats zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagements die Stadtverordnetenversammlung einen zeitnahen Realisierungsbeschluss fassen würde, der einen konkreten Projektstart und einen Einsatz der angemeldeten Haushaltsmittel ermöglichen würde.

Ein solcher Realisierungsbeschluss lag auch zum Zeitpunkt der Erstellung des Haushaltsentwurfs für 2011 noch nicht vor. Daher wurde im Haushaltsentwurf des Magistrats vom 23.08.2010 ein vorsichtiger Ansatz für 2011 in der Investitionsnummer 660 6140 1 75 „Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystem“ mit 100.000 Euro aufgenommen.

Gegenwärtig liegt noch kein Realisierungsbeschluss vor.

Daher wurden auch noch keine Mittel ausgegeben und das Projekt noch nicht begonnen. Es gibt daher keine verbindliche Zuordnung von Haushaltsmitteln zu konkreten Modulen oder Bearbeitungsschritten.

Bei den im Konzept genannten Kosten handelt es sich immer nur um den Anteil an extern zu vergebenden Leistungen die dem Projekt als Voraussetzung für Antragstellung, Vergabe und Realisierung zuzuordnen sind. Interne Kosten der Verwaltung wurden nur bei der Betrachtung der Gesamtkosten berücksichtigt. Sie sind nicht Teil der im Konzept genannten Kosten und nicht im Haushalt berücksichtigt. Daher sind z.B. die Kosten für das Mobilitätsmanagement sehr niedrig, da nur der zu vergebende investive Anteil berücksichtigt wurde, nicht aber der interne Koordinierungsaufwand.

Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Projektplans

Das Projekt stellt eine Intensivierung der Aufgabenwahrnehmung im Straßenverkehrs- und Tiefbauamt dar. Dies ist mit zusätzlichem Aufwand, aber auch mit zusätzlichem Nutzen verbunden. Eine strategische und nachhaltige Steuerung des Projekts ist nur durch Eigenleistung möglich. Aufgrund der bekannten geringen vorhandenen Personalkapazitäten in den Sachgebieten -6631- „Verkehrsplanung“ und -6632- „Verkehrstechnik“ ist die Bereitstellung von zusätzlichen Kapazitäten für die Erfüllung der hier beschriebenen Aufgaben erforderlich. Dies wurde bereits in der Vorlage vom 9. Juni 2009 erläutert. Angesichts der Haushaltslage ist das Konzept angepasst worden.

Es wird ein stufenweises Vorgehen empfohlen mit zunächst nur zwei zusätzlichen Stellen, um den Einstieg in die konkrete Projektplanung und Projektumsetzung zu erreichen.

- Projektleitung im Sachgebiet Verkehrstechnik
- Mobilitätsmanagement und Projektbetreuung in der Verkehrsplanung

Nur bei Schaffung dieser zusätzlichen beiden Stellen und deren zeitnaher Besetzung ist der o.g. Zeitplan realisierbar. Die zwei Stellen sind bei fast ausnahmslos externer Vergabe dafür vorgesehen, das Projekt zu betreuen. Ein Verzicht auf diese ist nicht möglich.

Sollten die Personalkapazitäten nicht zur Verfügung gestellt werden, kann das Verkehrs- und Mobilitätsmanagement nicht weiter verfolgt werden. Konkret würde dies u.a. bedeuten:

- Eine bessere Abstimmung der Ampelschaltungen in Verbindung mit einer Optimierung der Verkehrssteuerung für den Kfz-Verkehr wäre in absehbarer Zeit nicht möglich.
- Die im Modul 5 beschriebenen Forschungsaktivitäten würden nicht in Kassel stattfinden, sondern in einer anderen Stadt.
- Fördermittel aus dem Projekt „Staufreies Hessen“ könnten nicht nach Kassel gelenkt werden.
- Aufgrund der fehlenden Förderung müsste die Verkehrstechnik dann neue Signalsteuergeräte allein aus Eigenmitteln finanzieren. Der städtische Anteil würde damit bei deutlich geringerer Qualität um 2,98 Mio. € in 14 Jahren, also um durchschnittlich 212.000 € pro Jahr, höher liegen.
- Eine Abstimmung der Netzsteuerung im Stadtgebiet mit den Autobahnen A 7, A 44 und A 49 würde es nicht geben.
- Eine Förderung umweltfreundlichen Verkehrsverhaltens findet nicht statt.
- Die Stadt könnte den Nutzen im Bereich positive Umweltwirkungen und Verbesserung des Verkehrsablaufs nicht generieren.

Vergleich des Aufwands mit und ohne VMMS

Erneuerungen von Ampelanlagen sind generell nicht förderfähig. Das Projekt zur flächenhaften ÖPNV-Beschleunigung bot seit dem Jahr 2000 die Möglichkeit Ampelanlagen und Steuergeräte unter Einsatz von Fördermitteln aus dem GVFG- und FAG-Programm zu ersetzen. Dies Projekt geht auf einen Magistratsbeschluss zur flächenhaften Systemoptimierung (Verkehrssteuer- und Regelsystem VSRS) zurück. Es wurde erfolgreich durchgeführt und befindet sich gegenwärtig in der Schlussphase. Die Förderung läuft daher aus.

Für die Verkehrssteuerung ergeben die neuen Fördermöglichkeiten im Projekt VMMS eine erneute Chance, auch zukünftig Ampelanlagen und Steuergeräte unter der Verwendung von GVFG- und FAG-Fördermitteln in Höhe von 85 % der förderfähigen Kosten zu erneuern. Der anstehende erhöhte Erneuerungsbedarf veralteter Signalanlagen könnte ohne dieses gezielte Hinzuziehen von Fördermitteln aufgrund der Haushaltslage in den kommenden Jahren sonst nicht bewältigt werden. Die Folge wäre der vermehrte Ausfall von Ampelanlagen. Hierdurch entstünden erhebliche Gefahren für alle Verkehrsteilnehmer.

Konkret ist aktuell von einer Differenz mit und ohne VMMS gemäß folgender Aufstellung auszugehen:

	Zeitraum 2010 – 2023	
	Mit VMMS	Ohne VMMS
Investitionen	22.769.000 €	19.690.500 €
Zuwendungen VMMS	6.055.000 €	
Sonstige Zuwendungen	395.000 €	395.000 €
Eigenmittel	16.319.000 €	19.295.500 €

Diese Zahlen stellen einen Vergleich auf Basis des aktuellen Haushaltsentwurfs des Magistrats für das Jahr 2011 und für das Investitionsprogramm 2011-2014 dar. Aufgrund der Unterschiede zwischen Haushaltsanmeldungen und Mittelbewilligung ergeben sich Abweichungen

gegenüber älteren Annahmen aus dem Frühjahr 2009. Aufgrund der Haushaltssituation ist ferner unklar, ob die Investitionen in dem technisch erforderlichen Umfang pro Jahr möglich sind. Bei Unterdeckung des Bedarfs ergäbe sich ein Investitionsstau, der zu einer Überalterung der Ampelanlagen und zu erhöhtem Unterhaltungsaufwand sowie letztendlich auch zum Ausfall von Anlagen führen würde.

Insgesamt führen das Anwerben von Fördermitteln und der erhöhte Investitionsbedarf durch das VMMS nicht zu erhöhten Ausgaben im Bereich der Verkehrssteuerung und Straßenbau im Straßenverkehrs- und Tiefbauamt. Durch das Verkehrs- und Mobilitätsmanagement wird der Verkehrsfluss verbessert, ohne dass ein vielfach teurerer Ausbau des Straßennetzes erforderlich würde.

Anlagen

Anlage 1: Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)

Anlage 2: Kostenschätzung und Personalbedarf gemäß VMMS Konzept

Anlage 3: VMMS – Zeitplan (idealisierte Ablauf)

Anlage 4: Verkehrsmanagement - Weiterentwicklung des innerstädtischen Parkleitsystems zu einem innovativen gesamtstädtischen Verkehrsleit- und Informationssystem

Anlage 5: Darstellung des möglichen Mittelabflusses auf Basis des aktuellen Haushaltsentwurfes

Anlage 1
**Konzept zum Aufbau eines
Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems
(VMMS)**

Stand 08.10.2010



**Unterwegs
ist alles möglich.**

www.mobil-in-kassel.de

Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystem (VMMS)

Vorbemerkungen zur ersten Fortschreibung

Das technische Konzept wurde in mehreren städtischen Gremien positiv diskutiert. Mit Beschluss der Stadtverordneten vom 31. Mai 2010 wurde der Magistrat aufgefordert, die Realisierung voranzutreiben und eine abschließende Beschlussvorlage vorzubereiten.

Die Verwaltung hat daraufhin die im Rahmen der Haushaltsbeschlüsse möglichen Gespräche und Abstimmungen geführt und das technische Konzept soweit fortgeschrieben, dass nun mit der konkreten Beantragung begonnen werden könnte.

Dabei wurde vor allem die Komponenten „Mobilitätsmanagement“, „Kooperation mit dem ÖPNV“ und „Zusammenarbeit mit der Universität Kassel“ stärker ausgebaut. Der Forschungsansatz „Caroline“ (Modul 6) wurde zugunsten eines stärker auf eine Realisierung ausgerichteten Konzeptes modifiziert. Damit erhöhen sich die Synergieeffekte deutlich.

Einleitung Konzept

Die Gesamtwirkung aller Maßnahmen des VMMS zielt darauf hin, das Verhalten der Verkehrsteilnehmer in den drei Handlungsfeldern Routenwahl (auf welchem Weg fahre ich von A nach B?), Zeitpunktwahl (wann fahre ich los um zügig und stressfrei anzukommen?) und Verkehrsmittelwahl (fahre ich heute mit dem Auto oder nehme ich lieber die Straßenbahn?) so zu beeinflussen, dass Überlastungserscheinungen im Netz minimiert werden und sich ihre Wirkungen weniger negativ auf Verkehrsqualität und Umwelt auswirken. Dazu sind nicht nur technische Einrichtungen erforderlich, sondern es bedarf auch einer Optimierung der Verkehrssteuerung und des Wegenetzes sowie einer direkten Kommunikation mit den Verkehrsteilnehmern bereits vor Beginn eines Weges. Dabei ergeben sich unterschiedlichste Handlungsfelder. Information an die Verkehrsteilnehmer und Entscheidung durch den Verkehrsteilnehmer setzen beide auf den Fundamenten Zustand des Verkehrsnetzes (Kapazität von Straßen und Schienen, Abbiegebeziehungen, Fußgängerinseln, Spuraufteilungen ...) und Verkehrssteuerung (Koordinierungsrichtungen, Rückstau auf Teilen des Innenstadtringes, Grünzeitangebot, Empfehlung einer Routenwahl ...) auf.

Erst nach Beschlussfassung und der zu Realisierungsbeginn durchzuführenden Analysephase kann definiert werden, welche der drei Entscheidungsfelder (Routenwahl, Zeitpunktwahl und Verkehrsmittelwahl) verkehrlich relevante Maßnahmen ermöglichen und wie diese konkret im Stadtgebiet aussehen müssen. Aktuell beschränkt sich dieses Realisierungskonzept auf Arbeitspakete, deren Realisierung auf der Grundlage neuester Forschung gegenwärtig möglich erscheint. Das im Folgenden vorgestellte Konzept bietet darüber hinaus Schnittstellen für einen Ausbau bis hin zu einem komplexen Managementsystem unter Einbeziehung von Systemen anderer Träger (Autobahn, Landkreis, Verkehrsbetriebe ...). Die Realisierung des VMMS soll in mehreren in sich geschlossenen Schritten modular erfolgen. Diese Schritte ergänzen sich zwar gegenseitig, können aber eigenständig betrieben werden. Der gesamte Realisierungszeitraum wird dabei ca. 10 Jahre betragen.

Notwendige Vorarbeiten

- Präzisierung von Kostenkalkulation und technischen Vorgaben,
- Abstimmungen mit dem Zuwendungsgeber,
- Ausschreibung und Besetzung des zusätzlichen Personalbedarfes,
- Vorbereitung der für eine Zuwendung erforderlichen Beschlüsse.

Nur diese in der ersten Projektphase erforderlichen Vorarbeiten lassen sich mit dem bestehenden Personal umsetzen. In dieser Vorbereitungsphase soll das Projekt soweit konkretisiert werden, dass die erforderlichen Stellenbesetzungen und erste Auftragsvergaben zum Beginn der Realisierungsphase sichergestellt werden. Wie in Anlage 3 erläutert, bedarf es in der Realisierungsphase für den Teil der Organisations-, Abstimmungs- und Steuerungsaufgaben des Projektes, der nicht extern vergeben werden kann, zusätzlicher Ingenieurstellen. Die eigentliche Planung, Programmierung und Realisierung soll aus den Projektmitteln an externe Fachleute vergeben werden. Dies ist das Mindestmaß an zusätzlichem Personal, das erforderlich ist, um das Projekt qualifiziert zu steuern und den laufenden Betrieb sicher zu stellen.

Nutzen: Voraussetzung für Antragstellung und Bearbeitungsbeginn

Kosten: 0,15 Mio. €

Zeitbedarf: 10 Monate

Sachstand: Wurde in Teilen begonnen (Abstimmung mit dem Zuwendungsgeber, Vorbereitung der Beschlüsse).

Modul 1

Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse soll dazu beitragen, den Maßnahmenkatalog zu präzisieren und eine bessere Prioritätenreihung ermöglichen. Dazu sollen Untersuchungen wie zum Beispiel

- Erfassung und Bewertung der Verkehrsqualität, Koordinierungsqualität, Reisezeiten, Verlustzeiten an Lichtsignalanlagen und Knotenpunkten,
- Durchführung von Messfahrten,
- Sichtung, Auswertung und Ergänzung von Verkehrsdaten im Hauptverkehrsstraßennetz des Untersuchungsraumes,
- Ermittlung des verkehrstechnisch möglichen Optimierungspotentials,
- Aufbau einer Quell-Ziel-Matrix bei Kooperation mit dem Fachgebiet Verkehrstechnik und Transportlogistik der Universität Kassel,
- Aufnahme von Tagesganglinien der Verkehrsbelastungen im IV und ÖV,
- Analyse der Hauptlastrichtungen und Ermittlung weiterer Priorisierungen für den ÖPNV an Signalisierungen,
- Schwachstellenanalyse,

durchgeführt oder vorbereitet werden. Die konkrete Ausgestaltung soll gemeinsam mit der Universität erfolgen.

Nutzen: Voraussetzung für Bearbeitungsbeginn

Kosten: 0,25 Mio. €

Zeitbedarf: 11 Monate

Sachstand: Das Modul 1 wurde noch nicht begonnen.

Modul 2

Ableitung eines Maßnahmenkonzeptes

- Ermittlung eines Maßnahmenkataloges mit Empfehlungen für verkehrstechnische als auch bauliche Ergänzungen,
- Erarbeitung eines Routenkonzeptes,
- Bestimmung der erforderlichen technischen Infrastruktur für steuerungstechnische Eingriffsempfehlungen,
- Erstellung von konkreten Planungen und Mengenermittlungen,
- Beantragung von Zuwendungsmitteln.

Nutzen: Voraussetzung für Bearbeitungsbeginn

Kosten: 0,56 Mio. €

Zeitbedarf: 13 Monate

Sachstand: Das Modul 2 wurde in Teilen begonnen (Routenkonzept liegt aus der Machbarkeitsstudie VLIS vor).

Modul 3

Anreizkomponenten zur Förderung des Umweltverbundes

Mobilitätsmanagement ist ein Ansatz zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage mit dem Ziel, den Personenverkehr effizienter, umwelt- und sozialverträglicher und damit nachhaltiger zu gestalten. Mobilitätsmanagement bietet den Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern durch „weiche“ Maßnahmen aus den Bereichen Information, Kommunikation, Motivation, Koordination und Service Optionen, ihr Mobilitätsverhalten und ihre Einstellungen zur Mobilität zu verändern. Dabei übernehmen Akteure, wie z. B. Betriebe, Verantwortung für den von ihnen verursachten Verkehr und kooperieren mit Kommunen, Verkehrsbetrieben und -anbietern.

Ziel des Mobilitätsmanagements ist die Förderung der Nachhaltigkeit im Straßenverkehr in der Stadt Kassel. Daher ist es erforderlich, nicht allein die Qualität des Kfz-Verkehrs zu verbessern, sondern zur Entlastung des Straßennetzes und zur Schonung der Umwelt auch Anreize zu schaffen, um Wege vermehrt zu Fuß, per Rad oder mit dem ÖPNV zurück zu legen. Es sollen auf breiter Ebene positive Anreize geschaffen werden, ohne dirigistische Zwangsmaßnahmen gegenüber dem Kfz-Verkehr. Die Maßnahmen werden entwickelt und dann fortlaufend eingesetzt. Die bislang entwickelten Komponenten werden auf den folgenden Seiten ausführlich beschrieben und, soweit erkennbar und bekannt, auch die Kosten benannt.

Verkehrslenkung, Verkehrsinformation

Ein Ergebnis aus den weiter unten erläuterten Infrastruktur- und Forschungsmaßnahmen ist die kontinuierliche Erfassung von Verkehrslage- und Reisezeitinformationen. Diese Informationen müssen in ein effizientes Mobilitätsmanagement einfließen, um so eine verkehrsmittel-

telübergreifende Informationsplattform zu schaffen. Diese bildet dann die Basis für informations- und Routingbausteine, die eine intermodale Wegeplanung ermöglichen. Die Einsatzmöglichkeiten werden sich zum Teil aus den Ergebnissen des „Testfeld Kassel“ ableiten. Aufgrund der Projektlaufzeit ist davon auszugehen, dass sich mittelfristig Einsatzmöglichkeiten aufgrund der fortlaufenden Marktdurchdringung mit mobilen Endgeräten ergeben, die gegenwärtig noch nicht abschließend projiziert werden können.

Nutzen: Beide Bausteine stellen wesentliche Informationen für eine Umwelteffiziente Wege- und Verkehrsmittelplanung zur Verfügung.

Kosten: Keine - Voraussetzungen sollen durch die Forschungsprojekte geschaffen werden

Sachstand: Mit der Umsetzung dieser Bausteine wurde noch nicht begonnen.

Nachhaltige Mobilität von Kindern und Jugendlichen

Auf Initiative des Straßenverkehrs- und Tiefbauamts ist eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Gesundheitsamts, des Schulverwaltungsamts, des Jugendamtes, Vermessung und Geoinformation und der Stadtplanung und Bauaufsicht und Denkmalpflege gegründet worden.

Ziel der Arbeitsgruppe ist es, einen nachhaltige Mobilität auf den Wegen zu den Schulen und Kitas und ein Verständnis bei Eltern und Kinder zu erreichen.

Nutzen: Kinder und Jugendliche sind die Verkehrsteilnehmer von morgen, aber bereits heute werden sie geprägt in ihrem Verkehrsverhalten bzw. dem der Eltern. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, schon früh Alternativen zum Auto aufzuzeigen, damit die Nutzung von ÖPNV, Fahrrad und das zu Fuß gehen später als selbstverständliche Fortbewegungsmittel genutzt werden.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: U.a. wurde die Gesundheitswoche vom 4.-8. Oktober 2010 in allen Kitas, deren Träger die Stadt ist, mit dem Schwerpunktthema Mobilität durchgeführt.

Der Gesundheitspreis in 2011 soll das Thema Mobilität zum Gegenstand haben. Weitere Handlungsbereiche sind Sicherheit auf Schulwegen, Schulwegpläne für Kinder, die mit dem Rad fahren dürfen (ab Klasse 4), analog Pläne zur fußläufigen Erreichbarkeit der Kitas.

Nachhaltige Mobilität von Senioren

Senioren verfügen anders als früher in der Regel über mindestens einen Pkw je Haushalt. Auch die Frauen verfügen in der Regel über einen Führerschein. Waren diese Gruppen früher Kunden des ÖPNV, so ist dies heute und zukünftig differenzierter zu betrachten.

Aufgrund der in dieser Altersgruppe verstärkter auftretenden gesundheitlichen Einschränkungen in der Mobilität sind vor allem einfache, bequeme und nahe gelegene Fortbewegungsmöglichkeiten von besonderer Bedeutung. Die Förderung des ÖPNV als Alternative zum MIV spielt eine sehr große Rolle. Das Angebot von speziellen Senioren-Tickets, möglicherweise in Verbindung mit anderen Vergünstigungen (z.B. kostenloser Einkaufstransport nach hause, o.ä.) kann als Anreiz dienen, das Auto häufiger stehen zu lassen.

Im Bereich Fuß- und Radverkehr können spezielle Schulungen den Senioren die Unsicherheit der Fahrradnutzung im Straßenverkehr nehmen. Auch können so Einkaufsmöglichkeiten und die kürzesten, bzw. sichersten Wege dorthin erarbeitet werden. Dies könnte sich ähnlich gestalten wie Schulweg- und Stadtteilpläne für Kinder.

Nutzen: Für die immer stärkere und sehr mobile Altersgruppe der Senioren Angebote für nachhaltige Mobilität bereit zu stellen, stellt ein wichtiges Ziel zur Entlastung des Straßennetzes und zur CO₂-Einsparung dar.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: Mit der Umsetzung dieses Bausteins wurde noch nicht begonnen.

Betriebliches Mobilitätsmanagement

Die Idee des betrieblichen Mobilitätsmanagements (BMM) wurde vor über 30 Jahren in den USA entwickelt und hat auch in einigen europäischen Ländern starke Verbreitung gefunden. In Deutschland gibt es mittlerweile zwar einige gute Beispiele, diese bilden aber derzeit noch eine Ausnahme und werden nicht systematisch entwickelt. Als ein Hauptgrund für diese schleppende Entwicklung wird in Deutschland die mangelnde Informationslage gesehen.

An diesem Punkt setzt unter anderem das Aktionsprogramm von Umweltbundesamt und Deutscher Energie Agentur „effizient mobil“ an.

In einigen Betrieben wurden bereits einzelne Maßnahmen zum BMM umgesetzt, die sich allgemein in fünf Handlungsfelder einteilen lassen. Innerhalb dieser finden sich verschiedene Bausteine – von einfachen, kurzfristigen bis zu umfassenden Maßnahmen – die individuell auf den Standort und die Problemlage vor Ort zugeschnitten sind.

Die fünf Handlungsfelder sind:

- Förderung von Alternativen zum PKW: mögliche Alternativen zum PKW werden verbessert und dadurch in ihrer Attraktivität gesteigert. Alle Maßnahmen sind serviceorientiert und daher positiv besetzt.
- Motorisierter Individualverkehr: Hier wird zwischen den Bereichen Car-Sharing und Fahrgemeinschaften sowie Stellplatzmanagement unterschieden, wobei gerade letztgenannter Bereich behutsam vermittelt werden sollte.
- Information: eine gute Information ist das Herzstück des BMM, da durch eine gute individuelle Beratung der Mitarbeiter Alternativen zum bisherigen Arbeitsweg und Verkehrsmittel aufgezeigt werden können.
- Geschäfts- und Dienstreisemanagement: Da Geschäfts- und Dienstreisen in Unternehmen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor darstellen, ergeben sich hier gute Möglichkeiten für betriebswirtschaftliche und ökologische Optimierungen.
- Arbeitsorganisation: eine Änderung der Arbeitsweise (Gleitzeit, Telearbeit, etc.) hat zwar vorrangig nicht die Einsparung von Verkehr zum Ziel, allerdings kann sich hierdurch ein wichtiger Nebeneffekt ergeben. Aus diesem Grund gehören diese Maßnahmen mittlerweile zum Repertoire des BMM.

Nutzen: Die Fahrten zur Arbeit verursachen einen erheblichen Anteil der Verkehrsbelastungen in den Städten. Hierfür Alternativen in den Bereichen ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß gehen anzubieten, entlastet nicht nur das Straßennetz, sondern es spart auch Kosten für dessen Ausbau. Gleichzeitig fördert es die Gesundheit von Fahrrad fahrenden und zu Fuß gehenden Mitarbeitern und beugt Stress durch Staus und Parkplatzsuche vor.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: Mit der Umsetzung dieses Bausteins wurde im Rahmen des Aktionsprogramms „Effizient mobil“ in einigen Betrieben bereits begonnen.

effizient mobil

Das Aktionsprogramm für Mobilitätsmanagement – „effizient mobil“ wurde vom Bundesumweltministerium (UBA) und der Deutschen Energie Agentur (dena) ins Leben gerufen. Seine vorrangigen Ziele sind:

- Die Initiierung und Förderung der Konzipierung und Umsetzung von konkreten Mobilitätsmanagement-Maßnahmen lokaler Akteure,
- Die bundesweite Vernetzung der Akteure zur Bündelung des Know-how, um es für eine flächendeckende Umsetzung des Mobilitätsmanagements nutzbar zu machen,
- Die Verankerung des Themas in Politik und Öffentlichkeit.

Im Rahmen des Aktionsprogramms werden verschiedene Bausteine umgesetzt, die zur Erfüllung der Ziele von Bedeutung sind:

- Der Aufbau von 15 regionalen Netzwerken mit der Betreuung durch regionale Koordinatoren,
- Kostenlose Erstberatung von 100 Akteuren (Betriebe, Kommunen) als Grundlage für die Durchführung eigener Mobilitätsmanagement-Maßnahmen,
- Die Durchführung zweier Wettbewerbe in 2009 und 2010,
- Die Evaluation des Aktionsprogramms und anschließende Entwicklung eines Strategiepapiers Mobilitätsmanagement als Leitfaden für interessierte Akteure.

Im Juni 2010 fand zum Anlass „Zwei Jahre effizient mobil“ eine Abendveranstaltung statt, in der das Erreichte reflektiert und die Preisträger der Wettbewerbe ausgezeichnet wurden.

Nutzen: Ziel des zweijährigen Aktionsprogramms ist es, die Potentiale und Möglichkeiten von Mobilitätsmanagement in Deutschland bekannter zu machen und somit die Umsetzung von nachhaltiger Mobilität zu fördern. Mit Hilfe von 15 regionalen Netzwerken, die auch untereinander bundesweit vernetzt sind, sollen die derzeit bestehenden Informationsdefizite bezüglich der Möglichkeiten des Mobilitätsmanagements ausgeräumt werden.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: Nordhessen ist eine der 15 geförderten Regionen. Aufbauen auf diesen Erfahrungen soll das Betriebliche Mobilitätsmanagement intensiviert werden. Zudem wurde die Firma SMA Solar Technology AG aus Niestetal mit dem 1. Platz in der Kategorie Betriebliches Mobilitätsmanagement ausgezeichnet.

Gesprächskreis mit Unternehmen

Für Herbst 2010 ist vorgesehen, aufbauend auf den guten Kontakten durch das Projekt „effizient mobil“ einen Gesprächskreis unter Leitung von Herrn Stadtrat Dr. Lohse mit Unternehmen aus Kassel zu starten, die Interesse an einem Austausch und Weiterentwicklung einer nachhaltigen betrieblichen Mobilität haben.

Nutzen: Durch Austausch mit anderen Unternehmen kann betriebliches Mobilitätsmanagement nachhaltiger und umfassender gefördert werden, was zu beträchtlicher Reduzierung der MIV-Fahrten zur Arbeit und somit zur Entlastung des Straßennetzes in den Spitzenstunden beiträgt.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: Der Start für diesen Baustein ist für Herbst 2010 geplant.

bike + business

Das Projekt "bike + business" läuft seit 2002 unter der Federführung des ADFC Hessen und des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein- Main und wird durch ein kompetent besetztes Projektteam begleitend weiterentwickelt. Seine Besonderheit besteht in der Verknüpfung der Interessen Fahrrad fahrender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit denen "ihrer" Unternehmen, in der Verbesserung des Fahrradimages als modernes Verkehrsmittel, der konzeptionellen Einbeziehung des öffentlichen Nahverkehrs und insbesondere in der Stärkung des alltäglichen Radverkehrs im System lokaler und regionaler Verkehrspolitik und -planung.

Das Fahrrad trägt als Bestandteil eines modernen, integrierten Verkehrssystems zur nachhaltigen und stadtverträglichen Mobilität bei. Vor allem in verdichteten Räumen wie der Rhein-Main-Region führt das Umsteigen vom PKW auf das Fahrrad zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des gesamten Verkehrssystems und zur Reduzierung der Verkehrsbelastungen. Neben dem Ausbildungs- und Einkaufsverkehr ist der Berufsverkehr das dritte Element des Alltagsverkehrs. bike + business will einen Beitrag dazu leisten, Berufspendler zu einem Umstieg vom Auto auf das Fahrrad zu motivieren und somit den Radverkehrsanteil am Modal-Split des Berufsverkehrs zu erhöhen. Den konzeptionellen Rahmen bildet der Nationale Radverkehrsplan der Bundesrepublik Deutschland.

Das Konzept ist erprobt und eignet sich zur Übertragung nach Nordhessen.

Nutzen:

- Förderung klimafreundlicher Mobilität,
- Entlastung des Straßennetzes in den Berufsverkehrsspitzen durch Verlagerung von Kfz-Fahrten auf das Rad,
- Rückgang krankheitsbedingter Fehlzeiten und Kosten,
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

- Verringerung der Kosten für Parkräume (Kfz-Stellplätze können alternativ genutzt werden),
- Imageverbesserung des Unternehmens (durch Förderung einer modernen und gesunden Mobilität),
- Verbesserung von Betriebsklima und Arbeitszufriedenheit,
- Steigerung des persönlichen Wohlbefindens durch Veränderung gesundheitsschädlicher Verhaltensmuster,
- Reduzierung von Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Übergewicht durch mehr Bewegung Verbesserung der mentalen Gesundheit durch Stressabbau.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: Bike + Business soll ab 2011 auch in der Region Kassel eingeführt werden. Vorbereitungen erfolgen durch das Regionale Radforum Kassel.

Pendlerportal

Einführung und Vermarktung einer Internetplattform für Berufspendler zur Bildung von Fahrgemeinschaften.

Die ivm GmbH (Integriertes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement Region Frankfurt Rhein-Main, eine GmbH, die vom Land Hessen, der Stadt Frankfurt am Main und den Gebietskörperschaften der Metropolregion Rhein-Main finanziert und getragen wird) ist an die Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt herangetreten mit der Frage der Einführung des Internetportals „Pendlerportal“ zum 1. September 2010 nicht nur im Bereich der Mitglieder der ivm GmbH, sondern im gesamten Bundesland Hessen. Der Termin der Einführung ist vorgegeben durch die Kündigung des seit 2004 durch die ivm GmbH koordinierten Angebots unter dem Namen „Pendlernetz“. Gründe für die Neuausschreibung und die Vergabe an Pendlerportal sind u.a. bessere Qualität, vor allem aber Kostensenkungen um rund 2/3 gegenüber Pendlernetz.

Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt hat sich daraufhin mit mehreren Akteuren des Verkehrs- und Mobilitätsmanagements (KVG, NVV, Landkreis Kassel, IHK, Regionalmanagement), aus der Region Kassel zusammengesetzt und eine gemeinsame koordinierte Vorgehensweise erörtert. Im Ergebnis wurde festgehalten:

Ziel ist die Einrichtung einer regionalen Startseite auf der Internetplattform für Nordhessen. Die Stadt trägt 25 % der Kosten von Einrichtung und Betrieb, das Regionalmanagement Nordhessen ebenfalls 25% und 50 % werden durch den Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) getragen. Die Kosten Stadt Kassel betragen 748,50 € einmalig und 762 € jährlich. In den Kosten sind alle weiteren Entwicklungen und Neuerungen, die in das Portal integriert werden enthalten.

Der Startschuss für Hessen fällt am 1. September 2010, wobei aus Gründen des nicht ausreichenden zeitlichen Vorlaufs die Umsetzung für die Region Nordhessen mit eigener Startseite <http://www.nordhessen.pendlerportal.de/> erst im Laufe des Monats Oktober 2010 eingerichtet werden kann. Auf dieser Startseite wird die Voreinstellung so eingerichtet, dass alle Startorte in den nordhessischen Landkreisen liegen, die Zielorte aber beliebig hessenweit bzw. auch im Land Niedersachsen liegen können, wo die angrenzenden Landkreise Göttingen

gen, Norheim und Holzminden ebenfalls durch www.pendlerportal.de als Ziele erreichbar sind.

- Nutzen:**
- Entlastung des Straßennetzes in den Berufsverkehrsspitzen durch Förderung von Fahrgemeinschaften
 - Verbesserung der Luftqualität durch Senkung des Energieverbrauchs und Senkung der Schadstoffemissionen

Kosten: 748,50 € einmalig und 762 € jährlich

Sachstand: Die Einführung erfolgt Mitte Oktober 2010. Für das Jahr 2011 ist eine koordinierte Vermarktung des Portals vorgesehen. Die Vermarktung soll unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit in Kooperation mit Betrieben erfolgen. Die Kontakte aus dem Projekt zum Betrieblichen Mobilitätsmanagement „effizient mobil“ können hierzu genutzt werden. Eine Medienpartnerschaft mit der HNA wird angestrebt. Möglichst viele Intranet-Seiten von Verwaltungen und Unternehmen sollen mit dem Pendlerportal verlinkt werden.

Internetplattform www.mobil-in-kassel.de

Die Internetplattform www.mobil-in-kassel.de bietet Informationen zu allen Verkehrsträgern. Sie soll inhaltlich und gestalterisch weiterentwickelt werden, um möglichst viele Nutzergruppen anzusprechen. Auf den Dienstfahrzeugen des Straßenverkehrs- und Tiefbauamts wird auf der Stirnseite das Logo „Mobil in Kassel“ aufgebracht. Die vier smart-Dienstfahrzeuge erhalten Werbung auf allen Seiten für die Internetplattform um somit auf diese Internetseite hinzuweisen.

Nutzen: Durch die Bündelung von Informationen zu den verschiedenen Verkehrsmitteln auf einer zentralen Homepage wird den Bürgern die Informationsbeschaffung und Orientierung erheblich erleichtert und der Zugang zu bisher nicht genutzten Verkehrsmitteln geschaffen.

Kosten: ca. 10.000 Euro für die Weiterentwicklung der Internetseite, ca. 5.000 Euro für die Bewerbung der Internetseite auf den Dienst-Fahrzeugen

Sachstand: Die Umsetzung wird nach Beschluss in 2011 erfolgen.

Entwicklung einer Neubürgerinformation und Beratungsangebot zum Verkehrsangebot in Kassel

Das Mobilitätsverhalten ist in der Regel ein Verhalten aus Gewohnheit und somit schwierig zu ändern. Aber gerade Bürger, die neu in eine Stadt ziehen, sind eher bereit, ihr Mobilitätsverhalten zu überdenken und sind so auch offen für die Nutzung des ÖPNV oder Fahrrades. Gerade für sie ist es besonders wichtig, dass sie einfach und umfassend informiert werden oder sich selbst einfach Informationen beschaffen können. Zu diesen Informationen gehört, dass die Aktivitäten der Stadt bezüglich des ÖPNV-Angebots und Fahrradverkehrs präsentiert werden und Ansprechpartner, bzw. Kontaktadressen rund um das Thema alternative Verkehrsmittelnutzung aufgeführt werden.

Nutzen: Die Nutzung des MIV auf dem Weg zur Arbeit kann auf einfache Weise reduziert werden und trägt so langfristig zu geringeren Verkehrsbelastungen in den Städten bei. Zudem kann sich die Umsetzung des betrieblichen Mobilitätsmanagements einfacher gestalten, wenn einige Mitarbeiter bereits den Umweltverbund nutzen.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: Mit der Umsetzung dieses Bausteins wurde noch nicht begonnen.

Informationsangebote für spezielle Zielgruppen und Fahrtzwecke (Touristen, Einpendler, Auspendler, Schüler, Studenten, Freizeitverkehr, Einkaufsverkehr, etc.)

Unterschiedliche Zielgruppen und Fahrtzwecke erfordern unterschiedliche Angebote der Verkehrsmittelnutzung. Im Alltagsverkehr (Arbeit, Schule, Universität) sind Schnelligkeit, Unkompliziertheit und Flexibilität wichtige Kriterien für die Verkehrsmittelnutzung. Im Freizeitverkehr dominiert der Anspruch an schöne, verkehrsarme Wege; hier ist oft der Weg das Ziel. Wichtig für Einkaufsverkehre ist die Möglichkeit, größere Mengen transportieren zu können und auf kurzem Weg vom Geschäft zum genutzten Verkehrsmittel zu gelangen.

Diese unterschiedlichen Ansprüche müssen bei der Entwicklung von Informationsangeboten berücksichtigt werden, um sinnvolle Lösungen und Empfehlungen erarbeiten zu können.

Die Verbreitung dieser Informationen gestaltet sich für die Gruppe Alltagsverkehr in der Regel einfacher, als Ansprechpartner fungieren Unternehmen, Schulleiter oder Klassenlehrer, bzw. Studierendenbeauftragte an den Universitäten. Als Informationsträger im Freizeitverkehr können Touristenbüros oder Fremdenverkehrsämter dienen. Der Einkaufsverkehr kann durch Informationen in Geschäften oder gemeinsam geplante Aktionen des Gewerbevereins zum Thema Verkehrsmittelnutzung erreicht werden.

Nutzen: Auch hier hat die Nutzung des Umweltverbundes eine entlastende Wirkung für die Umwelt und den Stadtverkehr zur Folge. Durch die gezielte Ansprache an einzelne Nutzergruppen kann sich zudem die Nutzung alternativer Verkehrsmittel verstärken, da Informationen sehr zielgerichtet übermittelt werden.

Kosten: wurden als Schätzkosten pauschal eingearbeitet.

Sachstand: Mit der Umsetzung dieses Bausteins wurde noch nicht begonnen.

Modul 4

Systemoptimierungen an LSA im Netz

- Analyse der Hauptverkehrsstraßen hinsichtlich baulichen Ergänzungsbedarfs z. B.
 - Verlängerung von Abbiegefahrstreifen vor Knotenpunkten,
 - Einbau zusätzlicher Fußgängerquerungshilfen,
 - Überprüfung von Abbiegerestriktionen,

- Neuordnung von Fahrstreifenanteilen,
- bedingt verträgliche Signalisierungen für Abbieger,
- Druseltalstraße/Eugen-Richter-Straße/Bertha-von-Suttner-Straße,
- B3/Raiffeisenstraße,
- B3/Credestraße,
- Loßbergstraße/Teichstraße,
- Wolfhager Straße/Ortskern Harleshausen,
- Dresdner Straße/Speeler Weg,
- Koordination Kohlenstraße,
- Koordination Steinweg,
- Altenbaunaer Straße,
- Koordination Ihringshäuser Straße,
- Koordination Breitscheidstraße,
- Koordination Wilhelmshöher Allee,
- Frankfurter Straße,
- Grüne Welle Innenstadtring.

Nutzen: Verringerung der Lärmemissionen durch weniger Halte, somit weniger Anfahren und Bremsen. Senkung der Schadstoffemissionen und Verbesserung der Luftqualität.

Kosten: 4,16 Mio. €

Zeitbedarf: 45 Monate

Sachstand: Das Modul 4 wurde noch nicht begonnen

Modul 5

Kooperation mit der Universität Kassel (ursprünglicher Titel „CAROLINE“)

Die Abstimmungsgespräche mit der Universität haben eine Neustrukturierung ergeben. Es sollen zwei getrennte Projektteile unter dem gemeinsamen Dach des VMMS initiiert werden:

1. Kooperatives Netz- und Fahrplanmanagement für den ÖPNV und den Individualverkehr

Dieser Projektteil bietet die Möglichkeit einer sehr praxisorientierten Forschung. Es sollen konkrete Lösungen erarbeitet werden die es der Stadt Kassel ermöglichen eine adaptive Netzsteuerung zu realisieren und so die Verkehrsqualität konkret zu verbessern. Wesentliche Komponenten dieses Projektteiles sind:

- Aufbau einer adaptiven Netzsteuerung
- Erweiterung um ein Modul zur ÖPNV Beschleunigung

- Verbesserte Datengewinnung im ÖPNV
- Konkrete Realisierung im Innenring Kassel mit Vorher/ Nachher Analyse
- Effizienzgewinne durch Vereinfachte Parametrierung

Die Realisierung soll in einem Konsortium aus Forschung; Realisation und Anwendung erfolgen. Damit hat dieser Projektteil eine enge Verzahnung zur den Modulen 4, 6 und 7 und kann nur im Projektzusammenhang realisiert werden.

2. AKTIV 2 – Testfeld Kassel

Im Sommer 2010 wurde das bundesweite Forschungsprojekt „AKTIV“ (Fahrerassistenzsysteme und Kooperative Systeme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit) abgeschlossen. Die guten Ergebnisse haben zu dem Nachfolgeprojekt AKTIV 2 geführt. Dabei sollen Komponenten wie

- Kooperation zwischen Verkehrsteilnehmern und Infrastruktur mit Hilfe mobiler Endgeräte wie z. B. Mobiltelefone, PDA oder Navigationsgeräte.
- Kooperative Lichtsignalanlage mit Anzeigen der verbleibenden Rotzeit, ggf. verbunden mit Hinweisen zum Abschalten des Motors und wieder rechtzeitiges Starten oder zum Status der Grünen Welle.
- Verkehrsteilnehmer liefern im Gegenzug Informationen über ihren Fahrtverlauf, die zur laufenden Verbesserung der Signalsteuerung sowie der Routenempfehlungen dient.
- Realisierung eines dynamischen Routing unter Berücksichtigung aktueller auch kurzfristiger Kapazitätsminderungen wie z. B. Veranstaltungen oder Baustellen.
- Aufbau eines Internetportals für Online Verkehrsinformationen.

in einem konkreten Testfeld praxiserprobt werden. Die Stadt Kassel konnte sich dank des Engagements der Universität als potentiell Testfeld platzieren.

In diesem Teilprojekt kann eine Realisation unabhängig von anderen Modulen erfolgen.

Diese Neuordnung der Projekte führt zu deutlicher Kostenminderung. Die Wesentlichen Aufwendungen werden außerhalb der Stadt Kassel getragen. Der städtische Aufwand reduziert sich auf Personalkosten. Im Idealfall werden die dafür anfallenden Kosten überwiegend aus den Projektmitteln gedeckt.

Nutzen: Durch effizienten Einsatz neuer Kommunikationstechniken soll die Beschleunigungsqualität des ÖPNV weiter verbessert werden. Gleichzeitig soll durch Echtzeitoptimierung und Information ein deutlich besserer Verkehrsablauf erreicht werden.

Diese beiden Effekte verstärken sich gegenseitig in ihrer positiven Umweltwirkung:

- Bessere ÖPNV und Radverkehrsabwicklung fördert den Umstieg auf den Umweltverbund
- Besserer Verkehrsfluss des KFZ Verkehrs reduziert den Schadstoffausstoß

Neben dem verkehrlichen Nutzen und der positiven Umweltwirkung entsteht fiskalischer Nutzen, da die Steuerungen teilweise aus dem Projekt heraus ge-

fördert werden und sich die Arbeitsabläufe deutlich vereinfachen → Qualität statt Kosten.

Kosten: 0,3 Mio. €

Zeitbedarf: 60 Monate

Sachstand: Das Modul 5 wurde soweit vorbereitet, dass eine Beantragung bei den zuständigen Ministerien kurzfristig erfolgen könnte.

Modul 6

Qualitätssicherung Verkehrssteuerung

- Implementierung von noch zu entwickelnden Komponenten (Hard- und Software) zur laufenden und automatischen Qualitäts- und Störungsüberwachung von Signalsteuerungen,
- Verbesserung der Schlüssigkeit von Fehlermeldungen,
- Überwachung der Entscheidungsqualität der verkehrsabhängigen Steuerungen,
- Verbesserung der Technik der ÖPNV-Anmeldungen an LSA zur Minimierung von Störungen im Zuge von Koordinierungen.

Nutzen: Nur eine Hohe Akzeptanz von Routenempfehlung und Steuerungen führen zu den angestrebten Wirkungen des VMMS. Daher sind automatische Prozesse zur Qualitätssicherung wichtiger Bestandteil.

Kosten: 0,87 Mio. €

Zeitbedarf: 20 Monate (danach Daueraufgabe)

Sachstand: Das Modul 6 wurde noch nicht begonnen

Modul 7

Weiterentwicklung des vorhandenen Verkehrssteuer- und -regelsystems zu einem Verkehrsleit- und Informationssystem (VLIS)

- Anpassung der Steuerungsschnittstellen an den aktuellen wettbewerbsfähigen Standard,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Datenversorgung mit Hilfe noch zu entwickelnder Werkzeuge,
- Neuordnung der Datenorganisation, der Dokumentation sowie der Verwaltung herstellerunabhängiger Datensysteme,
- Integration des Parkleitsystems zur Einbindung von Visualisierungen in Anzeigetafeln,
- Einbeziehung der oberirdischen Parkplätze in das erweiterte Parkleitsystem,

- Automatische Erzeugung einer Verkehrslageinformation einschließlich Ableitung von Leitempfehlungen mit deren verständlicher Visualisierung,
- Ergänzung vollgrafikfähiger Anzeigen an entscheidungsrelevanten Standorten,
- Visualisierung im Internet als pre-Trip-Information,
- Visualisierung auf mobilen Endgeräten.

Nutzen:

- Nachhaltige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Stadtbereich Kassel durch situationsgerechte Anpassung von Routenführungen und adaptive Netzsteuerung.
- Entlastung der Straßenräume vom Parkdruck durch die Anzeige aktueller Park- bzw. Verkehrsinformationen sowie plausibler Zielführungen zu den Parkierungseinrichtungen.
- Verkehrsmittel- und baulastträgerübergreifendes Mobilitätsmanagement im Stadtgebiet Kassel und ggf. auch in der Region.
- Positive Wirkungen auf die Umweltfaktoren Lärm, Feinstaub, CO₂ und NO_x

Kosten: 6,79 Mio. €

Zeitbedarf: 65 Monate

Sachstand: Das Modul 7 wurde bis zum Stadium einer Machbarkeitsstudie vorbereitet. Die dabei erstellten Realisierungsszenarien zeigen, dass es sinnvoll ist die technische Infrastruktur in diesem Modul zu bündeln damit eine umfassende Förderung erreicht werden kann.

Modul 8

Optimierung der Signalsteuerungen

- Bestimmung der Kenngrößen auf die die Steuerungen optimiert werden sollen,
- Festlegung der Priorisierungsreihenfolgen,
- Bestimmung der Anzahl benötigter Steuerungsprogramme für unterschiedliche Nachfrage,
- Überprüfung der Umlaufzeiten,
- Überarbeitung der Koordinierung des Innenstadtringes,
- Prüfung des Einsatzes von asynchronen Steuerungen zu Schwachlastverkehrszeiten,
- Nachrüstung blindengerechter akustischer Signalgeber für Fußgänger,
- Austausch von Leuchtmitteln in energiesparender LED-Technik,

- Erneuerung von Steuergeräten zur Einbindung von Anlagen in alle Funktionen des modernisierten VSRS sowie der Möglichkeiten des VMMS,
- Implementierung von Werkzeugen zur Erfolgskontrolle der realisierten steuerungs-technischen und verkehrstechnischen Maßnahmen.

Nutzen: Verringerung der Lärmemissionen durch weniger Halte, somit weniger Anfahren und Bremsen. Senkung der Schadstoffemissionen und Verbesserung der Luftqualität

Kosten: 1,59 Mio. €

Zeitbedarf: 80 Monate

Sachstand: Das Modul 8 wurde noch nicht begonnen

Rahmenbedingungen der Umsetzung :

Personal

Eine Analyse der Personalsituation der Verkehrssteuerung durch das Personal- und Organisationsamt hat ergeben, dass bereits im Ist-Zustand zwei zusätzliche Stellen für einen ordnungsgemäßen Betrieb des LSA Bestandes und des Parkleitsystems erforderlich sind. Unabhängig von einer Umsetzung des VMMS nehmen die Komplexität der Steuerungstechnik und der Anspruch an die Qualität der Aufgabenerfüllung aber weiter zu. Damit kann bereits die Erhaltung des Status Quo nicht mehr langfristig gesichert werden.

Eine Umsetzung dieses technischen Konzeptes kann daher nur mit zusätzlichem Personal erreicht werden. Im Falle der Beschlussfassung wird daher aufgrund der personellen Situation und wegen der komplexen, neuartigen und langfristigen Aufgaben kurzfristig qualifiziertes Personal erforderlich.

Es ist aber davon auszugehen, dass die im Zuge der Realisierung durchgeführten Strukturellen Verbesserungen zu deutlichen Effizienzverbesserungen führen werden. Langfristig wird sich die Realisierung des VMMS daher positiv auf den Personalbedarf auswirken.

Investitionen

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich nun auf ca. 12.3 Mio. € im investiven Bereich. Zusätzlich entstehen während der 10 jährigen Realisierung Personalkosten von ca. 2.4 Mio. €. Aufgrund der mittlerweile erfolgten Abstimmungen mit den Zuwendungsgebern kann jedoch von einer günstigeren Förderquote ausgegangen werden. Der Eigenanteil der Stadt Kassel reduziert sich daher auf ca. 8.3 Mio. €. Dieser Betrag soll auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

Anlage 2 Kostenschätzung und Personalbedarf gemäß VMMS Konzept

1. Kostenschätzung:

Modul		Kosten		
		Gesamt	Zuwendungen	Eigenmittel
	Vorarbeiten	150.000 €	0 €	150.000 €
1	Bestandsanalyse	250.000 €	0 €	250.000 €
2	Maßnahmenkonzept	560.000 €	0 €	560.000 €
3	Anreizkomponenten zur Förderung des Umweltverbundes	600.000 €	100.000 €	500.000 €
4	Systemoptimierung LSA	4.160.000 €	2.500.000 €	1.560.000 €
5	Kooperation Universität Kassel	870.000 €	570.000 €	300.000 €
6	Qualitätssicherung	870.000 €	600.000 €	460.000 €
7	Weiterentwicklung des VSRS zu VLIS	3.265.000 €	2.285.000 €	980.000 €
8	Optimierung LSA-Steuerung	1.590.000 €	0 €	1.590.000 €
Investitionen		12.315.000 €	6.055.000 €	6.350.000 €
Theoretische Personalkosten für 10 Jahre		2.433.000 €	450.000 €	1.983.000 €
Gesamtkosten (geschätztes Maximum)		14.748.000 €	6.505.000 €	8.333.000 €

2. Ermittlung des Personalbedarfes:

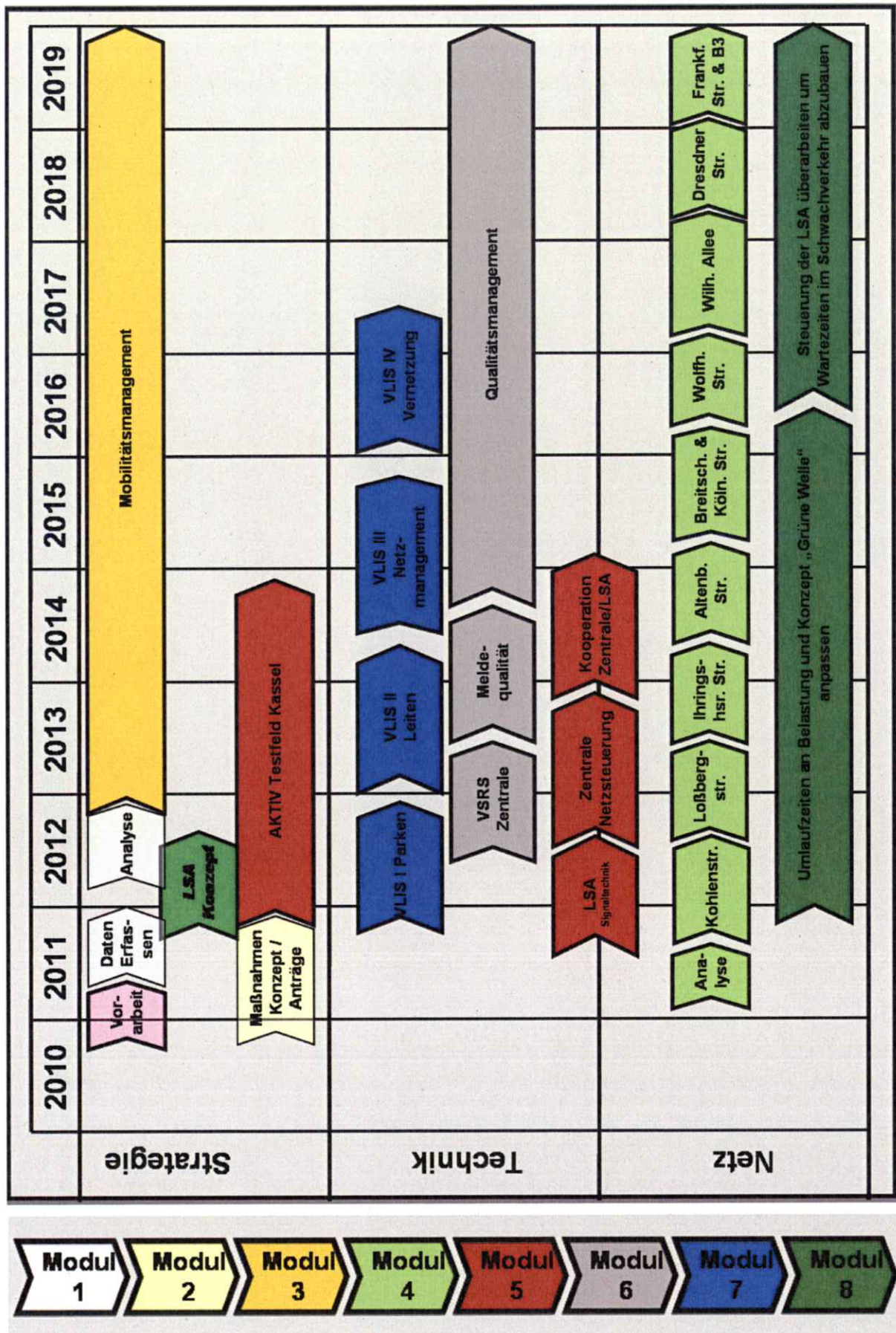
Anrechenbare Investitionssumme ohne Vorarbeiten	12.165.000 €
Die Betreuung des Projektes erfordert einen Aufwand von 20% der Investitionssumme für die Projektsteuerung	2.433.000 €
Bei 10 Jahren Laufzeit entsteht somit ein Personalbedarf pro Jahr	243.300 €

Dieser Aufwand wird zunächst auf nur zwei Ingenieurstellen verteilt (Kosten pro Jahr, incl. EDV Arbeitsplatz)

1 Stelle Projekt-Ingenieur TVÖD 13	78.279 €	
1 Stelle Projekt-Ingenieur TVÖD 13	78.279 €	156.558 €

Dieser Personalbedarf stellt das unumgängliche Minimum für den Projektstart dar.

Die eigentliche Realisierung der Module erfolgt durch mehrere Vergaben an externe Spezialisten.



Anlage 3 VMMS - Zeitplanung Oktober 2010

**documenta-Stadt Kassel
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt**

**Verkehrsmanagement
Weiterentwicklung des innerstädtischen
Parkleitsystems zu einem innovativen
gesamtstädtischen Verkehrsleit- und
Informationssystem**

Management Abstract der Machbarkeitsstudie

**Erstellt in Zusammenarbeit mit der
Steinhart+CoGmbH VerkehrsBeratung, Aachen.**

Management Abstract

In der ‚Machbarkeitsstudie zur räumlichen und funktionalen Weiterentwicklung des innerstädtischen Parkleitsystems (PLS) zu einem gesamtstädtischen innovativen VerkehrsLeit- und –Informationssystem - VLIS‘ werden die verkehrsplanerischen und systemtechnischen Perspektiven ausbreitet.

Ausgehend von den aktuellen Kasseler Rahmenbedingungen, der politischen Beschlusslage und den heute absehbaren stadträumlichen und verkehrlichen Entwicklungen der Stadt Kassel sowie der Region Nordhessen werden

- Instrumente und Systeme des Stadtverkehrsmanagements vorgestellt,
- ihre verkehrlichen Effekte erläutert und
- Empfehlungen zu einer Systemarchitektur gegeben.

Die Machbarkeitsstudie beschränkt sich auf in und für Kassel verkehrstechnisch und operativ sinnhafte sowie technisch umsetzbare und finanziell machbare Konzepte, die an die vorliegenden verkehrskonzeptionellen Planungen und systemtechnischen Realisierungen anknüpfen.

Durch die Weiterentwicklung und den stadtweiten Ausbau vorhandener Systeme und den Aufbau neuer verkehrstechnischer Instrumente soll die Erreichbarkeit städtischer Ziele dauerhaft verbessert und die Verkehrsabwicklung im Stadtgebiet durch den verstärkten Einsatz von Instrumenten der Verkehrstelematik optimiert werden, da der wachsenden städtischen und regionalen Mobilität in Kassel nicht durch entsprechend umfangreiche Um- und Ausbauten von Verkehrswegen und Infrastrukturen begegnet werden kann und soll. Die verstärkte Anwendung verkehrstechnischer Instrumente stellt die einzige realistische sowie mittel- bis langfristig umsetzbare Möglichkeit dar, das vorhandene Verkehrsstraßennetz effizienter zu nutzen, wobei die „Effizienz“ darin besteht, Verkehrslenkung und Verkehrsbeeinflussung situativ an die Mobilitätsanforderungen und die Verkehrssituationen anzupassen.

Die globale Zielstellung der Einführung des VLIS Kassel und der damit einhergehenden Einführung von geeigneten Bearbeitungs-, Entscheidungs- und Dokumentationsprozessen ist

- eine nachhaltige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Stadtbereich Kassel durch eine auf der Grundlage eines aktuellen Verkehrslagebildes basierende, situationsgerechte Anpassung von Routenführungen (über entsprechende Schaltungen/Anzeigen des VLIS bei veränderten oder gestörten Verkehrssituationen) mit guter Akzeptanz und hohem Befolgungsgrad bei den Verkehrsteilnehmern,
- die Erreichung einer höheren und gleichmäßigeren Auslastung der Parkieranlagen bei gleichzeitiger Entlastung der Straßenräume vom Parkdruck durch die Anzeige aktueller Park- bzw. Verkehrsinformationen sowie plausibler Zielführungen zu den Parkierungseinrichtungen und durch die Einbindung weiterer innerstädtischer Parkraumangebote in das System,
- die Option, aus diesem VLIS, durch die Erweiterungsmöglichkeit des Systems um zusätzliche Funktionen, mittelfristig ein gesamtstädtisches, integriertes VerkehrsManagementSystem aufzubauen, welches ein verkehrsmittel- und baulasträgerübergreifendes Mobilitätsmanagement im Stadtgebiet Kassel und ggf. auch in der Region ermöglicht.

Bei Nutzung der in der Machbarkeitsstudie ‚VLIS Kassel‘ vorgestellten Systemkomponenten werden kritische Verkehrs- und Umweltzustände frühzeitig erkannt, entsprechende situationsgerechte Strategien zum Schutz der Bürger und zur Modifikationen von Verkehrslenkung und -steuerung können ausgewählt und veranlasst werden. VLIS minimiert kritische Verkehrs- und Umweltsituationen, da die frühzeitige und umfassende Informationen Mobilitätsentscheidungen der Bevölkerung wirksamer beeinflussen wird. Überlastungen des (inner-)städtischen Verkehrsnetzes werden abnehmen, da die Information der Bürger und Verkehrsteilnehmer zu einem rationaleren

Mobilitätsverhalten führt. Der kontinuierliche und koordinierte Betrieb von Lenkungs- und Steuerungssystemen mit einem stadtweiten Erfassungssystem für Verkehrs- und Umweltdaten fördert nachhaltig die Erreichbarkeit im Stadtgebiet und unterstützt die regionale Mobilität. Des Weiteren kann auf dieser signifikant verbesserten Datengrundlage gezielt auf geplante Eingriffe ins Verkehrsnetz (z.B. bei Großveranstaltungen oder großen Bauvorhaben) als auch auf spontane Ereignisse (Sperrung aufgrund von Unfällen) reagiert werden.

Insgesamt stellt die Einführung eines innovativen VerkehrsLeit- und -Informationssystems in der documenta-Stadt Kassel ein wichtiges und wirksames Instrument im Bereich des Verkehrsmanagements dar, um die Leistungsfähigkeit des städtischen Straßennetzes zu erhöhen, Störungen und die volkswirtschaftlichen Kosten nachhaltig zu minimieren und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Diese Untersuchungen umfassen folgende Themenbereiche:

- Parken in Parkieranlagen und im öffentlichen Straßenraum
- Weiterentwicklung der Verkehrssteuerung und Verkehrslenkung
- Empfehlungen zum Aufbau GIS-basierter Bearbeitungsinstrumente für die Baustellenkoordinierung
- Verkehrslenkung für Schwerlast- und Gefahrgutverkehr
- Instrumente zur Analyse der Verkehrssituation und für abgestimmte Eingriffe in Verkehrslenkung und -steuerung
- Innovative Leit-, Steuerungs- und Informationssysteme für verkehrsträgerübergreifende Mobilität

In der Realisierung des VLIS können durch die modulare Ausbildung der einzelnen Ausbaustufen Varianten sowohl im Hinblick auf den Leistungsumfang des Systems als auch den zeitlichen und finanziellen Realisierungsaufwand des Systems entwickelt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung einzelner Bausteine (BS) zwingend erforderlich ist, da die beinhaltenden Teilsysteme die Basis für spätere Baustufen bilden und für eine sukzessive Erweiterung des VLIS über mehrere Baustufen hinweg notwendig sind. Andere Bausteine und die dort beschriebenen Funktionen können optional erstellt werden, da diese im Gesamtgefüge des Systems VLIS eine zusätzliche Funktion darstellen und nicht als Basis nachfolgender Baustufen zu betrachten sind.

VLIS Kassel
Ausbaustufen des VLIS

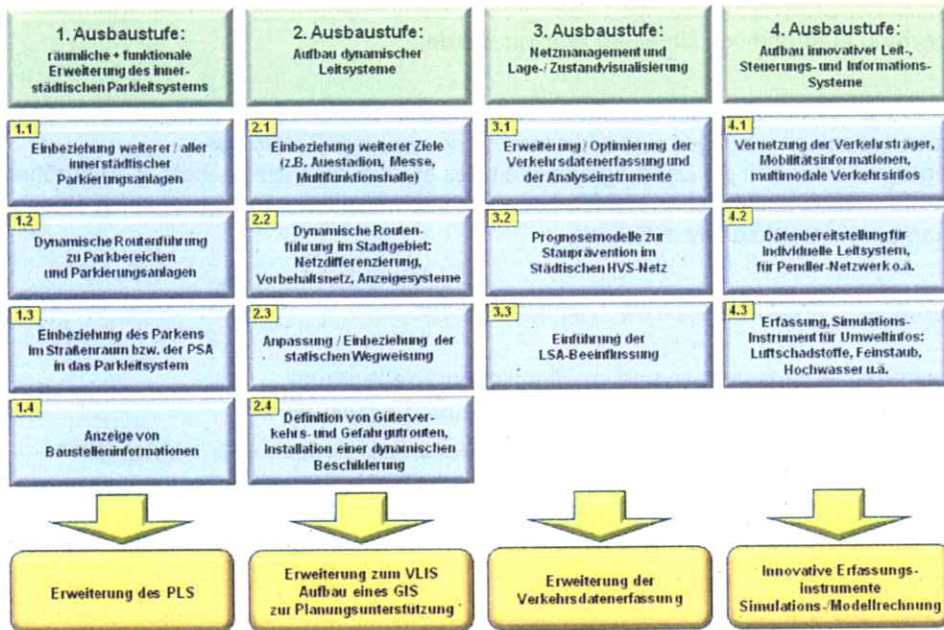


Abbildung 1: Ausbaustufen des VLIS

VLIS Kassel
Überblick über das Gesamtsystem

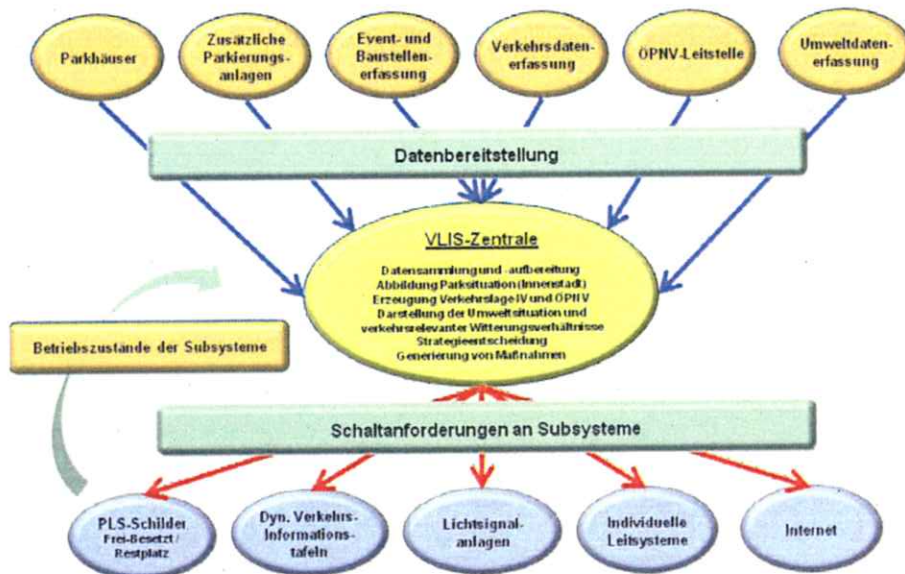


Abbildung 2: Überblick über das Gesamtsystem

VLIS Kassel
Parkierungsanlagen Innenstadt in drei Parkbereichen

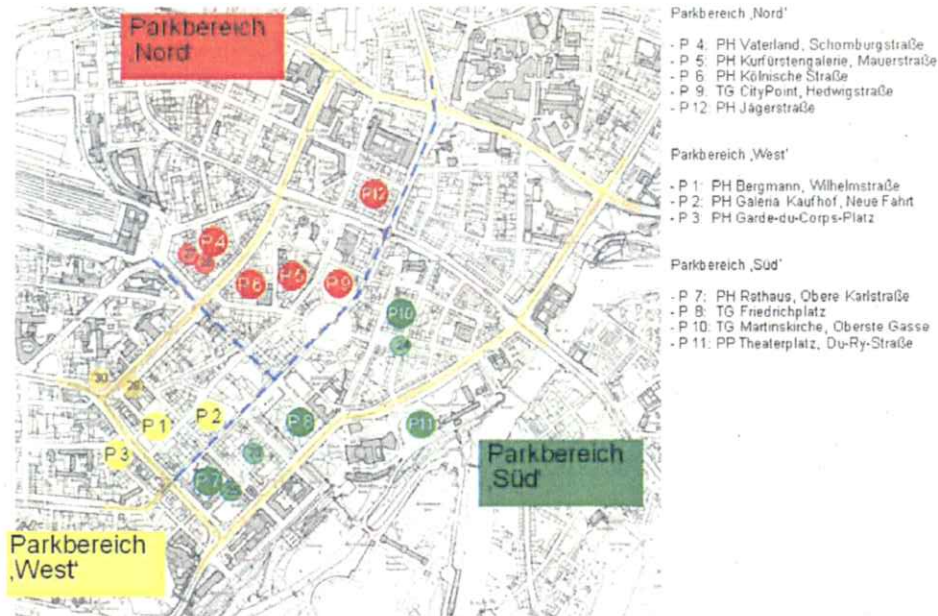


Abbildung 3: Parkierungsanlagen Innenstadt in drei Bereichen

VLIS Kassel
Infrastruktur Parkleitsystem

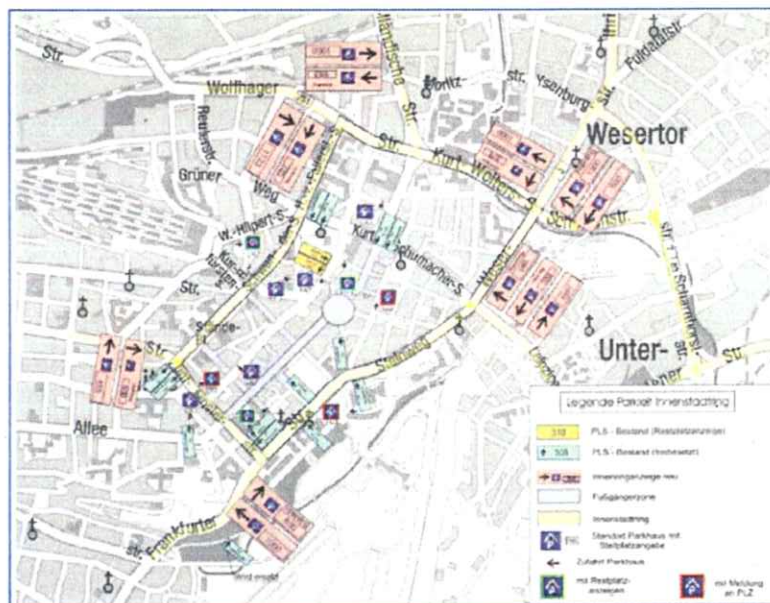


Abbildung 4: VLIS Infrastruktur Parkleitsystem Innenstadt

ParkLeitSystem Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe

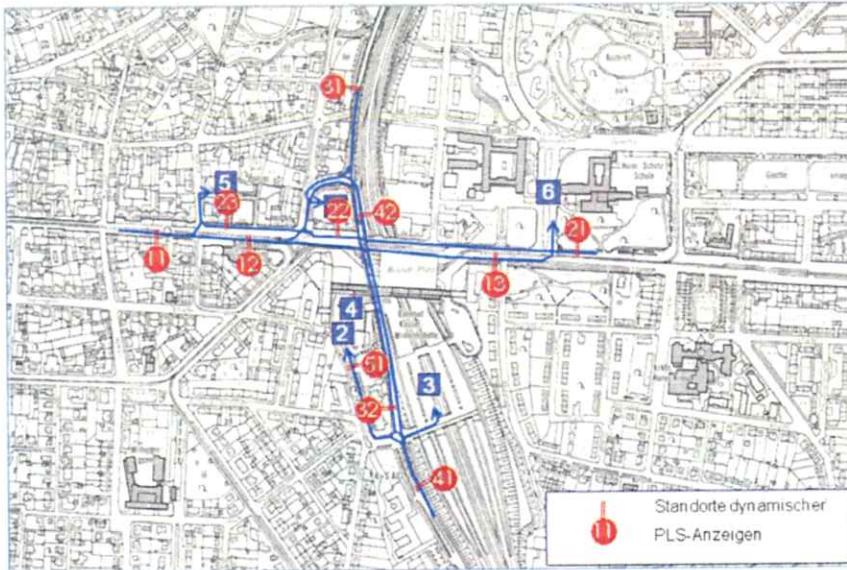


Abbildung 5: Parkleitsystem Bahnhof Wilhelmshöhe

Anlage 5:

Darstellung des möglichen Mittelabflusses auf Basis des aktuellen Haushaltsentwurfes

Die Kostenplanung des VMMS stellt die aus Sicht der Projektkoordinierung im Straßenverkehrs- und Tiefbauamt fachlich sinnvolle und wünschenswerte Ablaufvariante zum gegenwärtigen Zeitpunkt (25.10.2010) dar. Der genaue Projektablauf ist vom Zeitpunkt eines Beschlusses über das überarbeitete VMMS-Konzept, von der Bereitstellung der Haushaltsmittel, von der Erstellung des Zuwendungsbescheides durch den Zuwendungsgeber und von den im Projekt verfügbaren Personalressourcen abhängig. Die im Haushaltsentwurf für 2011 und im Investitionsprogramm 2011-2014 enthaltenen Summen stellen dabei die in den Haushaltsberatungen gefundenen Kompromisse dar. Diese Beträge sind nicht deckungsgleich zu den Aufstellungen bei der Projektkonzeption. Es ist jedoch grundsätzlich möglich, das Projekt VMMS durch zeitlich verlängerte Bearbeitung und in den einzelnen Jahren durch verringerten Kreditmitteleinsatz zeitlich den jeweiligen Haushaltsrahmenbedingungen anzupassen.

Aufgrund der aktuellen Haushaltsplanung auf Basis des Haushaltsentwurfs des Magistrats für das Jahr 2011 und der verminderten Kreditmittelverfügbarkeiten in den kommenden Jahren ergibt sich gegenüber der Planung aus 2008/2009 eine zeitliche Verschiebung des Projektes. Vorausgesetzt, dass ab dem Haushaltsjahr 2015 die vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt angemeldeten Summen vollständig in den Haushaltsentwurf übernommen werden, könnte eine Realisierung voraussichtlich bis Ende 2023 erfolgen. Die sich daraus ergebenden Jahresraten sind in der folgenden Übersicht dargestellt. Dabei wurden die folgenden Investitionsnummern zusammengefasst:

Invest LSA = Summe der vier Investitionsnummern Verkehrssignalanlagen Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen, Gemeindestraßen

VSRS = Verkehrssteuer-/Regelsystem, ÖPNV-Beschleunigung

VMMS + PLS = Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystem (VMMS) + Parkleitsystem (PLS)

Kostenplan mit VMMS auf Basis Haushalt 2011						
(Invest LSA ab 2015 technischer Bedarf, bis 2014 Ergebnis Haushaltsentwurf Investitionsprogramm 2011-2014)						
	VMMS+PLS	VSRS	Invest LSA	Zuwendungen VMMS	sonstige Zuwendungen	Eigenmittel
2010	350.000 €	234.000 €	714.000 €		395.000 €	903.000 €
2011	160.000 €		210.000 €	60.000 €		310.000 €
2012	537.500 €	200.000 €	220.000 €	194.000 €		763.500 €
2013	800.000 €	216.000 €	220.000 €	399.000 €		837.000 €
2014	1.600.000 €	200.000 €	640.000 €	808.000 €		1.632.000 €
2015	1.500.000 €		500.000 €	808.000 €		1.192.000 €
2016	1.300.000 €		600.000 €	650.000 €		1.250.000 €
2017	1.200.000 €		700.000 €	600.000 €		1.300.000 €
2018	1.200.000 €		800.000 €	600.000 €		1.400.000 €
2019	1.000.000 €		800.000 €	500.000 €		1.300.000 €
2020	1.000.000 €		900.000 €	500.000 €		1.400.000 €
2021	800.000 €		1.000.000 €	400.000 €		1.400.000 €
2022	600.000 €		1.100.000 €	300.000 €		1.400.000 €
2023	267.500 €		1.200.000 €	236.000 €		1.231.500 €
Summen	12.315.000 €	850.000 €	9.604.000 €	6.055.000 €	395.000 €	16.319.000 €
	22.769.000 €					

Neben den eigentlichen Projektkosten wird dabei davon ausgegangen, dass etwa 7 Millionen Euro der für den Erhalt der Betriebssicherheit erforderlichen Investitionen innerhalb des Projektes realisiert werden können. Die durchschnittlichen jährlichen Eigenmittel entsprechen in diesem Szenario in etwa den Kosten der letzten acht Haushaltsjahre.

Bei einem Verzicht auf das VMMS-Projekt müssten die notwendigen Erhaltungsinvestitionen allein aus Eigenmitteln aufgebracht werden. Für eine mittelfristige Finanzplanung ist aber zu berücksichtigen, dass es mehrere Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Optimierung der Signalsteuerung gibt, die bisher wegen fehlender Ressourcen nicht umgesetzt werden konnten.

Eine alternative Finanzplanung ohne Realisierung des VMMS, aber unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltsplanung ergibt für den gleichen Zeitraum folgendes Bild:

Kostenplan ohne VMMS auf Basis Haushalt 2011						
(Invest LSA ab 2015 technischer Bedarf, bis 2014 Ergebnis Haushaltsentwurf Investitionsprogramm 2011-2014)						
	VMMS + PLS (ohne Zuwendungen)	VSRS	Invest LSA	Zuwendungen VMMS	sonstige Zuwendungen	Eigenmittel
2010	350.000 €	234.000 €	714.000 €		395.000 €	903.000 €
2011	100.000 €		210.000 €			310.000 €
2012	343.500 €	200.000 €	220.000 €			763.500 €
2013	401.000 €	216.000 €	220.000 €			837.000 €
2014	792.000 €	200.000 €	640.000 €			1.632.000 €
2015			1.650.000 €			1.650.000 €
2016			1.650.000 €			1.650.000 €
2017			1.650.000 €			1.650.000 €
2018			1.650.000 €			1.650.000 €
2019			1.650.000 €			1.650.000 €
2020			1.650.000 €			1.650.000 €
2021			1.650.000 €			1.650.000 €
2022			1.650.000 €			1.650.000 €
2023			1.650.000 €			1.650.000 €
Summen	1.986.500 €	850.000 €	16.854.000 €	0 €	395.000 €	19.295.500 €
	19.690.500 €					

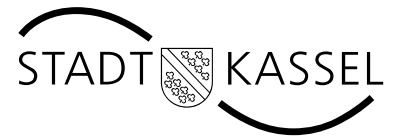
Diese Kalkulation erfolgt unter der Annahme, dass die Betriebssicherheit in der gesamten Verkehrssteuerung erhalten werden soll. Sie berücksichtigt aber nicht zusätzliche Investitionen zur Systemoptimierung.

Bei den Zahlen ab 2015 handelt es sich um gerundete Schätzungen auf Basis der Anlagenentwicklung und des daraus abgeleiteten Investitionsbedarfs pro Jahr. In der konkreten Umsetzung ergeben sich immer wieder Synergieeffekte mit Projekten anderer Maßnahmenträger. Daher können sich im zeitlichen Ablauf weitere Veränderungen ergeben.

Im Falls ohne VMMS müsste aufgrund der fehlenden Förderung die Verkehrstechnik neue Signalsteuergeräte allein aus Eigenmitteln finanzieren. Der städtische Anteil würde damit bei deutlich geringerer Qualität um 2,98 Mio. € in 14 Jahren, also um durchschnittlich 212.000 € pro Jahr, höher liegen gegenüber dem Fall mit VMMS.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass die Investitionen des VMMS den städtischen Haushalt nicht zusätzlich belasten, obwohl eine deutliche Verbesserung der Verkehrsqualität erreicht wird.

Stadtverordnetenversammlung
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und
B90/Grüne



documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel

Kassel, 02.12.2010

Vorlage Nr. 101.16.1955

Finanzierung Herkulesbahn

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel begrüßt das Konzept zur neuen Herkulesbahn. Wir fordern den Magistrat auf, Verhandlungen mit dem Land Hessen zu führen, um eine Finanzierung für den Bau der Herkulesbahn zu erreichen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

Uwe Frankenberger, MdL
Fraktionsvorsitzender SPD

Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Vorlage Nr. 101.16.1964

Kassel, 06.12.2010

Zukünftige Nutzung des Renthofs

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Liegen Planungen vor, wie der Renthof zukünftig genutzt werden soll?
2. Gibt es konkrete Vorstellungen, wie ein „Haus der Musik“ im Renthof installiert werden könnte?
3. Liegt das bei der GWG in Auftrag gegebene Nutzungskonzept für den Renthof vor?
4. Wenn ja, wann wird dieses öffentlich vorgestellt bzw. den Stadtverordneten zugänglich gemacht?
5. Welche weiteren Institutionen außer der Musikschule und der Musikakademie kommen für eine Nutzung in einem möglichen zukünftigen Haus der Musik in Frage?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL
documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
E-Mail info@gruene-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1984

Kassel, 22.12.2010

Geh-/Radwegparken

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Erkenntnis hat die Stadt Kassel, ob das illegale Parken auf Geh- und Radwegen in der Stadt Kassel zugenommen hat?
2. Welche Erkenntnisse liegen der Stadt über die Anzahl der Bußgeldbescheide und Verwarnungen wegen „Unzulässig vor und in geparkt auf Geh- bzw. auf Radflächen“ vor und in wie vielen Fällen hat die Polizei Fahrzeuge von den jeweiligen Verkehrsflächen, z. B. aus dringenden Verkehrssicherheitsgründen, in den letzten drei Jahren entfernen lassen?
3. Gibt es seitens der zuständigen Behörden Anweisungen oder seitens der Polizei Hinweise an die Diensthabenden, bei ordnungswidrig auf Geh- oder Radwegen abgestellten Fahrzeugen nur eingeschränkt einzuschreiten?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.16.1992

Kassel, 13.01.2011

Stadtbad Mitte

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welches Konzept verfolgt der Magistrat für das Stadtbad Mitte?
 - a) Wird die Stadt Kassel das Gebäude selbst abreißen lassen?
oder
 - b) Sollen potentielle Erwerber den Abriss vornehmen?
 - c) Wie hoch werden die Kosten für den Abriss veranschlagt?
2. Wann soll mit dem Abriss begonnen werden?
3. Befindet sich die Verwertung des Grundstücks bereits in der Planungsphase?
4. Auf welche Höhe belaufen sich die Planungskosten?
5. Soll das Grundstück verkauft oder im Erbbaurecht verpachtet werden?
6. In welchem Zeitrahmen soll das freiwerdende Grundstück veräußert/verpachtet werden?
7. Auf welche Höhe wird der Wert des Grundstücks taxiert?
8. Wie sollen bei einer Veräußerung die Einnahmen verwendet werden?
9. Wird der Erwerb des Grundstücks an bestimmte Auflagen gebunden sein?
10. Welche Art von Gebäuden und gewerbliche Nutzungen sind darauf vorgesehen und welche nicht?
11. Haben bereits potentielle Investoren Interesse an dem Grundstück bekundet?
Wenn, ja welche?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung.

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Margret Müller

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Anfrage FDP-Fraktion „Stadtbad Mitte“, Vorlage-Nr. 101.16.1992

Zu vorgenannter Anfrage wurden die Fragen 1, 2 und 5 - 8 von Herrn Stadtkämmerer Dr. Barthel sowie die Fragen 3, 4 und 9 - 11 vom Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht wie folgt beantwortet:

1. *Welches Konzept verfolgt der Magistrat für das Stadtbad Mittel?*
 - a) *Wird die Stadt Kassel das Gebäude selbst abreißen lassen?*
oder
 - b) *Sollten potentielle Erwerber den Abriss vornehmen?*
 - c) *Wie hoch werden die Kosten für den Abriss veranschlagt?*

Über diese Fragen sind noch keine Entscheidungen getroffen worden. Es bietet sich an, einem potentiellen Erwerber auch den Abriss zu übertragen.

2. *Wann soll mit dem Abriss begonnen werden?*

Das Stadtbad Mitte soll in Betrieb bleiben, bis das neue Bad am Auedamm in Betrieb genommen wurde. Sofern dann das Grundstück bereits verkauft sein sollte, kann der Abriss erfolgen.

3. *Befindet sich die Verwertung des Grundstückes bereits in der Planungsphase?*

Ja, es wurde für das Grundstück eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

4. *Auf welche Höhe belaufen sich die Planungskosten?*

Die bisherigen Planungskosten für die Machbarkeitsstudie belaufen sich auf ca. 18.000 €. Die Kosten für weitere Planungen sind derzeit noch nicht kalkulierbar.

5. *Soll das Grundstück verkauft oder im Erbbaurecht verpachtet werden?*

Das Grundstück soll durch die Städtische Werke AG - die Eigentümerin - verkauft werden.

6. *In welchem Zeitrahmen soll das frei werdende Grundstück veräußert / verpachtet werden?*

Angestrebt wird eine Veräußerung unmittelbar nach Aufgabe der Nutzung des Stadtbades Mitte.

7. *Auf welche Höhe wird der Wert des Grundstückes taxiert?*

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Städtische Werke AG. Es ist nicht opportun, über potentielle Veräußerungserlöse öffentlich zu spekulieren.

8. *Wie sollen bei einer Veräußerung die Einnahmen verwendet werden?*

Mit dem Vorstand der Städtische Werke AG ist vereinbart, dass die Einnahmen zweckgebunden dem Bäderbetrieb und damit der Finanzierung der Investitionen in die neue Bäderlandschaft zufließen.

9. *Wird der Erwerb des Grundstückes an bestimmte Auflagen gebunden sein?*

Aus Sicht der Stadtplanung sollte der Erwerb an die seit Ende Januar 2011 vorliegende Machbarkeitsstudie gebunden werden.

10. *Welche Art von Gebäuden und gewerbliche Nutzungen sind darauf vorgesehen und welche nicht?*

Grundlage für eine künftige Nutzung und Bebauung sind die Empfehlungen der Machbarkeitsstudie.

11. *Haben bereits potentielle Investoren Interesse an dem Grundstück bekundet? Wenn ja, welche?*

Hier nicht bekannt. Uns liegt lediglich eine Anfrage eines Vermittlers von Bauprojekten für ein Einzelhandelsvorhaben vor. Dieses wurde in die Untersuchung einbezogen und ausgeschlossen.



Vorlage Nr. 101.16.1995

Kassel, 17.01.2011

Schülerlotsen/Verkehrshelfer

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung bittet die Schulen in Kassel sowie die Ortsbeiräte die Straßenabschnitte/Kreuzungen/Einmündungen/Bereiche zu benennen, bei denen aus ihrer Sicht die Schulwegsicherheit durch den Einsatz von Schülerlotsen/Verkehrshelfer erhöht werden kann.

Der Magistrat soll darauf hinwirken, dass im Anschluss die entsprechenden Vorschläge durch die Schulgemeinden zeitnah umgesetzt werden.

Begründung:

In vielen Städten, in denen die Verkehrsbelastung und die damit einhergehenden Gefährdungen für die Schulwege noch größer sind als in Kassel, werden Schülerlotsen eingesetzt (in München beispielsweise selbst an Einmündungen, an denen eine Fußgängerampel den Verkehr regelt). Durch den Einsatz dieser Verwaltungshelfer könnte rasch und kostengünstig – eine Lichtzeichenanlage und/oder bauliche Maßnahmen, die allerdings auch nicht vernachlässigt werden dürfen, verursachen erhebliche Kosten – eine Erhöhung der Schulwegsicherung erreicht werden. Der Einsatz der Schülerlotsen wäre auch ein Beitrag zur Stärkung des Ehrenamts. Bisher nutzen nur die Waldorf- und die Engelsburg-Schule diese Möglichkeit. Oft scheint diese Möglichkeit ein Schattendasein zu führen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dr. Manuel Eichler

gez. Uwe Frankenberger, MdL
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.16.2002

Kassel, 18.01.2011

Ehemaliges Polizeipräsidium Königstor

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Vorstellungen verfolgt die Stadt Kassel bezüglich der Nutzung des ehem. Polizeipräsidioms im Königstor?
2. Ist dem Magistrat bekannt, ob ein Investor Interesse an dem Erwerb der Immobilie und des Grundstücks hat?
 - a) Wenn ja, wann ist der Investor an die Stadt bzw. das Land Hessen herangetreten, um über die weitere Nutzung eine Entscheidung herbeizuführen?
3. Kann die Stadt Kassel Anregungen an das Land Hessen geben, mit einem potentiellen Käufer in Verbindung zu treten?
4. Ist die Stadt Kassel mit dem Land Hessen in Verbindung getreten, um eine Entscheidung über die weitere Nutzung herbeizuführen?
 - a) Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
 - b) Wenn nein, sind darüber Gespräche beabsichtigt?
5. Wie und von wem wird das Gebäude z. Z. genutzt?
6. Wer hat Kenntnis über den baulichen Zustand des Gebäudes und wie ist dieser Zustand?
7. Gibt es nähere Informationen über den derzeitigen Verkehrswert der Immobilie?
8. Geht der Magistrat davon aus, dass der weitere Verfall des Gebäudes in absehbarer Zeit beendet werden kann?
 - a) Wenn nein, wie wird der Magistrat dagegen vorgehen?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung.

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Margret Müller

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender