

34112 Kassel documenta Stadt

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität  
und Verkehr  
der Stadtverordnetenversammlung Kassel

# Kassel documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

6. Februar 2014  
1 von 2

zur **17. öffentlichen Sitzung** des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr  
lade ich ein für

**Donnerstag, 13. Februar 2014, 17:00 Uhr,  
Lesezimmer, Rathaus, Kassel.**

## Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/56 "Bahnhof Bettenhausen"**  
**1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.17.1164 -
- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B "Vor dem Osterholz" 1. Änderung**  
**(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.17.1165 -
- 3. Grimm-Welt auf dem Weinberg**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.17.1173 -
- 4. Zukunft des Salzmanngebäudes**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett  
- 101.17.1174 -

- 5. Radwegeverbindung von Rothenditmold in die Innenstadt**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Karin Müller MdL  
- 101.17.1177 -
- 6. Bauüberwachung Museum "Grimm-Welt-Kassel"**  
Antrag der FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel  
- 101.17.1178 -
- 7. Aktueller Sachstand Magazin Hof**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.17.1192 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb  
Vorsitzender

**Niederschrift**

über die 17. öffentliche Sitzung  
**des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**  
am **Donnerstag, 13. Februar 2014, 17:00 Uhr**  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

20. Februar 2014

1 von 6

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU  
Christian Knauf, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD  
Dieter Beig, 2. stellvertretender Vorsitzender, B90/Grüne  
Doğan Aydın, Mitglied, SPD  
Judith Boczkowski, Mitglied, SPD  
Harry Völler, Mitglied, SPD  
Volker Zeidler, Mitglied, SPD  
Karin Müller MdL, Mitglied, B90/Grüne  
Gernot Rönz, Mitglied, B90/Grüne  
Joachim Schleißing, Mitglied, B90/Grüne  
Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU  
Dr. Jörg Westerburg, Mitglied, CDU  
Norbert Domes, Mitglied, Kasseler Linke (ab 17:04 Uhr)  
Heinz Gunter Drubel, Mitglied, FDP

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates  
Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates  
Karin Schöps, Vertreterin des Seniorenbeirates

**Magistrat**

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Schriftführung**

Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Bernd Wolfgang Häfner, Mitglied, FREIE WÄHLER

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Sabine Schaub, Dezernat -VI-  
Dorothee Rhiemeier, Kulturamt  
Axel Jäger, Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung

**Tagesordnung:**

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | <b>Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/56 "Bahnhof Bettenhausen" 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)</b>                                    | 101.17.1164 |
| 2. | <b>Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B "Vor dem Osterholz" 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)</b> | 101.17.1165 |
| 3. | <b>Grimm-Welt auf dem Weinberg</b>   | 101.17.1173 |

- |  |             |
|--|-------------|
| 4. Zukunft des Salzmanngebäudes                          | 101.17.1174 |
| 5. Radwegeverbindung von Rothenditmold in die Innenstadt | 101.17.1177 |
| 6. Bauüberwachung Museum "Grimm-Welt-Kassel"             | 101.17.1178 |
| 7. Aktueller Sachstand Magazin Hof                       | 101.17.1192 |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 06.02.2014 ordnungsgemäß einberufene 17. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

1. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/56 "Bahnhof Bettenhausen"**
  1. **Änderung (Aufstellungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1164 -

#### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Leipziger Straße und Söhrestraße – ehemaliges Gelände Bahnhof Bettenhausen mit angrenzenden Gewerbeflächen – soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt werden.“

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist, auf suboptimal genutzten bzw. brach fallenden Grundstücken eine neue städtebauliche Ordnung mit gemischten Nutzungen zu erreichen, die die angrenzende kleinteilige gewerbliche und gemischte Nutzung des sich nach Süden anschließenden Gewerbegebiets ergänzt und fortführt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
Abwesend: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

#### Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/56 "Bahnhof Bettenhausen" 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss), 101.17.1164, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Völler

**2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B "Vor dem Osterholz" 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.1165 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B „Vor dem Osterholz“ 1. Änderung wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 (Öffentlichkeit), 1-12 (Träger öffentlicher Belange) und 1-11 (Fachämter) wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B „Vor dem Osterholz“ 1. Änderung wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B "Vor dem Osterholz" 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1165, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

**3. Grimm-Welt auf dem Weinberg**

Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.17.1173 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der derzeitige Sachstand bzgl. Neubau der „Brüder Grimm-Welt“?
2. Welche Entwicklungen gibt es hinsichtlich der Kosten?

3. Gibt es Planungsänderungen gegenüber dem bislang bekannten Entwurf? Wenn ja, welche?

Axel Jäger, Leitung Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, beantwortet die Anfrage. Nachfragen werden von ihm und Stadtbaurat Nolda beantwortet.

**Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda und Axel Jäger, Leitung Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.**

#### **4. Zukunft des Salzmanngebäudes**

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.17.1174 -

#### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wird die Zukunft des Salzmanngebäudes durch den Stadtbaurat zur Disposition gestellt, um von Verantwortlichkeiten bei Eigner und Unterer Denkmalschutzbehörde abzulenken?
2. Soll Salzmann, wie vom Stadtbaurat öffentlich geäußert, dem Verfall preisgegeben werden?
3. Hat die Stadt alle Möglichkeiten zur Substanzsicherung ausgeschöpft?
4. Wenn ja, welche?
5. Wenn nein, ist die Stadt für den Verfall mitverantwortlich?
6. Welche Maßnahmen zur Substanzsicherung plant die Stadt?

Die Anfrage sowie die Nachfragen der Ausschussmitglieder werden von Stadtbaurat Nolda beantwortet.

**Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.**

**5. Radwegeverbindung von Rothenditmold in die Innenstadt**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
- 101.17.1177 -

5 von 6

**Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, im Zuge der neuen Erschließung des zukünftigen Iwes-Geländes am Nordflügel des Hauptbahnhofs sicherzustellen, dass die Radwegeverbindung zwischen Rothenditmold und der Innenstadt über das Gelände geführt wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Demokratie erneuern/Freie Wähler  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne betr.  
Radwegeverbindung von Rothenditmold in die Innenstadt, 101.17.1177, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Kieselbach

**6. Bauüberwachung Museum "Grimm-Welt-Kassel"**  
Antrag der FDP-Fraktion  
- 101.17.1178 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das bereits im Bau befindliche Museum „Grimm-Welt Kassel“ als einem der großen städtischen Bauprojekte wird zur Vermeidung von erneut auftretenden Kostenexplosionen sofort ein baubegleitendes Projektkontrollmanagement eingerichtet. Das Controlling überprüft permanent die wirtschaftliche und rechtmäßige Abwicklung, sowie sämtliche bautechnischen Vorgehensweisen im Detail und in zeitlicher Abfolge, um ggf. Korrekturen vornehmen zu können. Damit kann rechtzeitig auf Mängel in der Ausführungsphase, Fristüberschreitungen und ausufernden Kostenentwicklungen reagiert werden.

Im Rahmen der Diskussion zieht Stadtverordneter Drubel, FDP-Fraktion, den Antrag seiner Fraktion zurück. 6 von 6

**Der Antrag wurde von der Antrag stellenden Fraktion zurückgezogen.**

## 7. Aktueller Sachstand Magazinhof

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.17.1192 -

### Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Magazinhof-Areals?
2. Liegt mittlerweile das seit mehreren Jahren angekündigte Nutzungskonzept vor? Wenn nein, warum nicht?
3. Es wurde immer wieder angekündigt, dass mit der BlmA das weitere Vorgehen zur Standortentwicklung abgestimmt werden soll. Welche konkreten Ergebnisse liegen hier bislang vor?
4. Was ist aus dem angekündigten Bieterverfahren geworden, mit dem die wirtschaftliche Sanierung und Nachnutzung des Magazinhofs geprüft werden soll? Wie ist der diesbezügliche Sachstand?
5. Liegt mittlerweile das für das Bieterverfahren angekündigte Exposé vor, welches in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz für das Bieterverfahren erstellt werden sollte und welches für das 2. Quartal 2013 angekündigt war? Wenn nein, warum nicht?
6. Ist der Magistrat gewillt, in Zusammenarbeit mit der BlmA im Jahr 2014 alle notwendigen Voraussetzungen für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung des Areals zu schaffen und welche Vorstellungen hat der Magistrat dabei?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage und die Nachfragen der Ausschussmitglieder. Die schriftliche Beantwortung wird zugesagt.

**Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.**

**Ende der Sitzung:** 18:11 Uhr

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Andrea Herschelmann  
Schriftführerin



**Vorlage Nr. 101.17.1164**

13. Januar 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/56 "Bahnhof Bettenhausen"  
1. Änderung (Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Leipziger Straße und Söhrestraße – ehemaliges Gelände Bahnhof Bettenhausen mit angrenzenden Gewerbeflächen – soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist, auf suboptimal genutzten bzw. brach fallenden Grundstücken eine neue städtebauliche Ordnung mit gemischten Nutzungen zu erreichen, die die angrenzende kleinteilige gewerbliche und gemischte Nutzung des sich nach Süden anschließenden Gewerbegebiets ergänzt und fortführt.“

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 13.01.2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Geltungsbereiches (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/56 „Bahnhof Bettenhausen“ 1. Änderung  
(Aufstellungsbeschuß)**

## **Erläuterung**

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebauliche Ordnung in dem gewerblich und gemischt genutzten Baugebiet herzustellen und unterschiedliche Nutzungsanforderungen stadtteilverträglich zu steuern.

Das Plangebiet ist überwiegend von eisenbahntypischen Nutzungen und Gebäuden geprägt, die heute teilweise brach gefallen sind bzw. eine (zum Teil temporäre) Nachnutzung erfahren. Entlang der Leipziger Straße befinden sich straßenbegleitend überwiegend eingeschossige Gebäude, die in ihrer Baustruktur zum Teil einen provisorischen Eindruck hinterlassen. Der Bereich ist von kleinteiligen, typischen Ausfallstraßen-Nutzungen wie Automobildienstleister, Kiosken und sonstigen kleinen Dienstleistungs-, Einzelhandelsangeboten sowie gewerblichen Betrieben geprägt.

Innerhalb und im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich neben den in Betrieb befindlichen Eisenbahnanlagen Speditionsunternehmen sowie Lager- und Bürogebäude, die teilweise nur temporär genutzt werden. Ein großer Bereich ist leerstehend bzw. brach gefallen.

Für einen Teil der Grundstücke im Plangebiet bestanden in der Vergangenheit Nutzungsnachfragen (Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe), die mit dem bestehenden Planungsrecht (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) nur schwer zu steuern waren und aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung des Bereichs innerhalb des Stadtteils Bettenhausens als unverträglich einzustufen sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine städtebauliche Zielsetzung formuliert werden, die eine Aufwertung des Planbereichs ermöglicht und langfristige Nutzungsperspektiven rechtlich absichert. Unmittelbar entlang der Leipziger Straße wird eine gewerbliche Nutzung (Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie) angestrebt, im Bereich der Söhrestraße und im rückwärtigen Bereich des Plangebiets eine gewerbliche und gemischte Nutzung.

Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe werden als zukünftige Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht mit der zukünftig angestrebten Entwicklung des Plangebietes vereinbar sind.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um einerseits die städtebaulichen Entwicklungsziele planungsrechtlich zu sichern und andererseits zu frühe Nutzungsfestlegungen zu verhindern, die den künftigen Festsetzungen entgegenstehen könnten.

gez.  
Flore

Kassel, 03.01.2014

Aufstellungsbeschluss

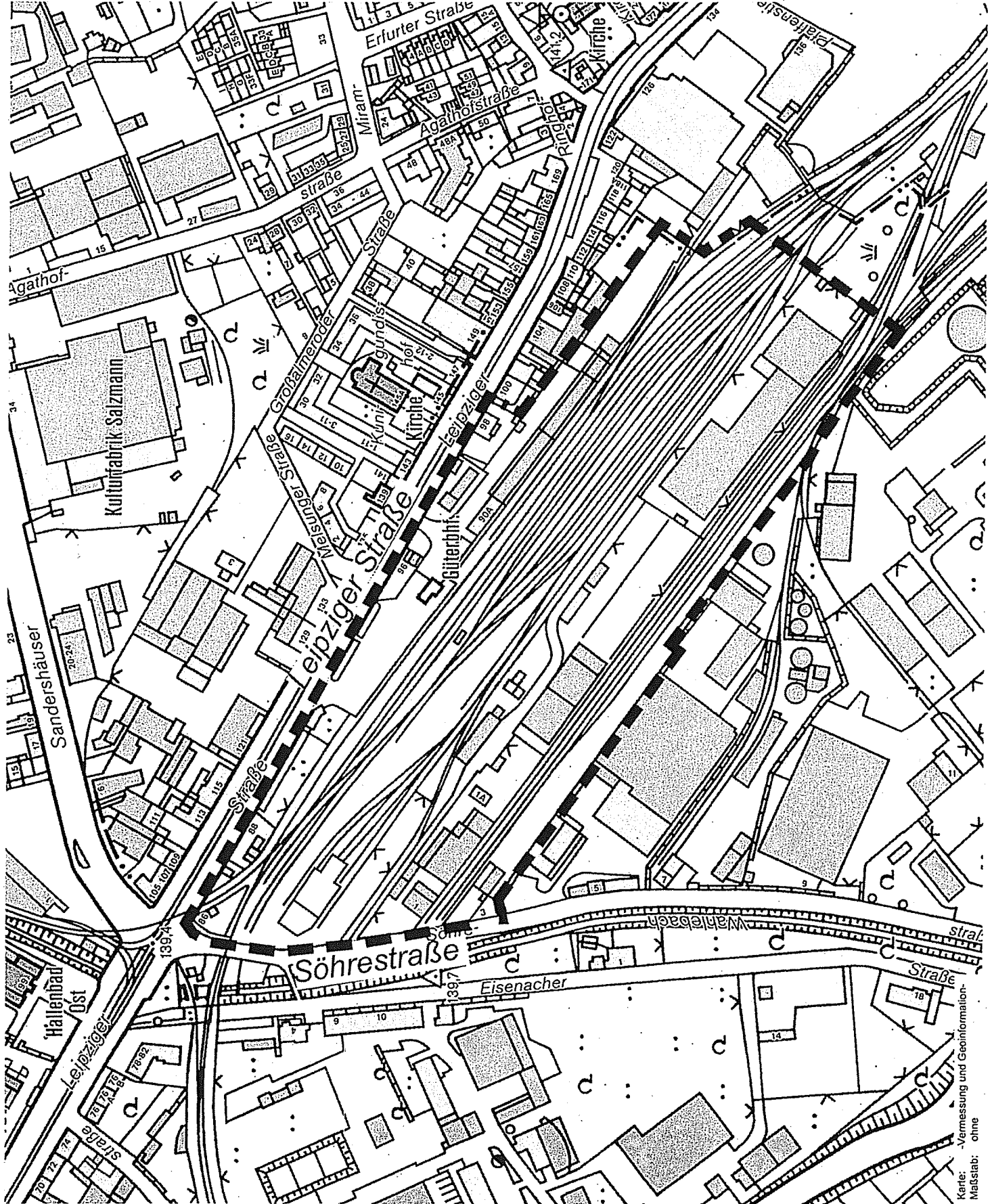
Bebauungsplan  
Nr. VII / 56  
"Bahnhof Bettenhausen",  
1. Änderung

Magistrat der Stadt Kassel

Beirat für Verkehr, Umwelt, Stadterneuerung und Bauen

Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz

Kassel, Januar 2014



Karte: -Vermessung und Geoinformation  
Maßstab: ohne

**Vorlage Nr. 101.17.1165**

13. Januar 2014  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B "Vor dem Osterholz" 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B „Vor dem Osterholz“ 1. Änderung wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 (Öffentlichkeit), 1-12 (Träger öffentlicher Belange) und 1-11 (Fachämter) wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B „Vor dem Osterholz“ 1. Änderung wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 21. November 2013 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 12. Dezember 2013 und 13. Januar 2014 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2) die Begründung des Bebauungsplans (Anlage 3), der Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ (Anlage 4) die textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 6) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B „Vor dem Osterholz“ 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

## **Erläuterung**

### **1. Anlass der Planung**

Das Planungsgebiet „Vor dem Osterholz“ grenzt im Norden an das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Niestetal.

In Niestetal reicht das Wohngebiet „Bettenhäuser Feld“ bis unmittelbar an die Gemarkungsgrenze, während auf Kasseler Seite ein strukturell stark durchmischtes Gebiet mit Wohnnutzung, eingestreuten Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben entstanden ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. VII/ 7 (B) „Vor dem Osterholz“ soll das Plangebiet als Wohnstandort entwickelt werden. Des Weiteren wurde für das Grundstück der Autobahnmeisterei die jetzige Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche beibehalten und die vorhandenen Wohnhäuser durch die Festsetzung als Mischgebietsfläche in ihrem Bestand gesichert.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Grundlage für das städtebauliche Konzept sind die im Jahr 2003 erarbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen dargestellt sind.

Nördlich der Straße „Vor dem Osterholz“ bis zur Gemarkungsgrenze nach Niestetal ist eine Wohnbaufläche in verdichteter Bauweise vorgesehen, wobei der Grad der Verdichtung entsprechend den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens differiert. Auf Grund der Nähe zur Autobahn BAB 7 und zur Dresdener Straße sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese werden in Form von zwei Lärmschutzwällen, der Gebäudestellung, dem Verdichtungsgrad und durch die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Wohnhäusern erreicht. Das Wohngebiet wird im Hinblick auf die Lärmproblematik als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird auch eine größere Flexibilität hinsichtlich zulässiger ergänzender Nutzungen (Büroräume o.ä.) ermöglicht.

Im allgemeinen Wohngebiet können ca. 150 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern realisiert werden.

Im Zusammenhang mit den ehemaligen Betriebswohnungen der Autobahnmeisterei ist im Süden des Geltungsbereiches ein Mischgebiet festgesetzt. Durch das Mischgebiet wird dem Trennungsgebot zur angrenzenden Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Bundeautobahnmeisterei Rechnung getragen. Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie am Erhalt wertvoller Biotopstrukturen im Südteil der Flächen.

Die Fläche der Autobahnmeisterei ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der tatsächlichen und zukünftigen geplanten Nutzung.

### **3. Erschließung**

Das Nord-Süd-ausgerichtete Erschließungssystem orientiert sich an den im Wohngebiet „Bettenhäuser Feld“ auf der Gemarkung Niestetal vorhandenen Erschließungsansätzen, in dem es den Ulmenweg und den Kiefernweg nach Süden fortsetzt. Die Planstraßen A-C werden im nördlichen Bereich des Baugebietes durch die Planstraße D gebündelt und zusammengeführt. Innerhalb des Baugebietes gibt es noch eine zusätzliche Fußwegeverbindung.

### **4. Flächen und Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse**

Durch die Dresdener Straße und die BAB 7 ist das Plangebiet hohen Geräuschemissionen durch Verkehr ausgesetzt. Um die Geräuschemissionen zu mindern, sind sowohl im Osten als auch im Süden des Plangebietes Lärmschutzwälle vorgesehen. Durch diese Maßnahmen zur Schallminderung kann nahezu im gesamten Plangebiet gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet werden, auch wenn der Belästigungsgrad teilweise weiterhin über den für Wohngebiete idealtypischen Werten liegt. Durch eine lärmoptimierte Gebäudestellung mit geschlossenen Baukörpern in Richtung Ost sowie der Festsetzung einer Mindestbauhöhe der östlichen Gebäudezeile können auf der Westseite der Gebäude ruhigere Zonen geschaffen werden. Durch weitere Festsetzungen zur Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, zum Verbot von Dachflächenfenstern in den am meisten betroffenen obersten Geschossen sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz können im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. In den Innenhofbereichen werden am Tag auf den Freiflächen die Orientierungswerte unterschritten, so dass eine gute Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen gegeben ist.

Das bereits bebaute Mischgebiet ist stark von Lärm belastet. Zur Minderung der wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind bei Neu- und Umbauten die Festsetzungen Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Nord sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz getroffen worden. Am meisten betroffen ist das bereits vorhandene südlichste Wohnhaus. Hier ist von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

### **5. Verfahren**

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden die Planungsabsichten der Stadt dargelegt.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Zeit vom 15.11.2004 bis einschließlich 26.11.2004 vorgestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Auf Grund der Lärmproblematik erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfs. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 15.07. – 23.08.2013 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) Baugesetzbuch erfolgte parallel zur Offenlage. Aufgrund der Anregungen, die während der Offenlage geäußert wurden und die z.T. die Grundzüge der Planung berührt haben, erfolgte eine zweite, verkürzte Offenlage gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch vom 22.10. – 05.11.2013. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Offenlage. Es wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung des Bebauungsplans geführt hätten.

gez.  
Flore

Kassel, 11. November 2013

**Stadt Kassel, Bebauungsplan Nr. VII/ 7 (B) „ Vor dem Osterholz“ 1. Änderung**  
**Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**  
**vom 15. Juli 2013 bis 23. August 2013**

Anlage 2

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>1. privat vom 12.08.2013</p> <p>Die Anlieger des Ulmenweges, der sich auf der Seite von Niestetal befindet, befürchten, dass der von der Planstraße D geführte Stich nach Norden mit dem Ulmenweg verbunden werden soll und dieser dann nicht mehr Verkehrsberuhigt ist. Sie regen an, den Ulmenweg so wie er jetzt ausgebaut ist zu belassen und auch für den nördlich geführten Stich eine ähnliche Ausgestaltung mit Pollern und Stichstraßenregelung festzusetzen. Des Weiteren wird angeregt, eine durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Niestetal und Kassel in dem Bereich zu schaffen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. 2004 ist eine verkehrstechnische Untersuchung für die Dresdener Straße im Auftrag der Stadt Kassel erarbeitet worden, in der auch die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des neuen Baugebietes mit betrachtet wurde. Das Ergebnis zeigt, dass 90% des Verkehrs über die Dresdener Straße abgewickelt wird. Es ist somit mit keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung für die Gemeinde Niestetal zu rechnen.</p> <p>Die Belassung der vorhandenen Poller im Bereich Ulmenweg liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde Niestetal. Auf dem Gebiet der Stadt Kassel wird es keine Stichstraßenregelung an die sich südlich an den Ulmenweg anschließende Planstraße A geben, da diese an der nördlichen Gemarkungsgrenze weitergeführt wird.</p> <p>Die Radverkehrsplanung zwischen der Gemeinde Niestetal und der Stadt Kassel ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Eine Fußwegeverbindung besteht bereits über die Brücke über die Dresdener Straße.</p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
1. 17.07.2013	
Keine Anregungen	
2. 23.07.2013	
Keine Anregungen	
3. 31.07.2013	
Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Entwicklungsplanung ist notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. 07.08.2013	
Keine Anregungen	
5. 13.08.2013	
Keine Anregungen Hinweis: Berücksichtigung der Bedürfnisse von Mehlschwalben im Rahmen der Bauleitplanung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. 21.08.2013	
Anfahrbarkeit des vorhandenen Osteingangs zum Kleingartengelände Osterholz erhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwurfsplanung für die Gestaltung des Lärmschutzwalls Süd ist noch nicht erfolgt. Soweit möglich, wird die Erreichbarkeit des Kleingartengeländes berücksichtigt.



Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>7.22.08.2013</p> <p>Keine Anregungen</p>	
<p>8.19.08.2013</p> <p><b>Regionalplanung</b> Hinweis: Begründung Kapitel 2.1 aktualisieren</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> Keine Anregungen</p> <p><b>Bergaufsicht</b> Keine Anregungen</p> <p><b>Immissionsschutz</b> Keine Anregungen</p> <p><b>Umwelt- und Arbeitsschutz</b> Bei der Errichtung eines Kinderspielplatzes im Bereich des südlichen Lärmschutzwalls ist auf Grund der vorhandenen Altablagerungen eine Überdeckung mit einer mindestens 1m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens sicherzustellen.</p> <p><b>Obere Forst- und Jagdbehörde</b> Die im Südwesten des Geltungsbereichs waldartige Gehölzfläche ist Wald im Sinn des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Die Rodung von Wald zum Zweck einer Nutzungsänderung bedarf nach § 12 Abs. 2 HWaldG der Genehmigung der zuständigen Behörde, in diesem Fall des Magistrats der Stadt Kassel. Ggf. ist der Nachweis einer flächenhaften Ersatzaufforstung zu erbringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p data-bbox="236 1906 260 2078">9. 23.08.2013</p> <p data-bbox="312 1563 336 2051"><b>Hinweis:</b> Das Gelände liegt in der WSG III B</p> <p data-bbox="384 1205 520 2051">Am nördlichen Rand des geplanten Baugebiets liegen Kanal- und Wasserleitungen der Gemeinde Niestetal, tlw. sogar auf Gebiet der Stadt Kassel. Des Weiteren stehen hier zwei Straßenlampen der Gemeinde Niestetal.</p> <p data-bbox="568 1211 632 2051">In der Gemeinde Niestetal sind die Kapazitäten der Kindergärten ausgeschöpft.</p> <p data-bbox="751 1205 855 2051"><b>Anregungen:</b> Die vorhandenen Altablagerungen sollten zur Vermeidung der Schadstoffmobilisierung durch Oberflächenwasser durch den Lärmschutzwall Süd weiter überschüttet werden.</p> <p data-bbox="903 1205 967 2051">Um die Versorgungssicherheit zu erhöhen sollten die Trinkwassernetze der Gemeinde Niestetal und Kassel verbunden werden.</p> <p data-bbox="1015 1205 1150 2051">An das nördliche Baufeld WA1 schließt sich ein schmaler Streifen des ehemaligen Weges an, der auf Niestetaler Gebiet liegt. Es wird angeregt im Rahmen eines Umlegungsverfahrens diesen Streifen mit in die Umlegungsmasse aufzunehmen und als Wohnbaufläche zu vermarkten.</p> <p data-bbox="1198 1205 1334 2051">Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes zu Lasten der angrenzenden Bebauung der Gemeinde Niestetal gehen wird. Es wird daher angeregt ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen.</p>	<p data-bbox="312 651 336 1162">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="384 663 408 1162">Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="568 208 703 1162">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um bei der Ausweisung von neuen Baugebieten bedarfsgerechte Angebote bezüglich Kindergarten- und Grundschulplätze auf dem Stadtgebiet der Stadt Kassel zukünftig zeitnah schaffen zu können ist eine Dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe einberufen worden.</p> <p data-bbox="751 651 775 1162">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="903 208 967 1162">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist an den zuständigen Eigenbetrieb KasselWasser weitergeleitet worden.</p> <p data-bbox="1015 208 1150 1162">Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Niestetal erweitert.</p> <p data-bbox="1198 208 1406 1162">Der Anregung wird nicht gefolgt. 2004 ist eine verkehrstechnische Untersuchung für die Dresdener Straße im Auftrag der Stadt Kassel erarbeitet worden, in der auch die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des neuen Baugebietes mit betrachtet wurde. Das Ergebnis zeigt, dass 90% des Verkehrs über die Dresdener Straße abgewickelt wird. Es ist somit mit keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung für die Gemeinde Niestetal zu rechnen. Der Ulmenweg, als nördli-</p>

<p><b>Kurzfassung der Anregung:</b></p> <p>Die Straße „Vor dem Osterholz“ endet nach der Anbindung des MI/ GE-Gebietes in einem Fußweg, welcher folgend dann auf Niestetaler Gemeindegebiet neben der Autobahnbrücke an die Heiligenröder Straße anschließt. Es wird angeregt, im Rahmen des o.g. Verkehrsgutachtens zu überprüfen, welche Auswirkungen der Ausbau dieses Weges als Straße haben könnte.</p> <p><b>10. 28.08.2013</b></p>	<p><b>Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:</b></p> <p>cher Anschluss an die Planstraße A ist verkehrsberuhigt gestaltet und somit ist eine direkte Erreichbarkeit des Baugebietes zur Gemeinde Niestetal nur fußläufig bzw. mit dem Fahrrad möglich.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Der überwiegende Teil des Fußweges und auch der Anschluss dessen an das überörtliche Verkehrsnetz liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Niestetal. Für den Fall, dass die Gemeinde Niestetal einen Anschluss und Ausbau des Fußweges anstrebt, wird angeregt ein Verkehrsgutachten durch die Gemeinde Niestetal erarbeiten bzw. beauftragen zu lassen.</p>
<p><b>Hinweis:</b> Die Inhalte des Umweltberichts, der im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erarbeitet wurde (Eingriffsnummer 10025) beachten.</p> <p>Maßnahme 10215 des Landschaftsplans (Verbindung durch Erhalt und Schaffung eines Gehölzstreifens vom Osterholz zur Nieste-Aue) berücksichtigen.</p> <p><b>Anregungen:</b> Es sollte aus stadtklimatischer Sicht eine Durchgrünung des Gebietes angestrebt werden.</p> <p>Die durch das Baugebiet zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung wird über den Knotenpunkt Dresdener Straße/ Speeler Weg und über das Gemeindegebiet Niestetals erfolgen. Es wird ein gemeinsames Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde Niestetal angeregt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Maßnahmen zur Durchgrünung sind sowohl im Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5 und 6 und unter Teil B – Festsetzungen gemäß § 81 HBO Nr. 4.2 berücksichtigt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> 2004 ist eine verkehrstechnische Untersuchung für die Dresdener Straße im Auftrag der Stadt Kassel erarbeitet worden, in der auch die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des neuen Baugebietes mit betrachtet wurde. Das Ergebnis zeigt, dass 90% des Verkehrs über die Dresdener Straße abgewickelt wird. Es ist somit mit keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung für die Gemeinde Niestetal zu rechnen. Der Ulmenweg, als nördlicher Anschluss an die Planstraße A ist verkehrsberuhigt gestaltet und somit ist eine di-</p>

<p><b>Kurzfassung der Anregung:</b></p>	<p><b>Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:</b></p> <p>rekte Erreichbarkeit des Baugebietes zur Gemeinde Niestetal nur fußläufig bzw. mit dem Fahrrad möglich.</p>
<p><b>11.14.08.2013</b></p> <p><b>Hinweise:</b> zwischenzeitliche Änderungen der Rechtsgrundlagen einarbeiten  Planungsrechtliche Festsetzungen Teil A  Zu 5: Das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) ist aufgehoben worden. Neu: Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010  Zu 6: Neu: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)  Zu 11: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kassel vom 19.05.2008  Begründung  Kapitel 2.1.1.1 Feldgehölze nach § 15 HENatG sind gemäß der maßgeblichen Auflistung nach § 30 BNatSchG keine gesetzlich geschützten Biotope mehr  Streuobstbestände werden nach § 13 HAGBNatSchG geregelt.</p> <p><b>Artenschutz:</b> Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung wurden in den überarbeiteten Fachbeitrag Grün und Umwelt eingearbeitet. Dieser wurde -63 - am 31.07.2013 übergeben.</p> <p><b>Boden- und Wasserschutz:</b> Keine Anregungen</p> <p><b>Immissionschutz:</b>  <b>Hinweise:</b>  Bei Rechtsgrundlagen Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen – fehlt die Benennung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der angewandten DIN-Normen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>Begründung, Seite 9 Stand 20.03.2013. Aktuell ist die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel vom August 2011</p> <p><b>Anregungen:</b>  Im Fachbeitrag Grün und Umwelt, Stand März 2013 steht unter Festsetzungen zum Immissionsschutz/ Luftreinhalteplan auf Seite 61 „Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig.“ Es wird angeregt, diese textliche Festsetzung auch in die Begründung und in Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Der Ausschluss von Fenstern im östlichsten WA II-Gebiet, ausgerichtet zur lärmzugewandten Seite, soll ausgeschlossen werden. Es wird angeregt, dieses auch in den textlichen Festsetzungen zu verankern.</p> <p>Es wird angeregt, das angrenzende an das geplante WA-Gebiet existierende rechtskräftig ausgewiesene Industriegebiet von GI auf MI zu ändern, um erhebliche Konflikte bis hin zu Schadensansprüchen auszu-schließen.</p> <p>Es wird angeregt die Pflanzliste unter Allgemeine Hinweise und Empfehlungen um weitere Beispiele für Baumarten, insbesondere für den Bereich der Erschließungsstraßen, zu ergänzen. Vorgeschlagen wurden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer monspessulanum</li> <li>Fraxinus ornus</li> <li>Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘</li> <li>Liquidambar styraciflua</li> <li>Ostrya carpinifolia</li> <li>Ulmus lobel</li> <li>Franz. Ahorn</li> <li>Blumenesche</li> <li>Nordamerikanische Rotesche</li> <li>Amberbaum</li> <li>Hopfen-Buche</li> <li>Lobel-Ulme</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Standards für Bäume im Bereich der Stellplätze, Zufahrten bzw. sonstiger befestigter Flächen (Baumscheiben mind. 4 m²</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Zum 01.01.2015 tritt die zweite Stufe der 1. BImSchV in Kraft, welche bundesweit erhebliche Verbesserungen für die Feinstaubbelastung festsetzt. Entsprechend des Zeitplans für die Bebaubarkeit des Plangebietes werden alle dort errichteten Anlagen den Festsetzungen der 1. BImSchV entsprechen. Ein Ausschluss von festen Brennstoffen ist somit in Hinblick auf die Belastung durch Feinstaub nicht notwendig.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Unter Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3 ist dieses schon explizit aufgeführt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es ist vorgesehen, dass nach dem erfolgten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VII/ 7 B 1. Änderung „Vor dem Osterholz“ den Bebauungsplan Nr. VII/ 7 „Autobahnzubringer Kassel-Ost“ aufzuheben, da für die verbleibenden Flächen kein Planungsbedarf mehr besteht. Bauvorhaben würden dann zukünftig gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt werden.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

<p><b>Kurzfassung der Anregung:</b></p> <p>und Volumen Wurzelraum mind. 12m<sup>3</sup>) einzuhalten.</p>	<p><b>Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:</b></p>
<p><b>12. 23.08.2013 und 11.09.2013</b></p> <p><b>Anregungen:</b></p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Speeler Weg muss im Hinblick auf die verkehrliche Mehrbelastung, die durch das neue Baugebiet entsteht nachgewiesen werden.</p> <p>Die Ausweisung des Geländes der ehemaligen Autobahnmeisterei soll als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Autobahnmeisterei erfolgen.</p> <p>Die von einer Autobahnmeisterei ausgehenden Immissionen sind bei den notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet mit zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere die Anlage eines Parkplatzes für 40 Mitarbeiter zu nennen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> In einem Gespräch, geführt am 04.09.2013 zwischen Stadt Kassel und Hessen Mobil, wurde dieser Sachverhalt erörtert und die Position der Stadt Kassel bestätigt. 2004 ist eine verkehrstechnische Untersuchung für die Dresdener Straße im Auftrag der Stadt Kassel erarbeitet worden, in der auch die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des neuen Baugebietes mit betrachtet wurde. Das Ergebnis zeigt, dass 90% des Verkehrs über die Dresdener Straße abgewickelt wird. Das Verkehrsaufkommen, welches durch das zusätzliche Baugebiet entsteht, ist jedoch im Vergleich zum Gesamtaufkommen zu vernachlässigen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Da hiermit die Grundzüge der Planung berührt werden erfolgt eine erneute, jedoch verkürzte, Offenlage.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die immissionsschutzrechtlichen Belange in Form von z.B. Lärmschutzmaßnahmen zukünftiger Bau- und Erweiterungsvorhaben sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren von den Bauherren nachzuweisen.</p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
1. 12.07.2013	
Keine Anregungen	
2. 19.07.2013	
<b>Hinweis:</b> Begründung: Kapitel 3.7 ergänzen, Feuerwehrezufahrten sowie Stell- und Bewegungsflächen müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. 31.07.2013	
<b>Hinweis:</b> Bei der Errichtung von Wertstoffsammelplätzen die Stadtreiniger mit einbeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. 31.07.2013	
Keine Anregungen	
5. 07.08.2013	
<b>Hinweise:</b> Begründung: Kapitel 2.8 Das Gebiet ist bis auf den Bereich des südlichen Lärmschutzwalls auf Kampfmittel untersucht worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kapitel 3.8.1 Für das Baugebiet und auch die beiden Lärmschutzwälle liegt ein Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr. Henne	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>VOR.</p> <p>Kapitel 5 Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplans sind keine bordenordnenden Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Textteil A – Planungsrechtliche Festsetzungen.Rechtsgrundlagen: Pkt. 5 das Hessische Naturschutzgesetz wurde ersetzt durch „Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010.</p> <p><b>Anregungen:</b> Begründung: Kapitel 3.2.1 In den Baufeldern des WA2 sollen bis auf das östliche Bau- feld eine offene Bauweise möglich sein.</p> <p>Entwurfsplan: Entlang der Straße „An der Straßenbahnmeisterei“ muss die Lage des Fußweges noch eingetragen werden, ebenso an der, an der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Straße.</p> <p>Der östlichste Bauplatz des WA1 benötigt eine Zufahrt über den südlich angrenzend geplanten Fußweg.</p> <p><b>6. 07.08.2013</b></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im WA2 wird im östlichsten Bau- feld eine geschlossene Bauweise aus schallschutztechnischen Gründen festgesetzt. Die Ausführung kann nach Westen hin durch eine unterschiedliche Abfolge von Wohngebäuden und Garagengebäuden sukzessive aufgelockert gestaltet werden. Damit dieses möglich ist, wird auf den nach Westen angrenzenden Baufeldern des WA2 eine offene Bauweise – nur Doppelhäuser zulässig – festgesetzt. Das östlichste Bau- feld ist mit einem durchgehenden Gebäuderiegel zu bebauen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Der geplante Fußweg wird auf 3,00 m Breite erweitert und kann somit als Zufahrt für das Grundstück genutzt werden.</p>
<p><b>Anregung:</b> Es wird angeregt das Schulverwaltungsamt als Schulträger und auch das Jugendamt als Träger der Horte und Kindertagesstätten früher als bisher bei Planungsvorhaben, die eine größere Anzahl von Wohneinheiten zur</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Um bei der Ausweisung von neuen Baugebieten be- darfsgerechte Angebote bezüglich Kindergarten- und Grundschulplätze auf dem Stadtgebiet der Stadt Kassel zukünftig zeitnah schaffen zu können ist eine De-</p>



<p><b>Kurzfassung der Anregung:</b></p> <p>Festsetzung haben einzubeziehen. Der Anbau einer Schule oder eines Hortes muss bei der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Kassel langfristig geplant werden, damit es nicht zu Engpässen in der Versorgung kommt.</p> <p><b>7. 14.08.2013</b></p>	<p><b>Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:</b></p> <p>zernatsübergreifende Arbeitsgruppe einberufen worden.</p>
<p><b>Hinweise:</b></p> <p>Begründung: Kapitel 3.6 Die Entwässerung der Wohnbauflächen erfolgt im Trennsystem</p> <p><b>Anregungen:</b></p> <p>Der Fußweg in östlicher Verlängerung der Planstraße „D“ muss eine Breite von mind. 3,00 m aufweisen.</p> <p>Bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens sind Ausuferungszonen vorzusehen. Dieses erfolgt in Abstimmung mit den Planern der Lärm-schutzwälle.</p> <p><b>8. 20.08.2013</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p><b>Anregungen:</b></p> <p>Die Wegführung zur Fußgängerbrücke, die südlich angrenzend an das Plangebiet die Dresdener Straße quert ist so zu gestalten, dass sie gefahrlos und barrierefrei begehbar ist.</p> <p>Bessere Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV z.B. durch eine veränderte Linienführung der Buslinien 30/31.</p> <p>Es wird angeregt das Schulverwaltungsamt als Schulträger und auch das Jugendamt als Träger der Horte und Kindertagesstätten früher als bisher bei Planungsvorhaben, die eine größere Anzahl von Wohneinheiten zur Festsetzung haben einzubeziehen. Der Anbau einer Schule oder eines</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und an den zuständigen Träger, die Kasseler Verkehrsgesellschaft weitergeleitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Um bei der Ausweisung von neuen Baugebieten bedarfsgerechte Angebote bezüglich Kindergarten- und Grundschulplätze auf dem Stadtgebiet der Stadt Kassel zukünftig zeitnah schaffen zu können ist eine zernatsübergreifende Arbeitsgruppe einberufen worden.</p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>Hortes muss bei der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Kassel langfristige geplant werden, damit es nicht zu Engpässen in der Versorgung kommt.</p> <p>Es werden Quermöglichkeiten für Kinder im Bereich der Osterholzstraße angeregt, z.B. Tempo 30 Zone oder Aufpflasterungen.</p> <p>Lärmschutzwälle als Erlebnisbereich für Kinder, auch zum Fahrradfahren gestalten.</p> <p>Grünflächen sollten auch Sitzmöglichkeiten bieten, nicht nur Bänke sondern auch alternative Sitzmöbel in Form von Baustämmen etc..</p> <p>Die Spielfläche im Bereich des südlichen Lärmschutzwalles muss eine Mindestgröße von 1.700 m<sup>2</sup> haben und die Gestaltung sollte mit Einbindung der Kinder und Eltern des Wohngebiets erfolgen. Die für die Spielfläche veranschlagten Kosten in Höhe von 85.000 € erscheinen zu niedrig, sofern die Wege, Zäune, Fallschutz und die Kosten für das Beteiligungsverfahren darin inbegriffen sind. Die Kinder- und Jugendbeauftragte ist rechtzeitig in die Planung der Spielfläche mit einzubeziehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b> Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens sind Quermöglichkeiten nicht notwendig, die Ausweisung als Tempo 30 Zone wird unterstützt und an das zuständige Fachamt weitergegeben.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Gestaltung der Lärmschutzwälle wird im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet, die Befahrbarkeit der Lärmschutzwälle wird jedoch aus Gefahrengesichtspunkten als sehr kritisch gesehen..</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Gestaltung der Lärmschutzwälle wird im Zuge der Entwurfsplanung mit erarbeitet.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Gestaltung der Lärmschutzwälle wird im Zuge der Entwurfsplanung mit erarbeitet.</p>
<p><b>9.</b></p> <p><b>Anregungen:</b>  <b>Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  1.1 Das WA3 welches direkt an der Straße „Zur Nieste“ angrenzt sollte aufgrund der südlich und westlich vorhandenen und zulässigen Gewerbenutzung als Mischgebiet ausgewiesen werden, um Konflikte auch bei Umnutzungen und/oder Betriebserweiterungen zu minimieren.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Es ist vorgesehen, dass nach dem erfolgten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VII/ 7 B 1. Änderung „Vor dem Osterholz“ den Bebauungsplan Nr. VII/ 7 „Autobahnzubringer Kassel-Ost“ aufzuheben, da für die verbleibenden Flächen kein Planungsbedarf mehr besteht. Bauvorhaben würden dann zukünftig gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich beurteilt</p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>1.2 Wie soll die Nutzung der Gebäude im GEem2 dauerhaft sichergestellt werden, nachdem das MI2 mit Wohnbebauung bebaut und genutzt ist?</p> <p>1.3 Die Nutzung des GEem ist zu konkretisieren. Zur Beurteilung der durch den geplanten Gewerbebetrieb entstehenden Lärmeinwirkungen oder sonstiger Emissionen auf die Nachbarbebauung ist ein Gutachten eines nach § 26 BImSchG anerkannten Gutachters vorzulegen.</p> <p>2.1 Die Festlegung der Bezugspunkte zur Festsetzung der First- bzw. Traufhöhe sind kaum praktikabel, da das endgültige Straßenniveau zur Bauantragsstellung bzw. Baufreistellung meist nicht feststeht oder nochmal variiert.</p> <p>5. Bei der Herstellung des Lärmschutzwalls ist zu berücksichtigen, dass Aufschüttungen ab 1,00m Höhe Abstandsflächen auslösen.</p> <p>7.1 Bezüglich des passiven Lärmschutz ist der Nachweis über ein Lärm-schutzgutachten eines nach § 26 BImSchG anerkannten Gutachten erforderlich.</p> <p><b>Teil B – Festsetzungen gemäß § 81 HBO</b> Garagen und Stellplätze. Es wird vermutet, dass es Stellplatzsatzung § 4 (2) und (3) heißen soll.</p> <p>Einfriedungen. Wenn sich die Höhen-Beschränkungen der Einfriedungen auch auf die Bereiche „zwischen den Grundstücken“ beziehen, sollte eine</p>	<p>werden.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Das Gelände der ehemaligen Autobahnmeisterei wird, abweichend vom bisherigen Entwurf, bis auf die vorhandenen sechs Wohnhäuser am westlichen Gebietsrand als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Autobahnmeisterei festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Das Gelände der ehemaligen Autobahnmeisterei wird, bis auf die vorhandenen sechs Wohnhäuser am westlichen Gebietsrand als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Autobahnmeisterei festgesetzt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange in Form von z.B. Lärmschutzmaßnahmen zukünftiger Bau- und Erweiterungsverfahren sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren von den Bauherren nachzuweisen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Das endgültige Straßenniveau wird vor Baubeginn eingemessen und steht somit als Bezugspunkt fest.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> In Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7 sind die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen geregelt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>zusätzliche Festsetzung den Sichtschutz der Reihenhausbauung zwischen den Grundstücken regeln. Sichtschutzbereich bis 2,00m Höhe, wie es die HBO vorsieht sind empfehlenswert.</p>	
<p><b>10. 26.08.2013</b></p>	
<p>Keine Anregungen.</p>	
<p><b>11. 16.08.2013</b></p>	
<p><b>Anregungen:</b>  Fußweg zur Bushaltestelle Dresdener Straße ausreichend beleuchten, mit aus Sicherheitsaspekten notwendigen breiten Seitenstreifen und ggf. mit einer Notrufmöglichkeit versehen.  Beide Lärmschutzwälle sollte bis zum höchsten Punkt begehbar und Bänken zum Verweilen versehen werden.  Es sollte ein zweiter Fußweg von der Bushaltestelle zum Plangebiet entlang der Straßenmeisterei aus Gründen der besseren Begehbarkeit auch für mobilitätseingeschränkte Nutzer angelegt werden.  Die geplanten Bäume an den Straßenkreuzungen sollten durch den Abwurf von Laub und Früchten keine Verunreinigungen verursachen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im Rahmen der Entwurfsplanung der Lärmschutzwälle wird dieses angeregt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im Rahmen der Entwurfsplanung der Lärmschutzwälle wird dieses angeregt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Dieser Fußweg ist bereits vorhanden.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Im Plangebiet sind als Straßenbäume Laubbäume festgesetzt, die im Herbst ihr Laub verlieren und dadurch Verunreinigungen hervorrufen können.</p>

I:\631\_Planung\Bplan\STADT7\BPL\_VII-7B\_Vor dem Osterholz 1. Änderung\Offenlage\Abwägung Anlage 2.doc

# Kassel documenta Stadt

**Bebauungsplan Nr. VII / 7 (B)**

**„Vor dem Osterholz“**

**1. Änderung**

**Begründung**

**05.11.2013**

Magistrat der Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Obere Königstraße 8, 34117 Kassel

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemein</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Beschreibung des Plangebiets	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Regionalplan Nordhessen 2006	7
2.2	Landschaftsrahmenplan Nordhessen	7
2.3	Kommunale Entwicklungsplanung	7
2.4	Flächennutzungsplan	7
2.5	Landschaftsplan	8
2.6	Luftreinhalteplan	9
2.7	Klimagutachten	9
2.8	Bombenabwurfgebiet	9
2.9	Satzungen	9
2.9.1	Stellplatzsatzung	9
2.9.2	Baumschutzsatzung	10
2.10	Fachplanungen	10
2.10.1	Potentialanalyse Dresdener Straße	10
2.10.2	Lärmschutzgutachten „Vor dem Osterholz“	11
2.10.2	Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ zum Bebauungsplan	24
2.11	Schutzgebiete und sonstige rechtliche Bindungen	24
2.11.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	24
2.11.2	Schutzgebiete nach Wasserrecht	24
<b>3</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>25</b>
3.1	Planungsziele	25
3.2	WA 1, WA 2 und WA 3 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	26
3.2.1	Bebauung	26
3.2.2	Verkehrsflächen	27
3.3	MI-Gebiet (§ 6 BauNVO)	28
3.3.1	Bebauung	28
3.3.2	Verkehrsflächen	28
3.4	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 (5und6) BauGB)	28
3.4.1	Bebauung	28
3.4.2	Verkehrsflächen	28
3.5	Öffentlicher Personennahverkehr	29
3.6	Ver- und Entsorgung	29
3.7	Brandschutz	29
3.8	Flächen und Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse	30
3.8.1	Lärmschutzwall Süd	30
3.8.2	Lärmschutzwall Ost	31

<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Kosten und Finanzierung der Maßnahmen</b>	<b>34</b>
	<b>Anlage Fachbeitrag „Grün und Umwelt“</b>	

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 12.07.04 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (1. Änderung) für das Gebiet „Vor dem Osterholz“ in Kassel-Bettenhausen (Bebauungsplan Nr. VII/7 B). Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Vor dem Osterholz“ ist die „Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen am nördlichen Stadtrand von Kassel. Des Weiteren ist im Rahmen der Bearbeitung für die vorhandenen Flächen der ehemaligen Autobahnmeisterei eine verträgliche Nutzungsart zu definieren“.

Vorausgegangen war die Erarbeitung einer Potenzialanalyse<sup>1</sup> für den gesamten Bereich der Dresdener Straße. Für das Gebiet „Vor dem Osterholz“ wurden in dieser Studie drei Planungsvarianten entwickelt. Zur Umsetzung empfohlen wird eine Variante, die eine in Zeilen gegliederte Wohnbebauung vorsieht, in Verbindung mit Grünflächen bzw. Gärten entlang eines Lärmschutzwalles an der Autobahn und an der Dresdener Straße sowie die Umnutzung und bauliche Ergänzung der ehemaligen Autobahnmeisterei am Südoststrand des Gebiets. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Osterholz“. Geplant ist die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

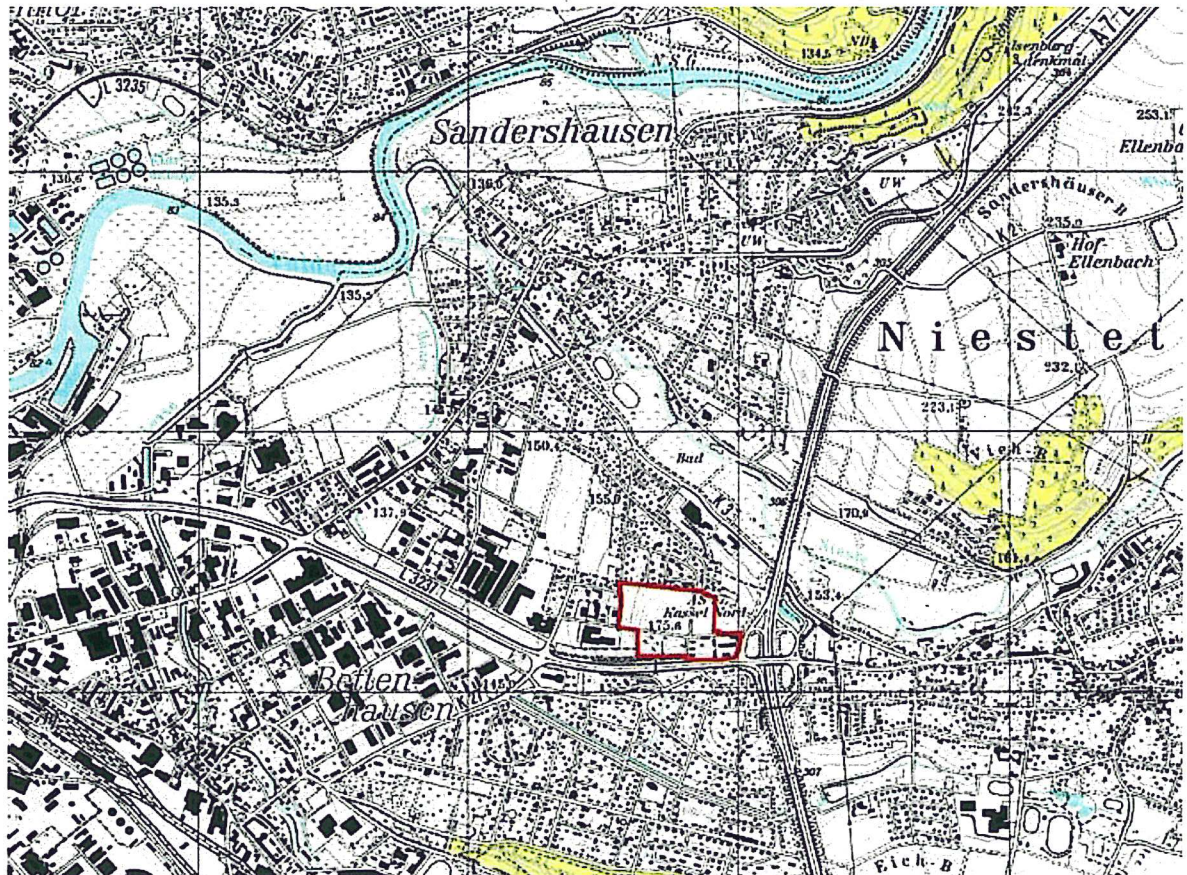
## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen am nordöstlichen Stadtrand von Kassel. Es grenzt im Osten unmittelbar an die Autobahn A 7, Anschlussstelle Kassel Nord und im Norden an die Grenze zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Niestetal. Im Süden bildet die „Dresdener Straße“ (L 3237), im Westen die Straße „Zur Nieste“ („Breslauer Straße“ im Gemeindegebiet Niestetal) die Grenze. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 10 ha.

---

<sup>1</sup> Potenzialanalyse Dresdener Straße in Kassel – Bettenhausen, Büro ANP Architektur + Nutzungsplanung 34130 Kassel, Oktober 2003





Übersichtsplan, Maßstab im Original 1:50.000 (Verkleinerung der TK 25, Blatt 4623 Kassel- Ost)

### 1.3 Beschreibung des Plangebiets

Derzeit werden die Flächen vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die baulichen Einrichtungen beschränken sich auf die Gebäude der Autobahnmeisterei, dessen Nutzung nach einer zwischenzeitlichen Aufgabe wieder aufgenommen wurde. Im Anschluss daran folgt eine Dreiergruppe von Doppelhäusern, die ehemals auch zur Autobahnmeisterei gehörten, sich nun aber im Privatbesitz befinden und zu Wohnzwecken genutzt werden. Zwischen der Straße „Vor dem Osterholz“ und der „Dresdener Straße“ - auf der Höhe der Fußgängerbrücke - befinden sich Vegetationsflächen, die teils der natürlichen Sukzession überlassen sind und teils als Weiden genutzt werden. Die Sukzessionflächen befinden sich auf einer Altablagerung und sind im Landschaftsplan der Stadt Kassel<sup>2</sup> als Biotop erfasst.

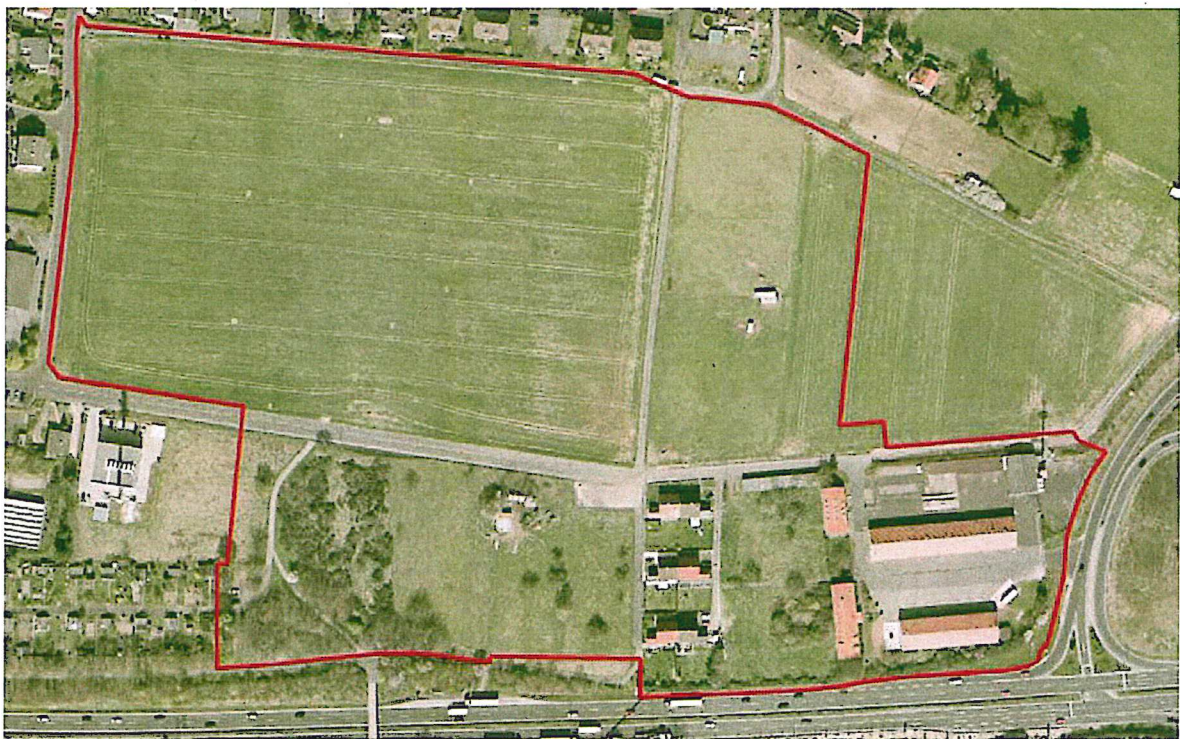
Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine exponierte topographische Lage mit weiten Blickbeziehungen über die Innenstadt bis zum Habichtswald, den Kaufunger Wald und im Norden bis zu den Ausläufern des Reinhardswalds.

Durch die BAB 7 und die Dresdener Straße sind die Flächen starken Geräuschimmissionen durch Individualverkehr ausgesetzt.

<sup>2</sup> Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan Teilgebiet Stadt Kassel

Flächennutzungen	ha	%
Ackerflächen	4,8	47,5
Feldgehölze, Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs	0,7	6,9
Grünland	2,5	23,7
Siedlungsflächen einschließlich Hausgärten / private Grünflächen	1,4	13,9
Wegraine, bewachsene Wege	0,3	3,0
Straßen, befestigte Wirtschaftswege	0,4	4,0
Schotterwege	0,1	1,0
Summe	10,2	100,0

Gegenwärtige Flächennutzung<sup>3</sup>



Luftbildausschnitt (Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel, 2004)

<sup>3</sup> Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ Büro Sollmann, Schauenburg, März 2013

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen<sup>4</sup> ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung/ Planung ausgewiesen. Im Einzelnen trifft der Regionalplan für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Realnutzung: Grünland.
- Planung: Siedlungsbereich.
- Raumordnerische Bewertung: Dem Vorhaben stehen keine erheblichen Belange entgegen, wenn im nachfolgenden Bauleitplanverfahren geprüft wird, ob und welche Lärmschutzmaßnahmen wegen der benachbarten BAB A 7 notwendig und möglich sind, bzw. welche lärmempfindlichen Nutzungen nicht zugelassen werden sollten.
- Gesamtabstschätzung der Umwelterheblichkeit: Aspekte des Trinkwasserschutzes und der Luftreinhaltung sollte in der Bauleitplanung besonderes Augenmerk gewidmet werden. Ansonsten sind keine erheblichen Betroffenheiten von Umweltschutzgütern und – prüfkriterien durch das Vorhaben als erheblich zu bewerten.

### 2.2 Landschaftsrahmenplan Nordhessen

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen<sup>5</sup> trifft für das Plangebiet keine Zielaussagen. Es ist lediglich die Abgrenzung der vorhandenen Landschaftsschutzgebiete (LSG Stadt Kassel und LSG Naturpark Meißner-Kaufunger-Wald) dargestellt.

### 2.3 Kommunale Entwicklungsplanung

In der Entwicklungsplanung „Siedlungsrahmenkonzept 2015: Wohnen und Gewerbe“ (SRK 2015)<sup>6</sup> ist das Gebiet des Geltungsbereiches erfasst. Unter der laufenden Nummer 18 für das Stadtgebiet Kassel sind gem. Anhang zum Statusbericht SRK 2015, Wohnbauflächen in einer Größe von 4,5 ha für das Plangebiet vorgesehen.

### 2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan<sup>7</sup> sind folgende Nutzungsarten für das Planungsgebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen im Nordwestteil des Geltungsbereichs, nördlich der Straße „Vor dem Osterholz“.
- Grünfläche („Allgemeines Grün“) im Südwestteil des Geltungsbereichs, südlich der Straße „Vor dem Osterholz“ und östlich der Straße „An der Straßenmeisterei“.
- Gewerbliche Baufläche im Südosten, südlich der Straße „Vor dem Osterholz“ (ehemalige Straßenmeisterei).
- Mischgebietsfläche südöstlich der Straße „Vor dem Osterholz“.

Angrenzend an das Plangebiet sind folgende Nutzungsarten ausgewiesen:

- Wohngebiet und Fläche für die Landwirtschaft, nördlich angrenzend an das Gebiet, entsprechend dem gegenwärtigen Zustand im Bereich der Gemeinde Niestetal.

<sup>4</sup> Regierungspräsidium Kassel, 34112 Kassel, 2009

<sup>5</sup> Regierungspräsidium Kassel, 34112 Kassel, 2000

<sup>6</sup> Siedlungsrahmenkonzept 2015: Wohnen und Gewerbe“, Zweckverbandes Raum Kassel, ZRK, 15.03.2006

<sup>7</sup> Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel, ZRK, rechtskräftig seit dem 08.08.2009

- Wohngebiet, nordwestlich angrenzend, im Bereich der Stadt Kassel.
- Gewerbliche Bauflächen südwestlich angrenzend.
- Autobahn und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit begleitenden Grünflächen im Osten und Süden des Gebiets.

## 2.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan<sup>8</sup>, Planungsraum Kassel, wird das Plangebiet, das dem Siedlungsgebiet von Bettenhausen (Landschaftsraum 135) zugeordnet wird, folgendermaßen charakterisiert (Zitat beschränkt auf Aussagen, die das Plangebiet betreffen):

„Großflächiges städtisches Siedlungsgebiet sehr gemischter Struktur am östlichen Rand der Fuldaniederung. Im Zentrum entlang der Losse ehemaliger Ortskern mit gemischter Nutzung, daran anschließend große Gewerbe- und Industriegebiete, örtlich begrenzt jeweils Wohngebiete. Verschiedene, kleinstrukturierte Siedlungsrandzonen mit Naherholungs-, Biotop und klimatischer Ausgleichsfunktion. Verschiedene Quartiers- und Spielplätze als siedlungsnaher Freiräume“.

Es werden folgende Probleme / Konflikte benannt:

- Altlasten, Altablagerungen und Grundwasserbelastungen.
- Gebietsweise hoher Versiegelungsgrad (>60%), Überwärmungsgebiet.
- Durch Lärm und/ oder Schadstoffemissionen belastete Zonen entlang von Hauptverkehrsstraßen.
- Siedlungs-/ Wohngebiete mit deutlich erschwerterem Zugang zu großen Parkanlagen und / oder Bereichen mit Naherholungsfunktion.
- Als Barrieren im Freiraum- und Biotopverbund wirksame Verkehrsstraßen oder Infrastrukturanlagen.

Der Landschaftsplan formuliert für das Gebiet folgende Ziele:

- Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes, städtisches Siedlungsgebiet.
- Sicherung und 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 und 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 und Mildern der Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Erhalt und Weiterentwicklung der in verschiedenen Randzonen vorhandenen Vegetationsflächen / -bestände, insbesondere der Randzonen des Losse-Altlaufs als besondere Lebens- und Rückzugsräume.

<sup>8</sup> Zweckverband Raum Kassel, ZRK, 2007

- Von den Verkehrstrassen ausgehende Beeinträchtigungen sollen soweit als möglich gemildert werden.
- Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor weiteren, eventuell von vorhandenen Altablagerungen, Altstandorten und Altlasten ausgehenden Beeinträchtigungen.
- Maßnahme 10215 des Landschaftsplans (Verbindung durch Erhalt und Schaffung eines Gehölzstreifens vom Osterholz zur Nieste-Aue) berücksichtigen.

## **2.6 Luftreinhalte- und Aktionsplan**

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel<sup>9</sup>, enthält in Form von Ausbreitungsberechnungen Aussagen über die Immissionsbelastung für das gesamte Stadtgebiet. Die empirischen Grundlagen für die Berechnung sind durch Aufzeichnungen an den Luftmessstationen in der Fünffensterstraße und der Station Kassel Nord gewonnen worden. Darauf basierend ist u.a. die Jahresmittelwertberechnung der sog. „Hintergrundbelastung“ für Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) ermittelt worden. Bei beiden Stoffen ist eine, gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt, erhöhte Konzentration entlang der Autobahn A7 dargestellt. Eine gebietsgenaue Aussage über die Immissionsbelastung im Plangebiet wird jedoch nicht getroffen.

## **2.7 Klimagutachten**

In der Klimafunktionskarte<sup>10</sup> des ZRK ist der nördliche Bereich des Plangebiets als „Frischluffentstehungsgebiet“ und als „Misch- und Übergangsklimate“ dargestellt. Wegen der geringen Flächenausdehnung sind die klimaökologischen Ausgleichsleistungen dieser Flächen jedoch begrenzt. In der Klimafunktionskarte des ZRK ist lediglich das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei ist wegen seines hohen Versiegelungsgrades als „Überwärmungsgebiet I“ dargestellt (Stufe 5 der 6-stufigen Skala der Klimafunktionskarte).

## **2.8 Bombenabwurfgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nach Aussagen des Regierungspräsidiums Darmstadt<sup>11</sup> in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Auf solchen Flächen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Kampfmittel vorhanden sind. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist bis auf den Bereich des südlichen Lärmschutzwalls erfolgt.

## **2.9 Satzungen**

### **2.9.1 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 01.03.2004.

<sup>9</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel - 1.Fortschreibung vom August 2011

<sup>10</sup> Zweckverband Raum Kassel, ZRK, 2010, Klimafunktionskarte

<sup>11</sup> Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Stellungnahme vom 13.09.2004

## **2.9.2 Baumschutzsatzung**

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kassel vom 19. Mai 2008. Der südöstliche Teil des Plangebiets (ehemalige Autobahnmeisterei und westlich anschließende Grünlandfläche) sind in den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung einbezogen worden. Das bedeutet, dass dort alle Bäume (außer Obstbäume) mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, geschützt werden.

## **2.10 Fachplanungen**

### **2.10.1 Potentialanalyse Dresdener Straße**

Im Jahr 2003 ist die städtebauliche Rahmenplanung „Potentialanalyse Dresdener Straße“<sup>12</sup> erarbeitet worden. Darin ist folgende Zielsetzung für das Gebiet formuliert worden (Zitat):

„Das Planungsgebiet Dresdener Straße bietet in städtebaulich integrierten Lagen ein umfangreiches innerstädtisches Potenzial neu oder wieder nutzbarer Flächenreserven für unterschiedliche Nutzungen. Die weitgehend vorhandene äußere Erschließung, die direkte Erreichbarkeit von der Autobahn und die stadträumlich prominente Lage an einer der meist frequentierten Stadtein- und -ausfahrten bieten zugleich sehr gute Standortvoraussetzungen für die bauliche Nutzung dieser Flächen. Folgende Entwicklungsschwerpunkte haben sich herauskristallisiert:

Aktionsraum 1: Raiffeisen/ Losse

Altindustrialisierter Bereich, der durch Betriebsaufgaben und suboptimale Nutzungen sowie nicht mehr zeitgemäße Grundstückszuschnitte und Verkehrserschließung geprägt ist. Zielsetzung ist die Neuordnung und Reaktivierung dieser innerstädtischen Gewerbebaulandpotenziale.

Aktionsraum 2: Dresdener Straße

Überwiegend Landwirtschafts- und Grünflächen entlang der Dresdener Straße, die im Zuge des Ausbaus zum Autobahnzubringer als von Bebauung freizuhalten Fläche ausgewiesen wurden, heute jedoch wichtige Gewerbebaulandpotenziale in der Stadt Kassel darstellen.

Aktionsraum 3: Vor dem Osterholz

Ergänzungsflächen für bestehende Wohn- und Mischgebiete mit der Notwendigkeit zur Ausbildung eines definierten Übergangs von der Bebauung in die Landschaft. Insbesondere im Wohnbaulandbereich eine wichtige Potenzialfläche im Stadtgebiet.

Neben einer umfassenden Bestandserhebung und Analyse, sowie der Diskussion von unterschiedlichen Entwicklungsszenarien gliedert die Potentialanalyse den Bereich Dresdener Straße in drei vertieft bearbeitete „Aktionsräume“. Dabei wird für den „Aktionsraum 3 - Vor dem Osterholz“ ein Entwicklungsschwerpunkt in Hinblick auf Wohnen in unterschiedlichen Varianten erarbeitet.

Als Grundlage für die Bauleitplanung wird vorgeschlagen, die „Variante - 3 - Zeilen“ vertieft auszuarbeiten. Diese Variante kombiniert städtebauliche Vorteile gegenüber den anderen Varianten mit einem ökonomischen Erschließungssystem. Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Straßen ergeben sich West-Ost-orientierte Baugrundstücke. Damit kann

<sup>12</sup> ANP, Architektur + Nutzungsplanung, 34130 Kassel, 2003, Städtebauliche Rahmenplanung Potentialanalyse

auf beiden Straßenseiten eine klar definierte Raumfolge vom öffentlichen Straßenraum über eine halböffentliche Vorgartenzone bis zu den durch die Gebäude abgeschirmten, privaten Freiräumen entstehen. Die aneinander grenzenden Gartenbereiche benachbarter Grundstücke ermöglichen zudem den Eindruck einer großen, zusammenhängenden Grünfläche und können somit auch zur Förderung nachbarschaftlicher Kommunikation beitragen. Im Gegensatz zu West-Ost-ausgerichteten Straßen entstehen also keine „guten“ (südlichen) und „schlechten“ (nördlichen) Straßenseiten. Zur detaillierten Einschätzung der Immissionsbelastung von der BAB 7 und daraus abzuleitender Schallschutzmaßnahmen wird in der Potenzialanalyse empfohlen als Grundlage zum B-Planverfahren für das Wohngebiet ein Schallgutachten zu erstellen.

### **2.10.2 Lärmschutzgutachten „Vor dem Osterholz“**

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>13</sup> wurden die durch Kfz-Verkehr auf den Straßen L3237, Dresdener Straße und BAB 7 verursachten Geräusch-Immissionen ermittelt. Das Gutachten umfasst das Bebauungsplangebiet und die angrenzende Bebauung auf Niestetaler Gebiet. Die Lärmbelastung ist durch Berechnungen für den Prognosefall 2015 ermittelt.

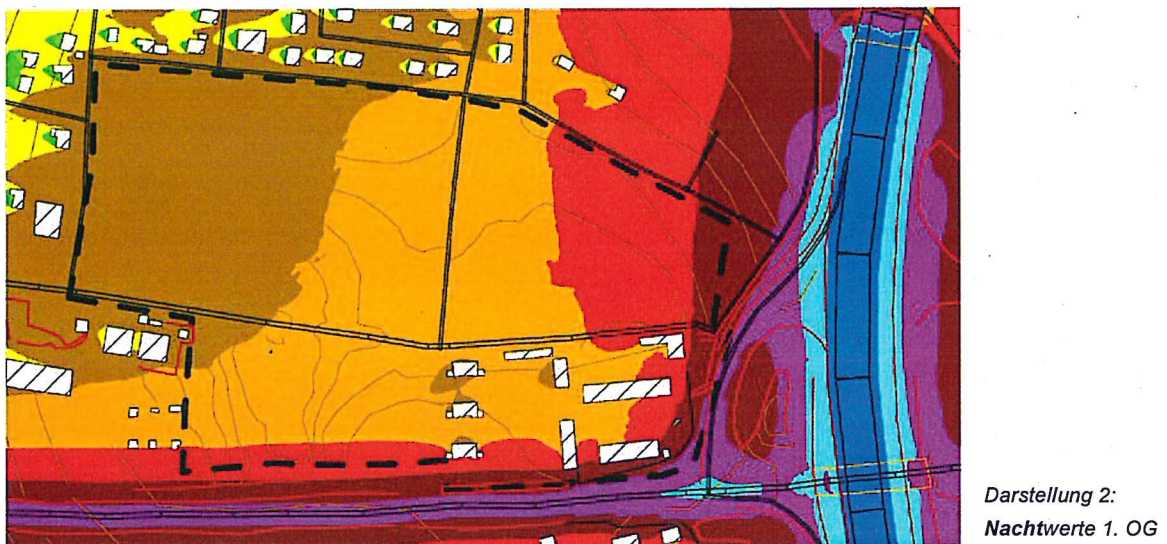
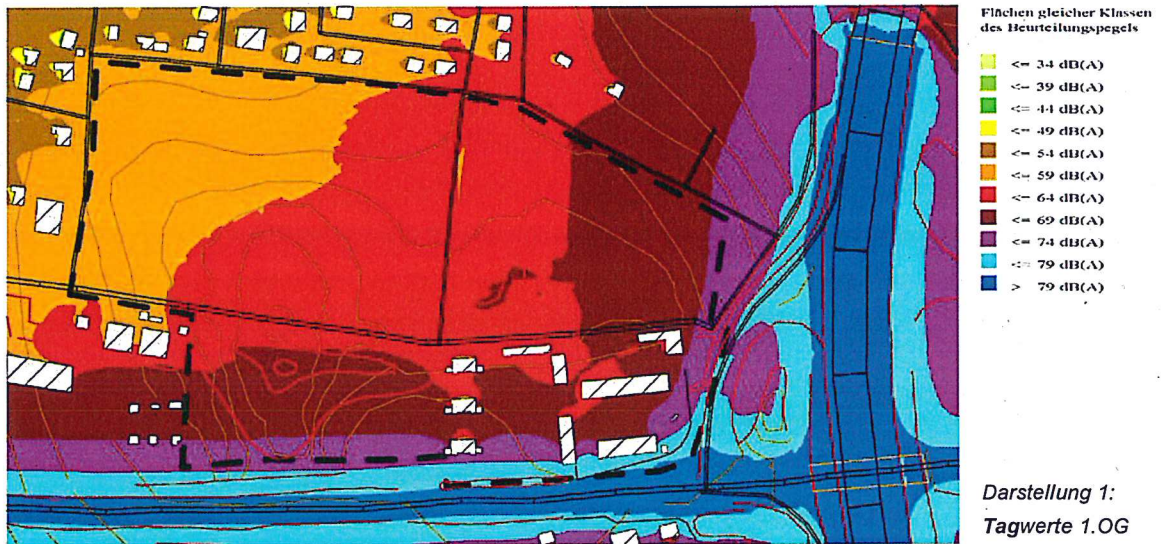
Die durchgeführten Berechnungen der durch den Kfz-Verkehr verursachten Geräusch-Immissionen zeigen, dass auf der gesamten geplanten Wohnbaufläche die für Allgemeine Wohngebiete idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 überschritten werden.

Während in der westliche Hälfte der geplanten Wohnbaufläche noch gesundes Wohnen im Sinne des BauGB, wenn auch bei einem erhöhten Belästigungsgrad, gegeben ist, sind in der östlichen Hälfte keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben. Für das gesamte Plangebiet wird somit zunächst festgestellt, dass das in § 50 BImSchG definierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen verletzt wird. Dieses Trennungsgebot kann vom Grundsatz her im Rahmen des Abwägungsprozesses durch die Satzungsgeberin nur unter der Voraussetzung überwunden werden, dass Pegelminderungsmaßnahmen ausgereizt sind oder nicht in Frage kommen und dass städtebauliche Gründe zwingend für die angestrebte Nutzung sprechen.

---

<sup>13</sup> Schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens Nr. VII/7 Vor dem Osterholz, 1.Änderung, Büro AKUS – Akustik und Schalltechnik GmbH, 33739 Bielefeld, 20.10.2004

## Ausgangssituation: Lärmeintrag in das Gebiet (ohne Schallschutz)



Die Darstellungen 1 und 2 zeigen sehr deutlich, dass ohne Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen der Orientierungswert nach DIN 18005 für Wohngebiete im 1. Obergeschoß im gesamten Baugebiet sowohl Tags [55 db(A)] als auch nachts [45 db(A)] deutlich überschritten wird. Auch die Mischgebietswerte der DIN 18005 werden insbesondere in der Nacht [50 db(A)] deutlich überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, welcher je Baugebiet um 4 db(A) höher als der Orientierungswert liegt, wird lediglich tagsüber im Misch- und Gewerbegebiet und nachts im Gewerbegebiet eingehalten, bzw. unterschritten. Ohne Schallschutzmaßnahmen – Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände – und ohne die Berücksichtigung der lärmindernden Wirkung von vorhandener bzw. möglicher Bebauung ist das Baugebiet für Wohnnutzung nicht zu entwickeln.

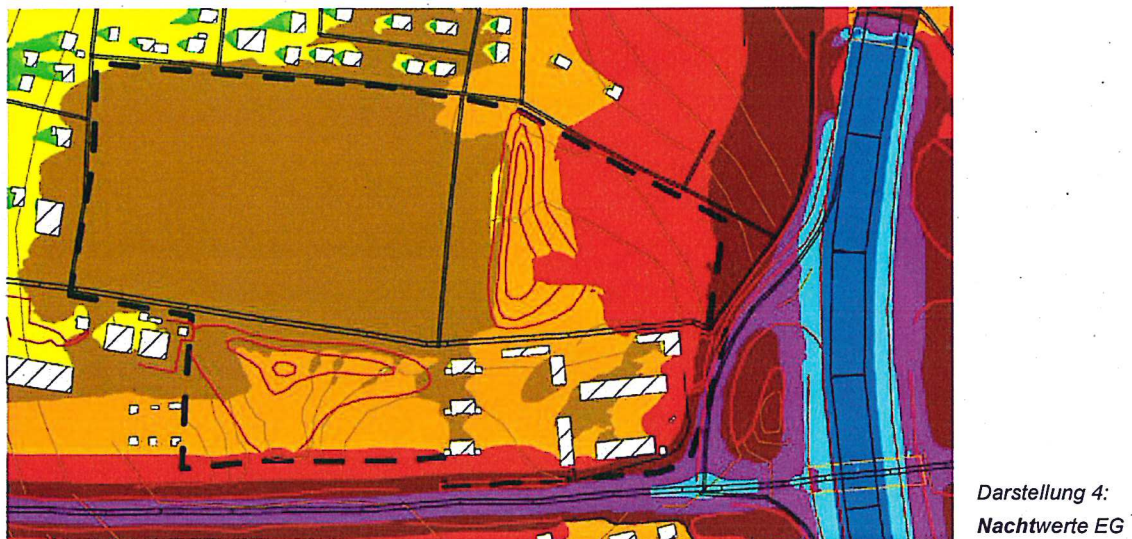
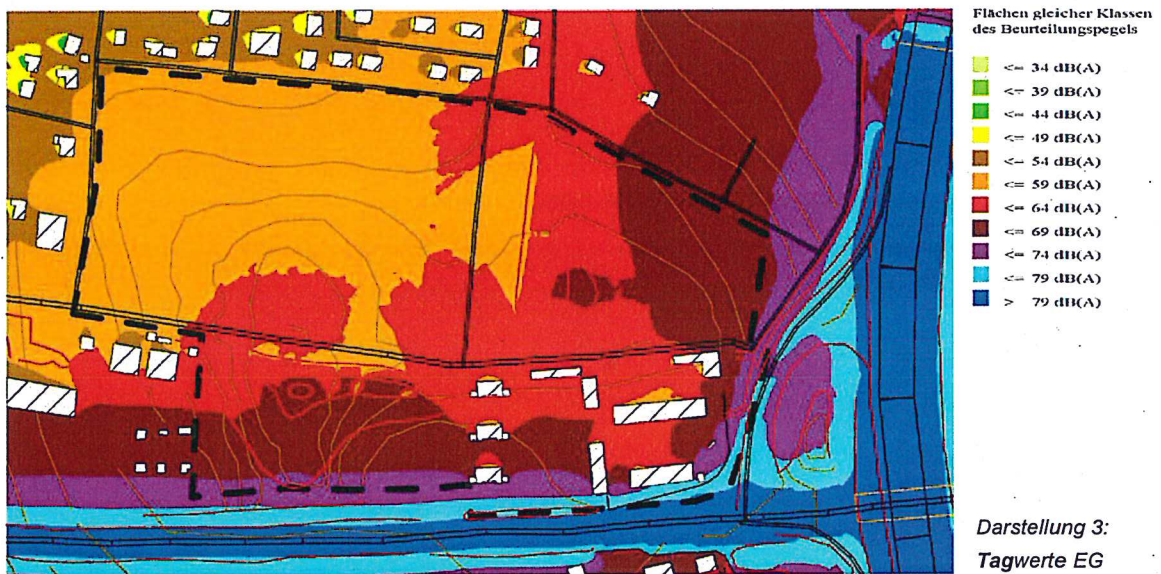


Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) ohne Lärmschutz, also freie Schallausbreitung										
Tabelle 1	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in db(A)					Überschreitung Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in db(A)				
	WA		MI		GE	WA		MI		GE
	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG
Grenzwerte	55	55	60	60	65	65	59	64	64	69
max. Lärmwerte westliches Baugebiet		57		57		57		57		57
max. Lärmwerte östliches Baugebiet		63		63		63		63		63
max. Über- bzw. Unterschreitung in db (A)		8		3		-2		4		-1
Verbesserung db(A) durch Schallschutz		-		-		-		-		-

Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ohne Lärmschutz, also freie Schallausbreitung										
Tabelle 2	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in db(A)					Überschreitung Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in db(A)				
	WA		MI		GE	WA		MI		GE
	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG
Grenzwerte	45	45	50	50	55	55	49	54	54	59
max. Lärmwerte westliches Baugebiet		52		52		52		52		52
max. Lärmwerte östliches Baugebiet		58		58		58		58		58
max. Über- bzw. Unterschreitung in db (A)		13		8		3		9		-1
Verbesserung db(A) durch Schallschutz		3		3		3		3		3

Die oben gezeigten Tabellen 1 und 2 machen nochmals die Werte im Einzelnen, jeweils für das 1. Obergeschoss, deutlich. Da der Lärmeintrag in das 1. Obergeschoss in diesem Baugebiet in der Regel höher ist als im Erdgeschoss, wurden hierfür auch nur die Obergeschosswerte als Maximalwerte errechnet.

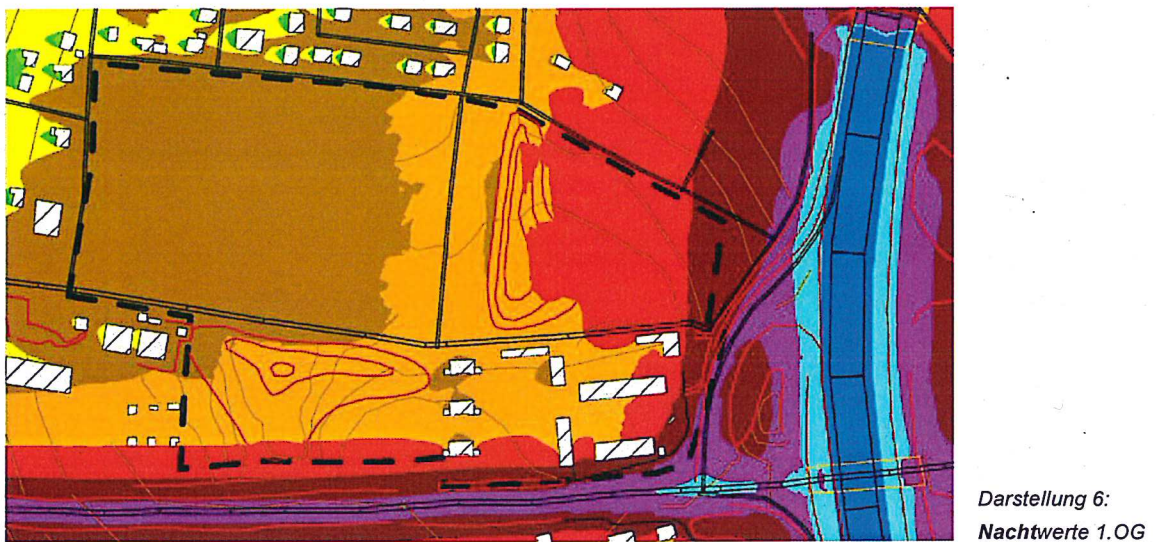
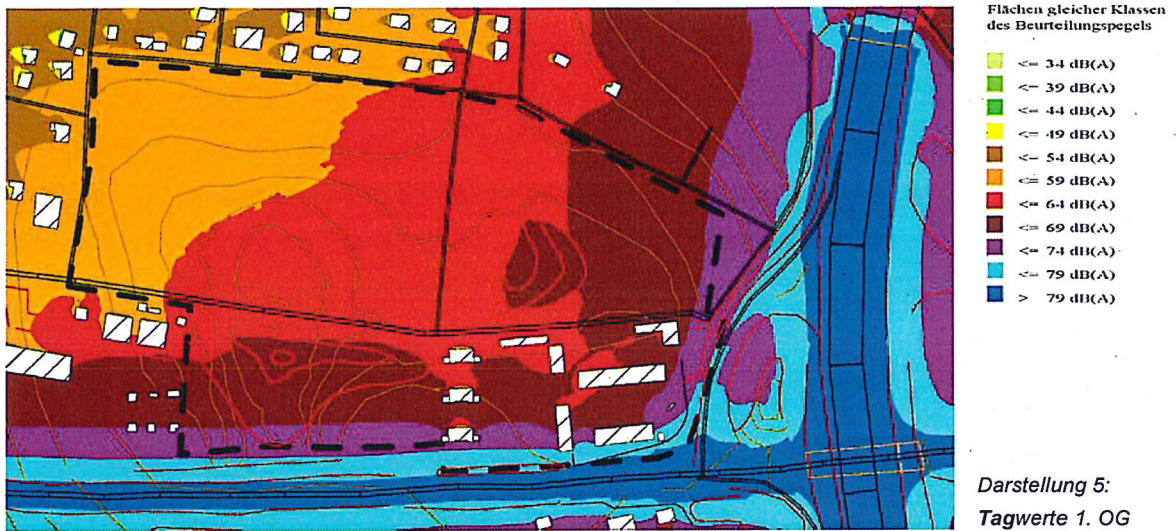
## Variante 1: Lärmeintrag in das Baugebiet (mit Lärmschutzwällen)



Zur Minderung der verkehrsbedingten Geräusch-Immissionen wurde auf Grund der ermittelten Lärmwerte im Rahmen des Gutachtens vom 20.10.2004 die Wirkung von je einem Lärmschutzwall östlich bzw. südlich der geplanten Wohnbaufläche sowie von je einem Gebäuderiegel östlich der Straße „An der Straßenmeisterei“ bzw. nördlich der Straße „Vor dem Osterholz“ untersucht.

Die Tabellen 3 und 4 zeigen, dass trotz der Lärmschutzwälle, wovon der östliche eine maximale Höhe von 7,50 m und der südliche eine maximale Höhe von 4,50 m aufweist, die Orientierungswerte nach DIN 18005 [tags 55 db(A), nachts 45 db (A)] und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV [tags 59 db(A), nachts 49 db (A)] für das Allgemeine Wohngebiet überwiegend nicht eingehalten werden können, z.T. sogar eine erhebliche Überschreitung erfolgt. Bei Zugrundelegung der Mischgebietswerte der DIN 18005 und der

16. BImSchV sind insbesondere die Nachtwerte noch problematisch – hier erfolgt eine Überschreitung von 1 bis 5 dB(A) im Erdgeschoss und Obergeschoss.



Auf Grund dieser Ergebnisse ist das Schallschutzgutachten um weitere Untersuchungspunkte ergänzt worden. Folgende lärmindernde Maßnahmen wurden untersucht:

- Erhöhung des östlichen und südlichen Lärmschutzwalls um jeweils 10 m, um den Lärmeintrag insbesondere von der Bundesautobahn A 7 zu mindern.
- Schließung der vermeintlichen Lücken zwischen den Lärmschutzwällen durch Lärmschutzwände (3m, 5m und 10m Höhe) entlang der Dresdener Straße und nordwestlich des östlichen Lärmschutzwalls.

Die Berechnungen ergaben, dass weder die Erhöhung der Lärmschutzwälle noch die Ergänzungen durch Lärmschutzwände eine nachhaltige und für das Baugebiet deutlich vorteilhafte Lärminderung ergeben würden. Durch den Einbau von Lärmschutzwänden würde nur das direkt hinter den Lärmschutzwänden liegende Baugebiet von der Wirkung profitieren. Die Erhöhung der Lärmschutzwälle ergab nur geringfügige Verbesserungen. Dieses

hängt damit zusammen, dass das Plangebiet insbesondere im Nordosten nicht gegenüber dem Verkehrslärm von der Autobahn A7 und im Südosten nicht gegenüber dem Verkehrslärm von der „Dresdener Straße“ / „Heiligenröder Straße“ abgeschirmt werden kann. Das Ergebnis rechtfertigt nicht den Einbau von derartig hohen Bauwerken.

**Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) mit Lärmschutz durch Lärmschutzwälle**

Tabelle 3	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in db(A)						Überschreitung Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in db(A)					
	WA		MI		GE		WA		MI		GE	
	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG
	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
max. Lärmwerte westliches Baugebiet	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
max. Lärmwerte östliches Baugebiet	57	63	57	63	57	63	57	63	57	63	57	63
max. Über- bzw. Unterschreitung in db (A)	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>4</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>-12</b>	<b>-6</b>

**Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) mit Lärmschutz durch Lärmschutzwälle**

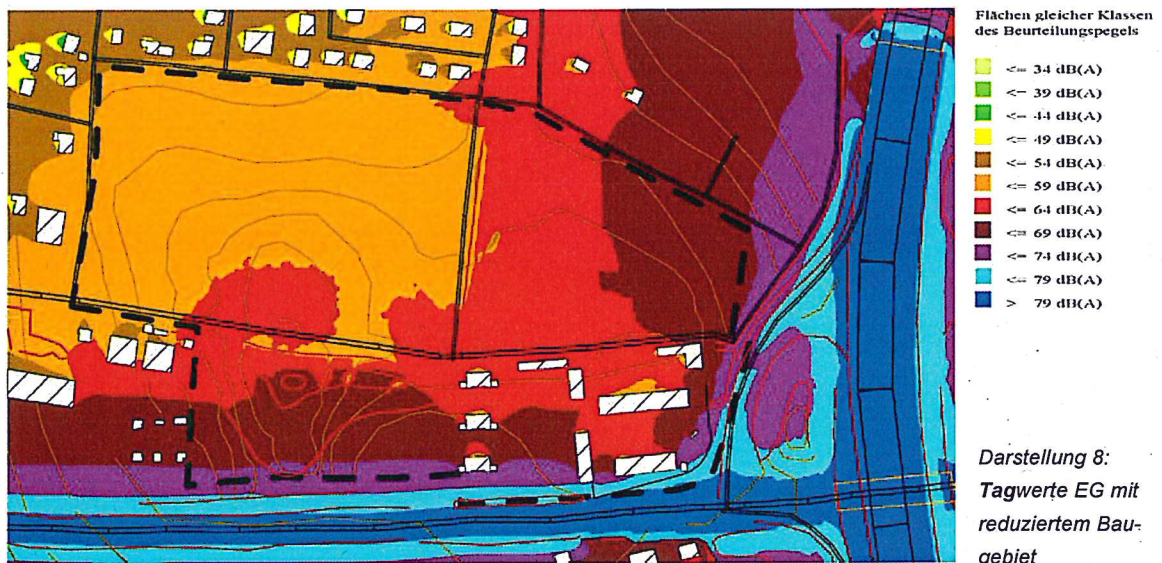
Tabelle 4	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in db(A)						Überschreitung Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in db(A)					
	WA		MI		GE		WA		MI		GE	
	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG
	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
max. Lärmwerte westliches Baugebiet	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
max. Lärmwerte östliches Baugebiet	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
max. Über- bzw. Unterschreitung in db (A)	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>

**Variante 2: Lärmeintrag in das flächenmäßig reduzierte Baugebiet (mit Lärmschutzwällen und Bebauung)**

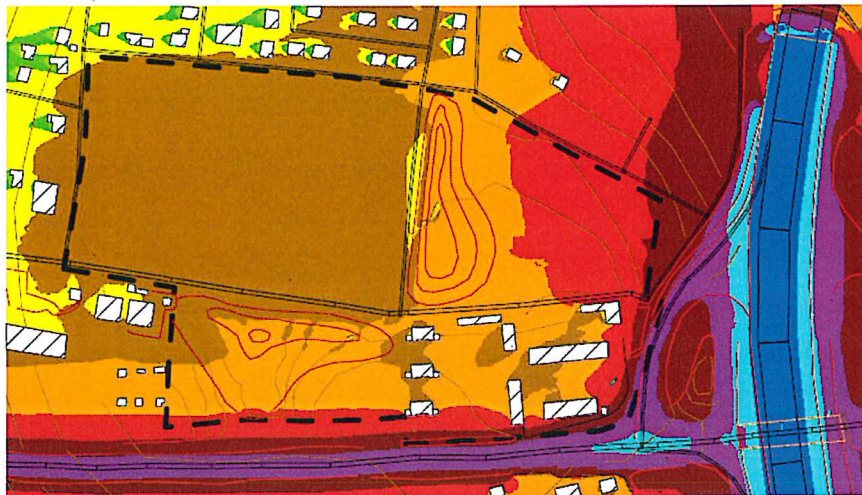


Darstellung 7: Lageplan Baugebiet

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Varianten, um den Lärmeintrag im Baugebiet zu minimieren haben zu einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes geführt. Die östliche Baureihe, parallel zur Straße „An der Straßenmeisterei“ wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen und der östliche Lärmschutzwall direkt an die Straße verlegt. Die Ausrichtung der möglichen Baufelder erfolgte parallel der Straße „An der Straßenmeisterei“, bis auf das nördliche Baufeld, welches in Ost-West Richtung parallel der Baugebietsgrenze verläuft. Im Januar 2008 wurde eine erneute Berechnung des Lärmeintrags in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten sollte zum einen klären, wie hoch die Lärm-Immissionen in dem neu gefassten Baugebiet sind und wie sich eine zukünftige potenzielle Bebauung auf die Lärm-Immissionen auswirkt.



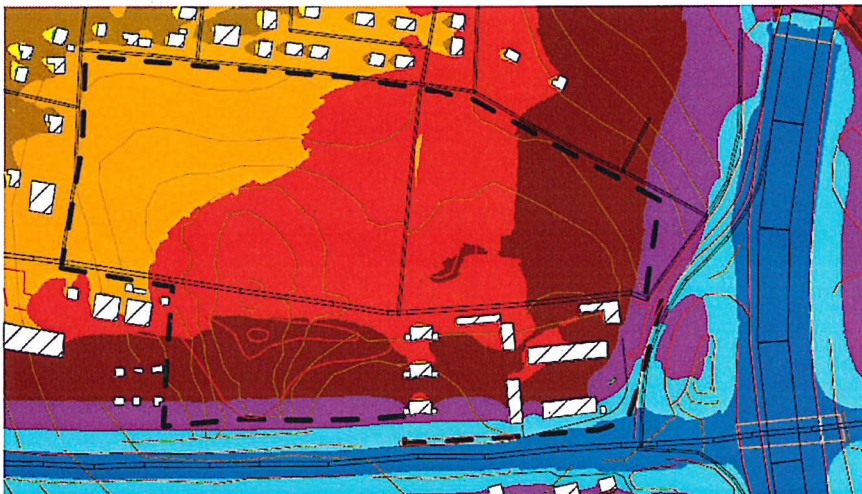
Darstellung 8: Tagwerte EG mit reduziertem Baugebiet



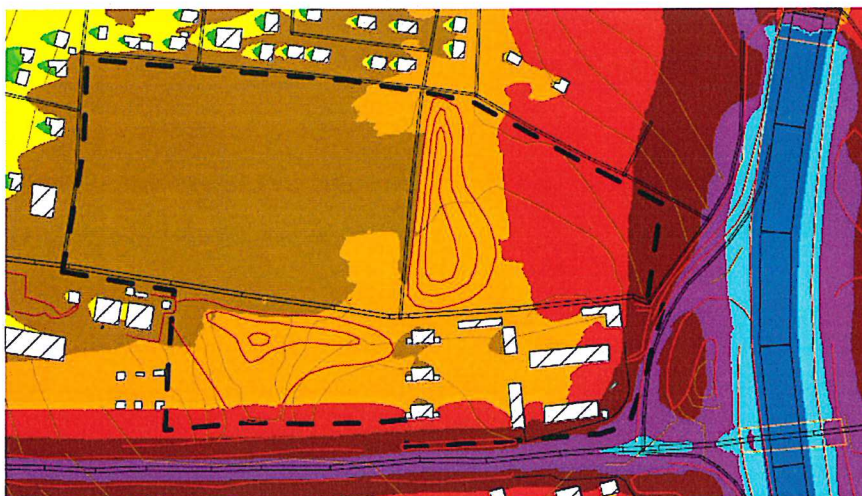
Flächen gleicher Klassen  
des Beurteilungspegels

- ≤ 34 dB(A)
- ≤ 39 dB(A)
- ≤ 44 dB(A)
- ≤ 49 dB(A)
- ≤ 54 dB(A)
- ≤ 59 dB(A)
- ≤ 64 dB(A)
- ≤ 69 dB(A)
- ≤ 74 dB(A)
- ≤ 79 dB(A)
- > 79 dB(A)

Darstellung 9:  
**Nachtwerte Erdgeschoss  
mit reduziertem Baugebiet**



Darstellung 10:  
**Tagwerte 1. Oberge-  
schoss mit reduziertem  
Baugebiet**



Darstellung 11:  
**Nachtwerte 1. Oberge-  
schoss mit reduziertem  
Baugebiet**

Die Ergebnisse der Darstellungen 8-11 zeigen, dass in der Ebene des Erdgeschosses der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete [tags 59 dB(A), nachts 49 dB (A)] im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten wird. Nur im südlichen Bereich entlang der Straße „ Vor dem Osterholz“ liegen die Pegel der Verkehrsgeräusche in einem für

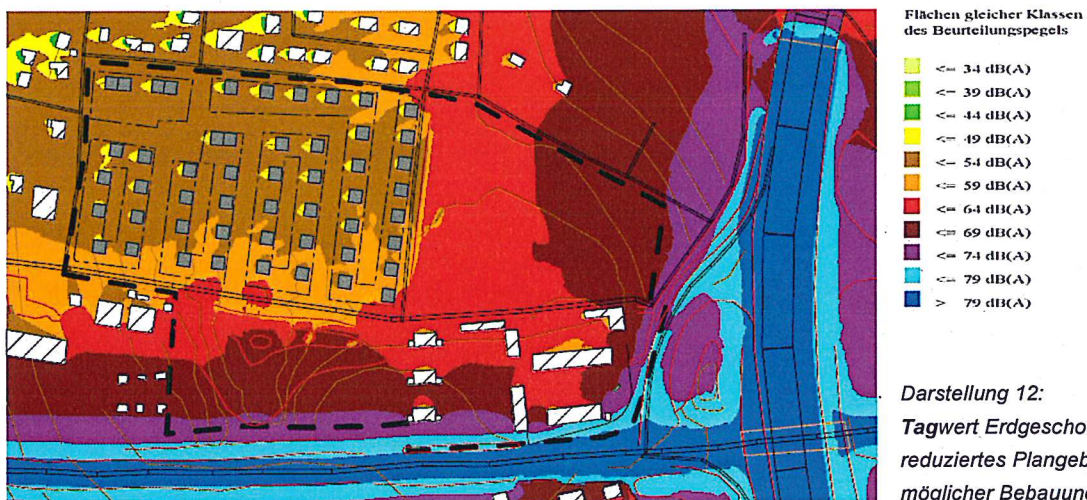
Mischgebiete [tags 64 db(A), nachts 54 db (A)] typischen Niveau. Nachts wird im gesamten Plangebiet der Mischgebietswert der 16. BImSchV [54 db (A)] eingehalten.

In der Ebene des 1. Obergeschosses wird tags in der nordwestlichen Hälfte des Plangebiets der Wohngebietswert der 16. BImSchV [59 db (A)], in der südöstlichen Hälfte der Mischgebietswert der 16. BImSchV [64 db (A)] eingehalten. Nachts wird mit Ausnahme der südöstlichen und der nordöstlichen Ecke des Plangebiets der Mischgebietswert der 16. BImSchV [54 db (A)] eingehalten.

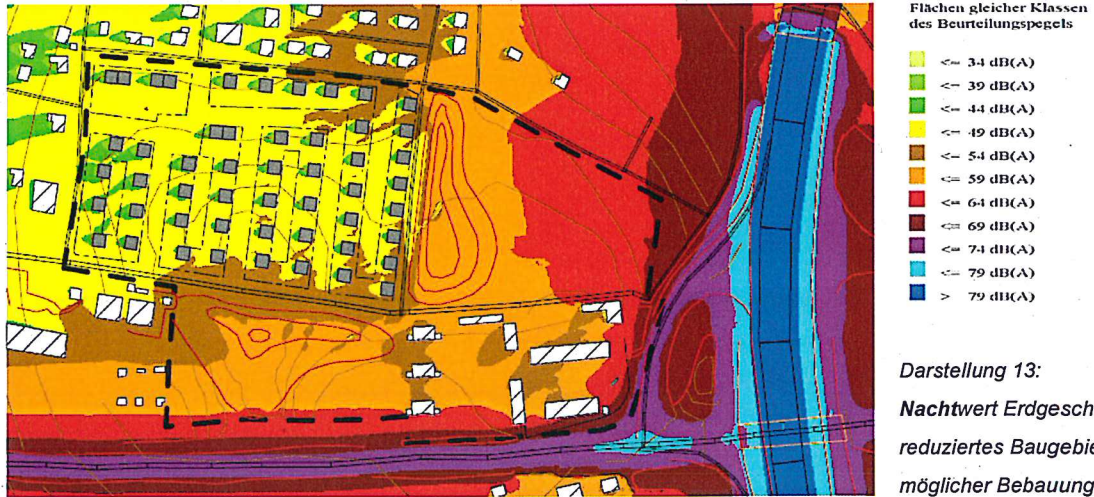
Durch die Reduzierung des Baugebiets ergeben sich Veränderungen zu den Darstellungen 3- 6 bei den Tagwerten des Erdgeschosses und bei den Nachtwerten des 1. Obergeschosses. Die Lärm-Immissionen sind hier im östlichen Bereich des Plangebiets reduziert.

Bei allen durchgeführten Berechnungen ist auffällig, dass die vorhandene Bebauung auf der Seite der Gemeinde Niestetal (nördlich des Plangebiets) einen deutlichen geminderten Lärmeintrag, insbesondere zur lärmabgewandten Seite der Gebäude ausbildet. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse ist eine weitere, abschließende Berechnung im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens erfolgt. Die geplanten Baufelder wurden mit einer möglichen Einzelhausbebauung belegt und die dadurch verursachte Abschirmung ist in den Darstellungen 12-15 dargestellt. Es zeigt sich folgendes:

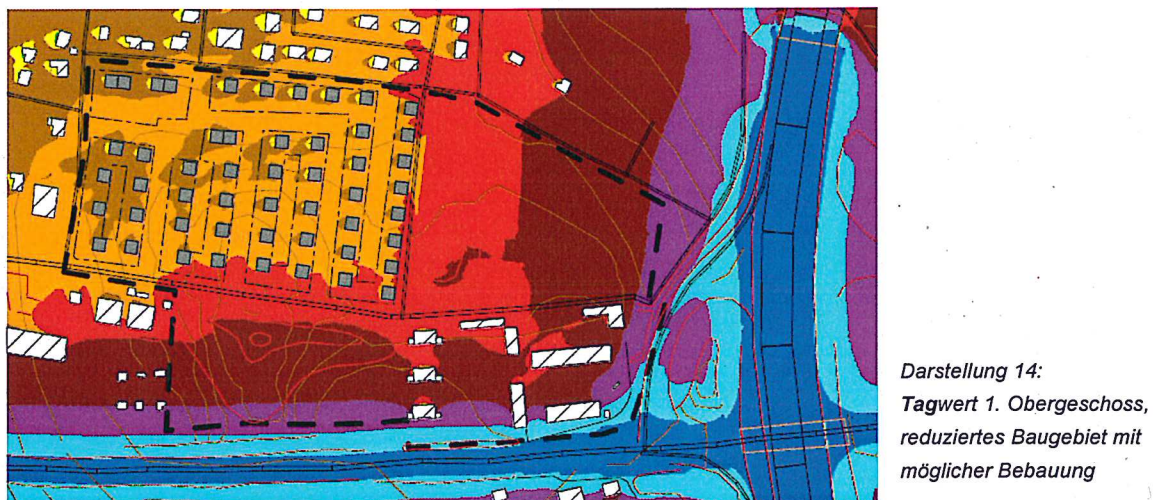
In der Ebene des Erdgeschosses würde der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete [59 db (A)] eingehalten werden. Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist es sogar möglich, den idealtypischen Orientierungswert nach der DIN 18005 [55 db (A)] einzuhalten. Nur an einem potenziellen Wohnhaus in der südöstlichen Ecke des Plangebiets würden weiterhin mischgebietstypische Geräusch-Immissionen zu erwarten sein.



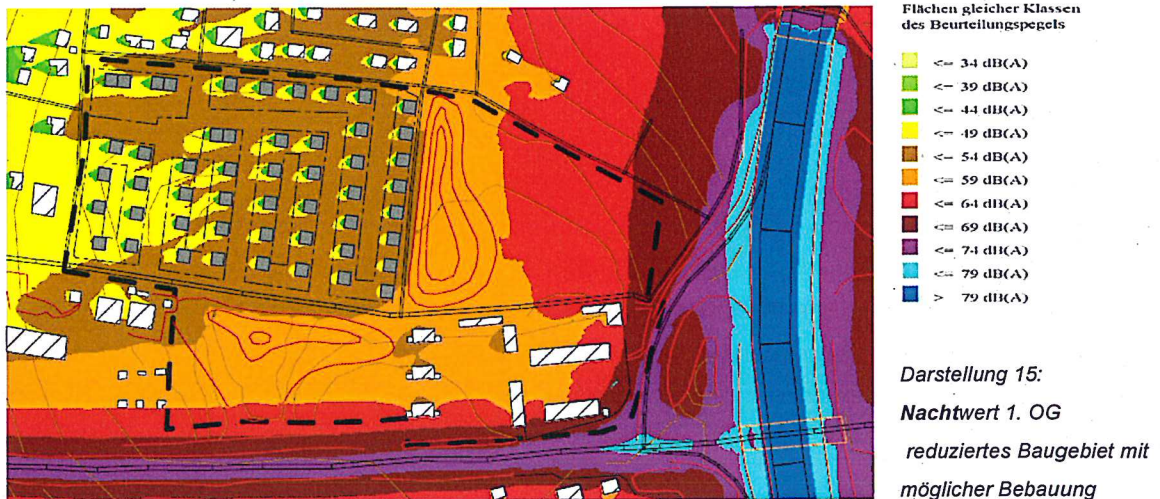




Nachts würde an der lärmabgewandten Seite der potenziellen Wohnhäuser der Wohngbietstypische Orientierungswert der DIN 18005 [45 db (A)] eingehalten werden. An dem bereits genannten möglichen Wohnhaus in der südöstlichen Ecke des Plangebiets sowie entlang der Straße „Vor dem Osterholz“ liegenden Wohnhäuser wurde an den Westfassaden der Wohngebietswert der 16. BImSchV [49 db (A)] errechnet.



In der Ebene des 1. Obergeschoss würde mit einer möglichen Bebauung tagsüber, mit Ausnahme der Wohnhäuser entlang der Straßen „Vor dem Osterholz“ und „An der Straßenmeisterei“ der Wohngebietswert der 16. BImSchV [59 db (A)] eingehalten werden. Entlang der Straßen „Vor dem Osterholz“ und „An der Straßenmeisterei“ würden weiterhin mischgebiets-typische Lärmpegel [64 db (A)] vorherrschen.



Nachts würde auch im 1. Obergeschoss an den Westfassaden der potenziellen Wohnhäuser zumindest der Wohngebietswert der 16. BImSchV [49 db (A)], im Inneren des Plangebiets auch der idealtypische Orientierungswert der DIN 18005 [45 db (A)] eingehalten werden.

Durch diese Maßnahmen zur Schallminderung kann nahezu im gesamten Plangebiet gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet werden, auch wenn der Belästigungsgrad teilweise weiterhin über den für Wohngebiete idealtypischen Werten liegt. Durch eine lärmoptimierte Gebäudestellung mit geschlossenen Baukörpern in Richtung Ost sowie der Festsetzung eine Mindestbauhöhe der östlichen Gebäudezeile können auf der Westseite der Gebäude ruhigere Zonen geschaffen werden. Durch weitere Festsetzungen zur Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, zum Verbot von Dachflächenfenstern in den am meisten betroffenen obersten Geschossen sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz können im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. In den Innenhofbereichen werden am Tag auf den Freiflächen die Orientierungswerte unterschritten, so dass eine gute Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen gegeben ist.

Das bereits bebaute Mischgebiet ist stark von Lärm belastet. Als Minderung müssen Festsetzungen wie die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Nord sowie passive Maßnahmen getroffen werden. Am meisten betroffen ist das bereits vorhandene südlichste Wohnhaus. Hier ist von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Schallminderungsmaßnahmen könnte somit im Rahmen des Abwägungsprozesses das Trennungsgebot des § 50 BImSchG überwunden werden, sofern zwingende städtebauliche Gründe für eine wohnbauliche Nutzung der Flächen vorliegen. Für den Fall, dass keine aktiven Maßnahmen zur Schallminderung durchgeführt werden oder in Bereichen bei denen aktive Schallminderungsmaßnahmen nicht greifen, wurde passiver Schallschutz für die Wohnhäuser dimensioniert, die in Bereichen mit Geräuschpegeln > 54 dB(A) nachts errichtet werden sollten.

Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) mit Lärmschutz und Bebauung												
	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in db(A)						Überschreitung Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV in db(A)					
	WA	WA	MI	MI	GE	GE	WA	WA	MI	MI	GE	GE
<b>Grenzwerte</b>	55	55	60	60	65	65	59	59	64	64	69	69
	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG
max. Lärmwerte												
westliches Baugebiet	54	59	54	59	54	59	54	59	54	59	54	59
östliches Baugebiet	54	59	54	59	54	59	54	59	54	59	54	59
max. Über- bzw. Unterschreitung in db(A)	- 1	4	- 6	- 1	- 11	- 6	- 5	- 5	- 10	- 5	- 15	- 10

### Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) mit Lärmschutz und Bebauung

Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) mit Lärmschutz und Bebauung												
	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in db(A)						Überschreitung Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV in db(A)					
	WA	WA	MI	MI	GE	GE	WA	WA	MI	MI	GE	GE
<b>Grenzwerte</b>	45	45	50	50	55	55	49	49	54	54	59	59
	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG	EG	1. OG
max. Lärmwerte												
westliches Baugebiet	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
östliches Baugebiet	49	54	49	54	49	54	49	54	49	54	49	54
max. Über- bzw. Unterschreitung in db(A)	4	9	- 1	- 1	- 4	- 6	- 1	- 5	- 5	- 10	- 10	- 5

### **2.10.2 Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ zum Bebauungsplan (Anlage 1)**

Parallel und im Abgleich mit der Erstellung des Bebauungsplan ist ein Fachbeitrag „Grün und Umwelt“<sup>14</sup> zum Bebauungsplan erstellt worden (einzelne Abschnitte zu den Planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind direkt in die Begründung aufgenommen worden – siehe „Landschaftsplan“ oder „Schutzgebiete“). Im Rahmen der Bestandserfassung und Bewertung sind folgenden Empfehlungen für den Bebauungsplan abgeleitet worden:

- Schutz und Erhaltung wertvoller Gehölzbestände
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Sammlung und Rückhaltung von Regenwasser
- Dachbegrünung auf Nebengebäuden
- Einsatz umweltschonender Heizanlagen
- Beschränkung des Gewerbegebiets für emissionsarme Betriebe
- Landschaftsangepasste Modellierung der Lärmschutzwälle
- Festsetzung zur Minderung der Lärmimmissionen

## **2.11 Schutzgebiete und sonstige rechtliche Bindungen**

### **2.11.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Der südwestliche Teil (südlich der Straße „Vor dem Osterholz“, westlich des Weges „An der Straßenmeisterei“) und der nordöstliche Teil des Plangebiets (nördlich der Straße „Vor dem Osterholz“, östlich des Weges „An der Straßenmeisterei“) waren bis zum Juni 2006 als Landschaftsschutzgebiet (§13HeNatG) ausgewiesen (LSG „Stadt Kassel“). Mit der Veröffentlichung im Hessischen Staatsanzeiger vom 29. Juni 2006 (29/2006 S. 1523) sind diese jedoch aus dem LSG Kassel entlassen worden. Östlich der Autobahn schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Naturpark Meißner-Kaufunger Wald an. Die Feldgehölzbestände im südwestlichen Teil des Plangebiets erfüllen die Voraussetzungen des §15d HeNatG (gesetzlich geschützte Biotop). Gemäß der maßgeblichen Auflistung nach § 30 BNatSchG werden diese nicht mehr als gesetzlich geschützte Biotop bewertet. Streuobstbestände werden nach § 13 HAGBNatSchG geregelt.

### **2.11.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Niestetal“ (Schutzzone III B).

---

<sup>14</sup> Fachbeitrag „Grün und Umwelt“, Büro Sollmann, Schaumburg, Juli 2013

## 3 Planinhalt und Festsetzungen

### 3.1 Planungsziele

Vor dem Hintergrund der o.g. planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der vorgefundenen, städtebaulichen Bestandssituation sind die sich teils widersprechenden Anforderungen an das Plangebiet abzugleichen. Bei der Abwägung fällt der gesamstädtischen Entwicklung Kassels bzw. der stadtteilbezogenen Entwicklungsplanung, wie sie in der Potentialanalyse dargestellt worden ist, eine besondere Bedeutung zu. Des Weiteren sind besonders die Belange der unmittelbar angrenzenden Gemeinde Niestetal zu berücksichtigen.

Die Stadt Kassel hat ein Wohnbaulandentwicklungsprogramm auf dem Hintergrund des demographischen Wandels aufgelegt. Dieses Programm hat als Ziel, Abwanderungstendenzen in die Umlandgemeinden durch die Ausweisung und Bereitstellung von geeignetem Wohnbauland entgegenzuwirken. Das Plangebiet ist in das Wohnbaulandentwicklungsprogramm als potenzielle Wohnbaufläche mit aufgenommen.

Ein wichtiges Kriterium für die bauliche Nutzung der Plangebietsflächen ist die Arrondierung der Siedlungskante und Ausbildung eines Ortsrandes auf dem Kasseler Stadtgebiet, analog der Situation auf dem Niestetaler Gemeindegebiet.

Über die Arrondierung des Ortsrandes hinaus wird dadurch im Sinne einer angebotsorientierten Flächenbereitstellung auf städtebaulich integrierten Standorten ein Angebot an Bauland bereitgestellt, ohne dass Flächen in der freien Landschaft („auf der grünen Wiese“) für eine Versiegelung und Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Dadurch wird dem planerischen Gebot des Vorranges der Innenentwicklung sowie der Bodenschutzklausel des Paragraphen 1a Bau GB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) Rechnung getragen.

Auch bei der Art der baulichen Nutzung sind die aktuellen, übergeordneten, städtebaulichen Entwicklungen von besonderer Bedeutung. Waren in den bisher geltenden Bauleitplänen (siehe o.g. FNP und bestehender B-Plan), deren Planfassung zum Teil bis auf das Jahr 1970 zurückgeht, die Schwerpunkte im Plangebiet auf eine industrielle und gewerbliche Nutzung gelegt, so hat sich schon mit dem Aufstellungsbeschluss des Siedlungsrahmenkonzepts 1994 der Entwicklungsschwerpunkt in Richtung Wohnbebauung verlagert, was durch das aktuelle Siedlungsrahmenkonzept „SRK 2015“, Zweckverband Raum Kassel<sup>15</sup> bestätigt wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26<sup>16</sup> auf Niestetaler Gemeindegebiet ist im Jahr 2001 in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Planungsrecht für ein Wohngebiet geschaffen worden. Bis Ende des Jahres 2004 ist dieses annähernd vollständig bebaut worden, wodurch die Nachfrage nach Wohnbauland am Standort bestätigt wurde.

Ein weiterer Faktor bei der Abwägung der Planinhalte ist die übergeordnete Verkehrsführung. Im Zuge der Inbetriebnahme der A 44 nach Eisenach wird für die Zukunft ein erheblicher Anstieg der Verkehrsbelastungen für die Dresdener Straße prognostiziert, da diese dann übergeordnete Zubringerfunktionen zur A 7 und A 44 übernimmt. Darüber hin-

<sup>15</sup> Zweckverband Raum Kassel, Aufstellungsbeschluss 15.03.2006 und Statusbericht 10/2006

<sup>16</sup> Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen, Mai 2001, bearbeitet durch Ingenieurbüro Lüpke-Zischkau, 34292 Ahnatal

aus wurde zur Ausweitung der o.g. gewerblichen Nutzungen beidseitig der Dresdener Straße ein neuer, signalisierter Knotenpunkt im Bereich der Osterholzstraße gebaut<sup>17</sup>. Dieser neue Verkehrsknoten dient zur direkten Erschließung der geplanten Gewerbeflächen parallel der Dresdener Straße, trägt aber auch zur Verteilung des gewerblichen Verkehrs bei (Entlastung Speeler Weg).

Der bestehende Knotenpunkt Dresdener Straße/ Speeler Weg hat für den Verkehrsablauf auf der Dresdener Straße eine „Pfortnerfunktion“. Schon beim aktuellen Verkehrsaufkommen kommt es in den Morgenspitzen zum Rückstau beim stadteinwärts fließenden Verkehr teilweise bis zum Anschluss der BAB 7. Ein zusätzlicher Verkehrsknotenpunkt zur Erschließung des Plangebiets „Vor dem Osterholz“ ist folglich nicht möglich. Die Zufahrt im Bereich der Autobahnmeisterei steht ebenfalls nicht zur Verfügung. Entsprechend wird der Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets auch zukünftig über die Straßen „Speeler Weg“ und „Vor dem Osterholz“ abgewickelt werden um dann anschließend in die Dresdener Straße zu münden. Gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, sind deshalb auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsparameter ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in verschiedene Nutzungsbereiche untergliedert worden. Der Großteil der Fläche wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt, welches östlich und südlich durch einen Lärmschutzwall begrenzt wird. Durch diese Art der baulichen Nutzung wird der Zielvorstellung eines abgerundeten Ortsbildes und der oben abgeleiteten Prioritätensetzung Rechnung getragen. Die Anlage von Lärmschutzwällen wird dabei notwendig, um das Trennungsgebot von nicht verträglichen Nutzungen, § 50 BImSchG, aufzuheben.

Südlich der Straße „Vor dem Osterholz“ sind die vorhandenen Wohnhäuser, ehemals zur Autobahnmeisterei gehörend, als Mischgebiet geplant. Das Grundstück der Autobahnmeisterei, welche mittlerweile in Teilen reaktiviert wurde, wird als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Bundesautobahnmeisterei festgesetzt. Diese Ausweisung verfolgt nicht die übergeordneten, städtebaulichen Planungsziele, sondern reagiert vielmehr auf die vorhandene Situation.

Das Mischgebiet reagiert neben seiner Bedeutung als Pufferfläche zur Gemeinbedarfsfläche ebenfalls auf den Bestand. Die sich mittlerweile in Privatbesitz befindlichen Wohngebäude der ehemaligen Autobahnmeisterei werden dadurch eingebunden und es bleibt ein ausreichender Spielraum zur Nachnutzung der vorhandenen Brachfläche.

## **3.2 WA 1, WA 2 und WA3 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

### **3.2.1 Bebauung**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe zulässig. Im Plangebiet wurden diese aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und aufgrund der übermäßigen Flächenansprüche nicht zugelassen. Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chemischen Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwoh-

<sup>17</sup> Stadt Kassel, Aufstellungsbeschluss 12.07.2004 Verkehrstechnische Untersuchung Dresdener Straße in Kassel, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH, Brilon, Bonzio, Weiser, Bochum Juli 2004

ner unterbunden werden, so dass diese Anlagen ebenfalls nicht zulässig sind.

Das Wohngebiet umfasst ca. 40.000 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich wird lediglich auf dem östlichsten Baufeld eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf den nach Westen hin ausgerichteten Baufeldern ist eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch teilweise aus Gründen der Lärmreduzierung nur Doppelhäuser. Die offene Bauweise entspricht dem Gebietscharakter der sich anschließenden Wohnquartiere, die geschlossene Bauweise dient der Abschirmung von Lärmeinträgen durch Verkehrslärm.

Das Maß der baulichen Nutzung differiert innerhalb des Gebietes.

Mit einer max. Grundflächenzahl von 0,3 und einer max. Firsthöhe von 9,5 Meter sowie der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im WA 1 wird am nördlichen Siedlungsrand eine geringere bauliche Dichte angestrebt. Hierdurch wird ein behutsamer Übergang zur Bebauung auf Niestetaler Gebiet geschaffen.

Das WA2 sieht mit der max. möglichen Grundflächenzahl von 0,4, einer zwingenden Firsthöhe von 11,5 Meter und der geschlossenen Bauweise eine dichte Bebauung vor. Die geschlossene Bebauung dient der Verminderung des Lärmeintrags von Verkehrslärm in das Baugebiet.

WA3 ist von den Ausnutzungsziffern an das WA2 angelehnt, jedoch ist hier eine offene Bebauung ohne Einschränkungen bezüglich der Gebäudegruppierungen zulässig, da diese Baufelder sich im Lärmschatten des WA2 befinden.

In allen Baugebieten ist die Zahl der Geschosse auf max. zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss begrenzt.

Bei der Aufteilung der Grundstücke sind Flächen von ca. 300 bis max. 600 m<sup>2</sup> möglich. Bei einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> können ca. 100 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden, so dass bei einer durchschnittlichen Bebauung mit 1,5 Wohneinheiten pro Bauplatz ein Gesamtvolumen von ca. 150 Wohneinheiten entsteht.

Durch die unterschiedlichen Tiefen der Baufelder besteht eine große Flexibilität in der Aufteilung der Grundstücke. Die alle Seiten der Baufelder umlaufenden Baugrenzen fördern zusätzlich eine individuelle Aufteilung der Grundstücke. Durch die Festlegung der Baugrenzen wird jedoch auch sichergestellt, dass keine unververtretbaren Verschattungssituationen eintreten und für alle Gebäude ausreichend Besonnung gewährleistet wird.

### **3.2.2 Verkehrsflächen**

Alle vor dem Plangebiet endenden Straßen auf Kasseler und Niestetaler Gebiet werden mit der Neuplanung aufgenommen und im Wohngebiet weitergeführt. An den Rändern werden die Straßen „Zur Nieste“ und „Vor dem Osterholz“ in ihrem Bestand weiter genutzt. Bei beiden Straßen ist geplant, zusätzlich auf der wohngebietszugewandten Seite einen Fußweg anzulegen. Aufgrund des großen Bestandquerschnitts der Straße „Vor dem Osterholz“ ist vorgesehen, dass der Fußweg innerhalb des vorhandenen Querschnitts angelegt wird.

Die Planstraßen A bis D, sowie die Verlängerung der Straße „Am Osterholz“ haben Durchgangsfunktionen und sind 7,0 Meter breit geplant. Alle Planstraßen sollen im Ausbau so beschaffen sein, dass mindestens einseitiges Parken im Straßenraum möglich ist. Auf den Wohngrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die Verkehrsflächen haben über die Erschließungsfunktion hinaus Bedeutung als Sichtachsen in die Umgebung.

Von der Planstraße D ist eine fußläufige Verbindung in östlicher Richtung geplant, die an

die Straße „An der Straßenmeisterei“ anschließt. Diese dient auch der rückwärtigen Erschließung des östlichen WA2.

### **3.3 MI-Gebiet (§ 6 BauNVO)**

#### **3.3.1 Bebauung**

Im Zusammenhang mit den ehemaligen Betriebswohnungen der Autobahnmeisterei wird im Süden des Geltungsbereiches ein Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen, Vergnügungstätten, Spielhallen, Gartenbaubetriebe und Einzelhandelseinrichtungen sind hier ausgeschlossen worden. Das Mi-Gebiet dient als Übergang zur angrenzenden Gemeinbedarfsfläche. Das Maß der Überbauung ist mit einer GRZ von 0,4 begrenzt und die maximale Gebäudehöhe orientiert sich mit 12,5 Metern an der vorhandenen Wohnbebauung. Durch die südliche Baugrenze werden wertvolle Biotopstrukturen im Südteil der Flächen erhalten.

#### **3.3.2 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die vorhandene Straße „Vor dem Osterholz“. Darüber hinaus bleibt die Verlängerung der Straße „An der Straßenmeisterei“ als Stichstraße zur Erschließung der vorhandenen Wohngebäude „Vor dem Osterholz 34 – 44“ erhalten. Sonstige Verkehrsbeziehungen müssen innerhalb der Grundstücksflächen abgewickelt werden.

Der ruhende Verkehr wird im Mischgebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht. Es sind ausreichend Stellplatzanlagen nach Landesbauordnung zu berücksichtigen.

### **3.4 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Satz 5 und 6 BauGB)**

#### **3.4.1 Bebauung**

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Autobahnmeisterei reagiert auf die jetzt schon teilweise vorhandene und die zukünftig geplante Nutzung.

Durch die bestehende Nutzung der Fläche als Autobahnmeisterei entspricht der Grad der Überbauung schon im Bestand der max. zulässigen GRZ von 0,8. Daran orientiert sich auch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans. Die Baugrenzen sind entsprechend der vorhandenen bzw. der geplanten Bebauung großzügig festgesetzt, um einen optimalen Betriebsablauf zu ermöglichen. Zusätzlich orientieren sie sich an der schon vorhandenen Bebauung und halten darüber hinaus einen ausreichenden Abstand zur Rampe der Autobahnabfahrt „Kassel Nord“, so dass Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden können. Zusätzlich kann dadurch der Erhalt wertvoller Biotopstrukturen im Südteil der Flächen gesichert werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange in Form von z.B. Lärmschutzmaßnahmen zukünftiger Bau- und Erweiterungsvorhaben sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren von dem Bauherren nachzuweisen.

#### **3.4.2 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die vorhandene Straße „Vor dem Osterholz“. Sonstige Verkehrsbeziehungen müssen innerhalb der Grundstücksflächen abgewickelt



werden einschl. der Erschließung der vorhandenen Wohn- und Verwaltungsgebäude „Vor dem Osterholz 46-50“. Der ruhende Verkehr wird im Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht. Es sind ausreichend Stellplatzanlagen nach Landesbauordnung zu berücksichtigen.

### **3.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle „Dahlheimer Weg“ auf der L 3237 (Dresdener Straße) zu erreichen. Diese Haltestelle wird von der Linie 32 tagsüber im Halbstundentakt angefahren. Zum Erreichen der Haltestelle muss die südliche Grünfläche gequert werden. Die besondere Lage des Haltepunktes an der Dresdener Straße mit ihren hohen Verkehrsaufkommen beeinflusst das Warten negativ. Ein weiterer Haltepunkt befindet sich an der Mündener Straße, direkt vor den „Kasseler Werkstätten“ mit der Haltestelle „Am Osterholz“. Diese wird ebenfalls von der Linie 32 bedient.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Wohnbauflächen werden im Trennsystem an die vorhandenen Kanäle in den Straßen „Am Osterholz“ und „Vor dem Osterholz“ entwässert.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch stoßweise Einleitung von Regenwasser der überbauten und versiegelten Flächen in das Gewässernetz wird durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von 400-500 m<sup>3</sup> vermieden. Der Standort ist im östlichen Lärmschutzwall vorgesehen. Hier sind Ausuferungszonen mit zu berücksichtigen.

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist gesichert. Zur Herstellung der Strom- und Gasversorgung ist die Anlage einer Gasregler- und Transformationsstation vorgesehen. Die Einrichtung der Stationen kann im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Wendeeinrichtung in der Straße „Vor dem Osterholz“ geschehen. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist technisch möglich.

Zur Aufnahme von recyclingfähigen Abfallstoffen ist ein Wertstoffbehälterstandplatz im räumlichen Zusammenhang mit der Gasregler- und Transformationsstation vorgesehen.

### **3.7 Brandschutz**

Zur Sicherung der brandschutztechnischen Anforderungen sind folgenden Auflagen zu berücksichtigen:

- Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 muss sichergestellt werden.
- Bei Gebäuden mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt / Zufahrt).
- Feuerwehzufahrten sind erforderlich, wenn der Verbindungsweg vom Haupteingang zur einer befahrbaren öffentlichen Straße oder einer privaten Zufahrt mehr als 50 m beträgt.
- Feuerwehzufahrten 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 Einsatzstelle sicherzustellen.
- Feuerwehrezufahrten sowie Stell- und Bewegungsflächen müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.

### **3.8 Flächen und Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse**

Durch die Dresdener Straße und die BAB 7 ist das Plangebiet hohen Geräuschemissionen durch Verkehr ausgesetzt. Die durch Kfz-Verkehr verursachten Geräuschemissionen liegen auf der gesamten Wohnbaufläche oberhalb der WA Orientierungswerte der DIN 18005. Um die Geräuschemissionen zu mindern, sind sowohl im Osten als auch im Süden des Plangebietes Lärmschutzwälle vorgesehen. Dadurch und durch die Berücksichtigung von möglicher Bebauung werden tags und nachts in der Erdgeschoss-Ebene überwiegend die Wohngebietswerte der DIN 18005 [tags 55 db (A), nachts 45 db (A)] bzw. der 16.BImSchV [tags 59 db (A), nachts 49 db (A)] eingehalten. In der Ebene des 1. OG werden durch die Lärmschutzmaßnahmen nachts im gesamten Plangebiet die Mischgebietswerte der 16. BImSchV [54 db (A)] eingehalten. Die Anlage der Wälle erfolgt unter Ausnutzung vorhandener topographischer Hochpunkte. Durch die Formgebung, Begrünung, und Einbindung in das vorhandene Fußwegesystem sollen die technischen Bauwerke Teil der Landschaft werden. Um den oben beschriebenen Wirkungsgrad der Wallanlagen zu erreichen, sind folgende Einzelbauwerke zu errichten:

#### **3.8.1 Lärmschutzwall Süd**

Das Lärmschutzbauwerk soll maßgeblich die durch Verkehr verursachten Lärmimmissionen von der Dresdener Straße abschirmen.

Die für das Wallbauwerk vorgehaltenen Flächen erstrecken sich entlang der Straße „Vor dem Osterholz“ auf den Flurstücken 39/2 und 39/6. Um die im o.g. Schallgutachten dargestellte, notwendige Lärminderung zu erzielen, ist eine maximale Höhe von 6,00 Metern über den anschließenden Baulandflächen zu erreichen. Bezogen auf die Bestandssituation würde damit die absolute Höhe der Wallanlage ca. 180,00 NHN betragen, da der höchste bebaubare, den Lärmimmissionen der Dresdener Straße ausgesetzte Punkt im WA2 und WA3 auf ca. 174,00 NHN liegt. Für die Ausbauplanung der Wallanlagen ist es empfehlenswert den Hochpunkt der Baulandflächen im WA2 und WA3 auf ca. 173,00 NHN abzutragen, da es sich hierbei nur um eine kleine Grundfläche von ca. 60 x 50 Meter handelt. Bei einem mittleren Abtrag von ca. 1,00 Meter wären ca. 3000 m<sup>3</sup> Boden abzutragen, die unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Vor dem Osterholz“ wieder in das Wallbauwerk eingebracht werden können. Dadurch würde sich die absolute Höhe des Lärmschutzwalls auf 179,00 NHN reduzieren. Die Abtragung wird darüber hinaus aus Gründen des Straßenbaus notwendig, da die vorhandene und weiter genutzte Straße „Vor dem Osterholz“ in diesem Abschnitt in die vorhandene Topographie eingeschnitten ist und hier Kreuzungspunkte mit den Planstraßen B und C geplant sind. Für das Baugebiet und auch die beiden Lärmschutzwälle liegt ein Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr. Henne vor.

Bei der Herstellung der Wallanlage sollte die maximale Höhe von 6,00 Metern an den Enden des Bauwerkes so weit wie möglich ausgebildet werden, um hier keine erhöhten

Immissionen zu erlangen. Die Umgrenzung der Flächen für die Anlage der Wallbauwerke ist so weit gefasst, dass für die angestrebte landschaftliche Modellierung der Lärmschutzbauwerke ausreichend Spielräume bestehen. Bei der Entwurfsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrtsmöglichkeit für das Kleingartengelände erhalten bleibt. Des Weiteren ist bei der Errichtung eines Kinderspielplatzes sicherzustellen, dass der Bereich über der vorhandenen Altablagerung eine Überdeckung mit einer mindestens 1m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens erhält. Die Kinder- und Jugendbeauftragte ist rechtzeitig in die Planung der Fläche mit einzubeziehen.

### **3.8.2 Lärmschutzwall Ost**

Das Lärmschutzbauwerk soll maßgeblich die durch Verkehr verursachten Lärmimmissionen von der BAB 7 abschirmen.

Die für dieses Wallbauwerk vorgesehenen Flächen erstrecken sich in einen geringen Abstand entlang der Straße „An der Straßenmeisterei“ auf den Flurstücken 55, 56 und 57. Um die im o.g. Schallgutachten dargestellte notwendige Lärminderung zu erzielen, ist hier eine maximale Höhe von 7,50 Metern über den sich anschließenden Baulandflächen zu erreichen. Bezogen auf die Bestandsituation würde damit die absolute Höhe der Wallanlage ca. 178,00 NHN betragen. Bei der Herstellung der Wallanlage sollte auch hier die maximale Höhe von 7,50 Metern an den Enden so weit wie möglich ausgebildet werden, um keine erhöhten Immissionen in den Randbereichen zu erlangen. Die Umgrenzung der Flächen für die Anlage des Wallbauwerkes ist ebenfalls so weit gefasst, dass für die angestrebte landschaftliche Modellierung ausreichend Spielräume bestehen.

## 4 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>102.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Allgemeines Wohngebiet WA	40.496 m <sup>2</sup>	39,70 %
Mischgebiet MI	3.456 m <sup>2</sup>	3,40 %
Fläche für Gemeinbedarf	16.603 m <sup>2</sup>	16,30 %
Verkehrsflächen	11.500 m <sup>2</sup>	11,26 %
Grünflächen	29.945 m <sup>2</sup>	29,34 %

## **5 Bodenordnung**

Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 6 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen

1. Für öffentliche Zwecke bereitzustellende Flächen			
Flächen für Lärmschutzbauwerke u. Grün	26.600 m <sup>2</sup>		
	7.500 m <sup>2</sup>		
Summe 1.	34.100 m <sup>2</sup>	psch.	662.710,00 €

2. Herstellung Infrastruktur			
Straßenbeleuchtung		psch.	230.000,00 €
Straßen	7.060 m <sup>2</sup>	210,00 €	1.482.600,00 €
Lärmschutzwälle	25.000 m <sup>3</sup>	psch.	500.000,00 €
Summe 2.			2.212.600,00 €

3. Ausgleichsmaßnahmen			
Straßenbepflanzung	5	psch.	4.500,00 €
Begrünung Wälle u. sonstiger Ausgleich		psch.	229.700,00 €
Zusatzmaßnahmen südl. Lärmschutzwall		psch.	98.300,00 €
Summe 3.			332.500,00 €

4. Vermessung			
Vermessung mit Baublöcken und Topographie		7.000,00 €	7.000,00 €
Summe 4.			7.000,00 €

**Gesamtsumme 3.214.810,00 €**

Infrastrukturkosten wie Verkehrswege, Grünflächen und die Herstellung der Lärmschutzwälle werden über den Grundstückspreis je m<sup>2</sup> umgelegt, wodurch die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt.

Aufgestellt:

Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, den ..... 11. 11. 2013 .....

..... Carl Flore .....

Flore





# Festsetzungen durch Text

## Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

### [§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§1-11 und BauNVO]

1. **Art der baulichen Nutzung (§4 BauNVO)**
  - 1.1 **WA1 bis WA3 = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

*Folgende Nutzungen sind unzulässig:*

    - Tankstellen
    - Gartenbaubetriebe
    - Chemische Reinigungen (Anlagen die unter die „Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen“, 2. BImSchV, fallen)
  - 1.2 **Mischgebiet MI (§6 BauNVO)**

*Folgende Nutzungen sind unzulässig:*

    - Einzelhandelsbetriebe
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten
  - 1.3 **Fläche für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)**

In der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung BAB sind ausschließlich Nutzungen der Autobahnmeisterei zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO**
  - 2.1 Zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) bzw. minimal erlaubten Traufhöhen (TH) gelten folgende Definitionen:
    - Firsthöhe (FH):

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Firsthöhe wird der Anschnitt (Verlängerung) der talseitigen Außenwand mit dem Fahrbahnrand über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße festgelegt.
    - Traufhöhe (TH) :

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt der Außenwand mit der gedachten Verlängerung des Fahrbahnrandes über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
3. **Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB**

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume und Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Im ausgebauten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster zur lärmzugewandten Seite nicht zulässig. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Im Mischgebiet sind die Schlaf- und Kinderzimmer auf der Nordseite anzuordnen.
4. **Führung von Versorgungsleitungen [§9 (1) Nr. 13 BauGB]**

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind innerhalb des Straßenkörpers, der Fuß-/ und Radweg bzw. der öffentlichen Grünflächen vorzusehen. Die Verlegung hat unterirdisch zu erfolgen.
5. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 (1) Nr. 20 BauGB]**

Fläche 1: Die Fläche ist im Ostteil für die Erhaltung und Entwicklung einer Obstbaumwiese mit mindestens 20 Hochstamm-Obstbäumen (Stammumfang mindestens 16cm) und extensiv zu nutzenden bzw. zu pflegenden Frischwiesenflächen, im mittleren Teil für die Erhaltung und Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen und im Westteil entlang des Haltestellenzuganges und auf dem Lärmschutzwall für die Entwicklung von parkartigen Bereichen mit extensiv zu pflegenden Rasenflächen mit einzelnen Laubbäumen bestimmt. Bei der Herstellung des Lärmschutzwalls ist der Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand zu minimieren und er ist durch eine entsprechende Modellierung landschaftsgerecht herzustellen, um eine wohnungsnaher Erholungsnutzung zu ermöglichen und die Einbindung des Ortsrandes im Übergang zur Landschaft zu erreichen. Der Lärmschutzwall ist von seiner räumlichen Lage und seiner Höhe so auszubilden, dass er die notwendige Schutzfunktion für das Baugebiet, die in dem schalltechnischen Gutachten des Büros akus GmbH vom 21.01.2008 errechnet wurde, gewährleistet.

Fläche 2: Die Fläche für die Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen sowie extensiver Bepflanzungen auf dem geplanten Wall bestimmt. Entlang dem östlichen Rand ist ein Rain mit 20 Obstbäumen anzulegen. (Pflanzliste B siehe Empfehlungen) Er ist durch eine entsprechende Modellierung landschaftsgerecht herzustellen, um eine wohnungsnaher Erholungsnutzung zu ermöglichen und um die Einbindung des Ortsrandes im Übergang zur Landschaft zu erreichen. Der Lärmschutzwall ist von seiner räumlichen Lage und seiner Höhe so auszubilden, dass er die notwendige Schutzfunktion für das Baugebiet, die in dem schalltechnischen Gutachten des Büros akus GmbH vom 21.01.2008 errechnet wurde, gewährleistet.

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25a BauGB**

Die Standorte der im Plan dargestellten Straßenbäume können im Rahmen der Ausbauplanung um bis zu 2 Meter verschoben werden. Grundstückszufahrten sind im Bereich der Straßenbäume nicht zulässig. Die Anzahl der Bäume ist bindend. Pro Baumstandort sind mindestens 10m<sup>2</sup> offene Pflanzfläche vorzusehen. (Pflanzliste C, sh. Empfehlung)

**7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 24 BauGB**

7.1 Bei Neu- und Umbauten im Plangebiet sind mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße, erf. R<sub>w,res</sub> in dB nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Ausg. 1989 Beuth-Verlag GmbH, Berlin) für Außenfassaden und Dächer von zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen einzuhalten.

<i>Fassade</i>	<i>Lärmpegelbereich nach DIN 4109*</i>	<i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Schlafräume Bauschalldämm-Maß (dB) R<sub>w</sub></i>
<b>An der Straßenmeisterei:</b> Straßenfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Übrigen Fassaden	IV III	40 35
<b>Vor dem Osterholz:</b> Straßenfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Übrigen Fassaden	IV III	40 35
<b>Mischgebiet MI:</b> Süd-, Ost- und Westfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Nordfassade	IV III	40 35
<b>An der Straßenmeisterei Nr. 42 und 44:</b> Süd-, Ost- und Westfassade und alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster Nordfassade	V IV	45 40

\* ist nicht identisch mit Fensterschallschutzklassen

Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen R<sub>w</sub> handelt es sich um Bauschalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109. Alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern in den in der Tabelle aufgeführten Fassaden müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

## Teil B - Festsetzungen gem. §81 HBO

### 1. Garagen und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004 regelt die Anlage von Garagen und Stellplätzen. Hingewiesen wird hier insbesondere auf den §4 (2) und (3) der Stellplatzsatzung zur Gestaltung der Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16cm) im Nahbereich anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzliste C, siehe Empfehlung) Um jeden Baumstandort ist eine offenporige Fläche von 10m<sup>2</sup> zu sichern.

### 2. Werbeanlagen

#### 2.1 Standort

Im WA1, WA2 und WA3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind sie unzulässig. Im MI sind eigenständige Werbeanlagen zulässig.

#### 2.2 Lichtwerbung

Lichtwerbung ist ausschließlich im MI-Gebiet zulässig, soweit die zugehörige Fassade nicht auf ein Wohngebiet gerichtet ist. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.

### 3. Brauchwassernutzung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Pro m<sup>2</sup> projektierte Dachfläche ohne Dachbegrünung sind mindestens 40 Liter Zisternenvolumen vorzusehen. Nicht zu verwertendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicheranlage dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Abfluss ist dabei soweit zu drosseln, dass eine Abflussverschärfung gegenüber dem Voreingriffszustand ausgeschlossen ist.

### 4. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gem. §81 (1) 5 HBO

#### 4.1 Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken bzw. Mauern im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von bis zu 2,00m zulässig.

#### 4.2 Grünflächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in abgrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 15° Neigung) von Nebenanlagen sind flächig zu begrünen. Mindestaufbaustärke: 8cm. Untergeordnete technische Aufbauten in den Dachflächen sind davon ausgenommen. Je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderes Laubgehölz (Pflanzliste A, siehe Empfehlung) mit einem Stammumfang von mindestens 16cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

### 1. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Nach §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden alle in Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§20 (3) HDSchG).

### 2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B.

### 3. 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.

### 4. Zisternen

Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung, sowie die DIN 1946 und DIN 1988, Teil 4 zu beachten.

## 5. Passiver Schallschutz

Entlang der Straßen „An der Straßenmeisterei“ und „Vor dem Osterholz“ sind Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. In den Lärmpegelbereichen für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Dieses gilt auch für lärmempfindliche Nutzungen im Mischgebiet. Durch geeignete Fensterkonstruktionen muss sichergestellt werden, dass in den Schlafräumen und Kinderzimmern nachts ein Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Andere Fensterkonstruktionen für Schlaf- und Kinderzimmer sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass bei teilgeöffnetem Fenster am Ohr des Schlafers ein Mittelungspegel nachts von 25 bis 30 dB(A) eingehalten wird. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden durch die Verkehrsgeräusche der Bundesautobahn (BAB 7) und der Dresdener Straße überschritten. Das gesamte Plangebiet ist mit Verkehrslärm belastet.

## 6. Regenerative Energien

Die Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen mit möglichst hoher Abdeckung des Eigenverbrauchsanteils an elektrischem Strom und mit solarthermischen Anlagen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung wird empfohlen.

## 7. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 8. Artenlisten für Anpflanzungen

### 8.1 Pflanzliste A Empfehlungen für Privatgrundstücke:

Obstbäume als Hoch- oder Mittelstämme

Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )

### 8.2 Pflanzliste B Empfehlungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Wildrose ( <i>Rosa canina</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	

### 8.3 Pflanzliste C Empfehlungen für Erschließungsstraßen:

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Franz. Ahorn ( <i>Acer monspessulanum</i> )
Ebereschenarten ( <i>Sorbus aucuparia</i> u.a.)	Blumenesche ( <i>Fraxinus ornus</i> )
Zieräpfel ( <i>Malus</i> arten)	Amberbau ( <i>Liquidambar styraciflua</i> )
Zierkirschen ( <i>Prunus</i> arten)	Hopfen-Buche ( <i>Ostrya carpinifolia</i> )
Lobel-Ulme ( <i>Ulmus lobel</i> )	
Nordamerik. Rotesche ( <i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘)	

Die Standards für Bäume im Bereich der Stellplätze, Zufahrten bzw. sonstiger befestigter Flächen (Baumscheiben mind. 4 m<sup>2</sup> und Volumen Wurzelraum mind. 12m<sup>3</sup>) sind einzuhalten.

## Rechtsgrundlagen (Stand: Oktober 2013)

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen. Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bauutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 31. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).
- 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.

Entwurf BPL VII/7 (B)  
"Vor dem Osterholz" 1. Änd.

Stand: 11.10.2013

Gemeinde Niestetal



Stadt Kassel  
Gemarkung Bettenhausen

Lärmschutzwall Süd

Lärmschutzwall Ost

Dresdener Straße

Heiligenröder Straße

# Zeichnerische Festsetzung (nach Planzeichenverordnung -PlanzV-)

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §51 bis 11 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
	Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
FH 9,5m	Firsthöhe als Höchstmaß
	Firsthöhe als Höchstmaß zwingend
TH 9,0m	Traufhöhe als Höchstmaß

Nutzungsschablonen:

Erläuterung	Beispiel
Art der baulichen Nutzung	WA2 II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
Bauweise	
Höhe baulicher Anlagen	 TH 9,0m

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §522 und 23 BauNVO)



4. **Flächen für Gemeinbedarf** (§9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Autobahnmeisterei
--	---

5. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Fußgängerbereich Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

	Versorgungsfläche Elektrizität
	Versorgungsfläche Gas
	Versorgungsfläche Abfall

7. **Grünflächen** (§ 5 Abs.2 Nr.5, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
	Wiederherstellung eines dem bisherigen Zustand entsprechenden Biotopgefüges aus Gehölz- und Sukzessionsflächen mit mind. 20 Obstbäumen
	Bepflanzung von mindestens 1/3 der Fläche mit standorttypischen Gehölzgruppen (Artenliste siehe Empfehlungen). Entwicklung der dazwischen liegenden Bereiche als Gras- und Staudenfluren, Anlage eines Raines mit 15 Obstbäumen am Ostrand der Fläche
	Spielplatz

8. **Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§5 Abs.2 Nr.7 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.1 u. Abs.6 BauGB)

	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
--	---

9. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Bäume anpflanzen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10. **Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

Legende zur Kartengrundlage

	Flurstücksnummer
	Bestand Bäume, Sträucher und Gehölze
	Zaun
	Höhenpunkte
	Höhenlinie
	Bestand Gebäude
	Böschung
	Stützmauer, Mauer
	Kanaldeckel, Gully

"Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

**Kassel** documenta Stadt

Umwelt- und  
Gartenamt

**Fachbeitrag ‚Grün und Umwelt‘  
zum Bebauungsplan VII / 7 B  
‚Vor dem Osterholz‘**

November 2013

Im Auftrag und mit Beiträgen des

**Magistrat der Stadt Kassel  
Umwelt- und Gartenamt**

**Bearbeitung:**

**Büro Sollmann**

Landschafts- und Freiraumplanung

Breslauer Straße 12

34270 Schauenburg

Tel. 05601 - 920708

Fax 05601 - 920709

info@landschaftsarchitekt-sollmann.de

**Bearbeiter:**

Dipl. Ing. E. Lamm

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass der Planung.....	1
1.2 Lage des Untersuchungsgebietes .....	1
<b>2. Rechtliche und planerische Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
2.2 Regional- und Bauleitplanung .....	4
2.3 Schutzgebiete und sonstige rechtliche Bindungen.....	6
<b>3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft</b> .....	<b>6</b>
3.1 Landschaftsgeschichte.....	6
3.2 Gegenwärtige Flächennutzungen.....	9
3.3 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	10
3.4 Boden .....	19
3.5 Wasser .....	23
3.6 Klima, Immissionen .....	25
3.7 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung .....	30
<b>4. Zusammenfassende Bewertung, Zielkonzept</b> .....	<b>37</b>
4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	39
4.2 Naturhaushalt .....	39
4.3 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung .....	40
4.4 Empfehlungen für den Bebauungsplan .....	40
<b>5. Eingriffsermittlung</b> .....	<b>42</b>
5.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	45
5.2 Boden.....	47
5.3 Wasser .....	49
5.4 Klima, Immissionen .....	50
5.5 Landschafts- und Stadtbild, freiraumbezogene Erholung .....	51
<b>6. Maßnahmen und Festsetzungsempfehlungen</b> .....	<b>53</b>
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung von Eingriffen .....	53
6.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	55
6.3 Festsetzungsempfehlungen.....	59
6.4 Kostenschätzung .....	62
6.5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	64
<b>7. Planungsalternativen</b> .....	<b>69</b>
<b>8. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen</b> .....	<b>69</b>
<b>9. Zusammenfassung</b> .....	<b>69</b>
<b>10. Anhang</b> .....	<b>70</b>
Artenliste und Betroffenheit der erfassten Vogelarten .....	70



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lageplan und Luftbildausschnitt.....	2
Abbildung 2: Historische Kartenausschnitte .....	7
Abbildung 3: Historische Luftbildausschnitte.....	8
Abbildung 4: Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	16
Abbildung 5: Schutzgüter Boden und Wasser .....	22
Abbildung 6: Klimafunktionskarte des ZRK (2009) .....	26
Abbildung 7: Schutzgut Klima .....	29
Abbildung 8: Schutzgut Landschaft, freiraumbezogene Erholung.....	32
Abbildung 9: Gesamtbewertung .....	38
Abbildung 10: Zielkonzept .....	41
Abbildung 11: Festsetzungen des Bebauungsplans .....	44

## PLANVERZEICHNIS

Bestandsplan (Plan Nr. 1)	Maßstab 1:1.000	Anhang
Landschaftsplanerische Maßnahmen und Festsetzungsempfehlungen (Plan Nr. 2)	Maßstab 1:1.000	Anhang

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Gegenwärtige Flächennutzungen im Plangebiet.....	9
Tabelle 2: Baumbestand im Plangebiet.....	11
Tabelle 3: Maximale Überbauung / Versiegelung gemäß neuem B-Plan .....	47
Tabelle 4: Maximale Bebauung / Versiegelung gemäß altem B-Plan.....	48
Tabelle 5: zusätzliche Versiegelung durch Neuaufstellung des B-Plans .....	48
Tabelle 6: Ermittlung der Flächengröße von Nebenanlagen.....	54
Tabelle 7: Kosten der Begrünungsmaßnahmen der Wälle .....	62
Tabelle 8: Pflegekosten.....	63
Tabelle 9: Zusammenfassung / Funktionale Bilanz .....	64
Tabelle 10: Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung.....	68
Tabelle 11: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten .....	70
Tabelle 12: Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten .....	72



# **1. Einführung**

## **1.1 Anlass der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 12.7.04 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (1. Änderung) für das Gebiet ‚Vor dem Osterholz‘ in Kassel-Bettenhausen (Bebauungsplan Nr. VII/7 B). Gleichzeitig wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 A ‚Dresdener Straße‘ (Bereich entlang der Dresdener Straße zwischen Sandershäuser Straße und Heiligenröder Straße) beschlossen. Ziel und Zweck des hier zu behandelnden Bebauungsplanes ‚Vor dem Osterholz‘ ist „die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen am nördlichen Stadtrand von Kassel. Des Weiteren ist im Rahmen der Bearbeitung für die vorhandenen Flächen der ehemaligen Autobahnmeisterei eine verträgliche Nutzungsart zu definieren.“

Vorausgegangen war die Erarbeitung einer Potenzialanalyse<sup>1</sup> für den gesamten Bereich der Dresdener Straße als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln der Europäischen Union (Förderprogramme Ziel-2 und URBAN II). Für das Gebiet ‚Vor dem Osterholz‘ werden in dieser Studie drei Planungsvarianten entworfen. Zur Umsetzung empfohlen wird eine Variante, die eine in Zeilen gegliederte Wohnbebauung vorsieht in Verbindung mit Grünflächen bzw. Gärten entlang dem Lärmschutzwall an der Autobahn und an der Dresdener Straße sowie die Umnutzung und bauliche Ergänzung der ehemaligen Autobahnmeisterei am Südostrand des Gebiets. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Vor dem Osterholz‘.

Das Umwelt- und Gartenamt beauftragte im August 2004 das Büro Sollmann mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan.

Im Dezember 2012 wurde ein im Hinblick auf die Immissionsbelastungen des Gebiets geänderter und optimierter Bebauungsplanentwurf vorgelegt. Der nach der öffentlichen Auslegung (15.07. – 23.08.2013) überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans, Stand: 11.10.2013 bildet die Grundlage des folgenden Fachbeitrags.

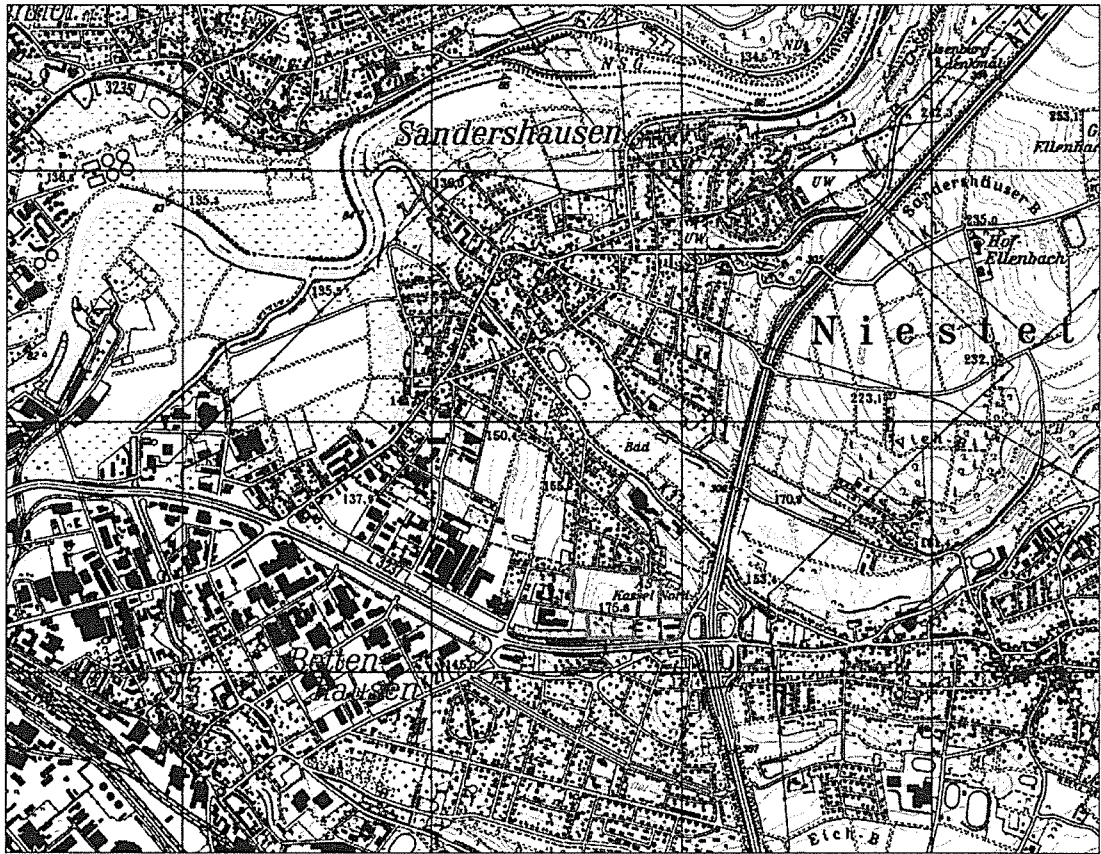
## **1.2 Lage des Untersuchungsgebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen am nordöstlichen Stadtrand von Kassel (s. Übersichtsplan und Luftbild auf der folgenden Seite). Es grenzt im Osten unmittelbar an die Autobahn (A 7, Anschlussstelle Kassel Nord) und im Norden an die Gemeinde Niestetal an. Im Süden bildet die Dresdener Straße (L 3237), im Westen die Straße ‚Zur Nieste‘ (Breslauer Straße im Gemeindegebiet Niestetal) die Grenze. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 10,2 ha.

---

<sup>1</sup> Potenzialanalyse Dresdener Straße in Kassel – Bettenhausen, erstellt von ANP, Oktober 2003.

Abbildung 1: Lageplan und Luftbildausschnitt



oben: Übersichtsplan, Maßstab 1:25.000  
(Ausschnitt aus der TK 25, Blatt 4623 Kassel Ost)

unten: Luftbildausschnitt, Maßstab 1:3.000  
(Amt für Vermessung und Geoinformation, Stadt Kassel, 2003)



## 2. Rechtliche und planerische Vorgaben

### 2.1 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).

Der Grünordnungsplan (Landschaftsplan) zum Bebauungsplan hat gemäß § 11 BNatSchG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert darzulegen einschließlich der gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gebotenen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtungen. Darüber hinaus hat der Grünordnungsplan die Aufgabe, ein Gestaltungskonzept zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung für das Plangebiet zu entwickeln. Die Aussagen des Grünordnungsplanes haben zunächst gutachtlichen Charakter. Durch Übernahme in den Bebauungsplan als Festsetzung durch Planzeichen bzw. Text erlangen sie mit diesem Rechtsverbindlichkeit.

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.

Wegen der weitgehenden Überschneidung der Inhalte des Umweltberichts und des Grünordnungsplans werden diese als ‚Fachbeitrag Grün und Umwelt‘ redaktionell zusammengefasst.

### Planungsmethode

Der Fachbeitrag beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild
- Ableiten eines landschaftspflegerischen Zielkonzeptes
- Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter
- Überprüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Beschreibung der dazu erforderlichen Maßnahmen
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen (Ausgleichsmaßnahmen, ggf. auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs)
- Vergleich der zu erwartenden Eingriffe und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich (Kompensationsbilanz)

## 2.2 Regional- und Bauleitplanung

### Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen (2009) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Vorranggebiet Siedlung Bestand: an der Dresdener Straße im Südosten des Gebiets, auf der Südseite der Dresdener Straße und nördlich angrenzend im Bereich der Gemeinde Niestetal außerhalb des Gebiets
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand: an der Dresdener Straße südwestlich angrenzend an das Gebiet
- Vorranggebiet Siedlung Planung: im Bereich des geplanten Wohngebiets
- Bundesfernstraßen (Bestand): Autobahn und Dresdener Straße
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft: zwischen Autobahn und geplantem Wohngebiet
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen: zwischen geplantem Wohngebiet und Autobahn

### Landschaftsrahmenplan Nordhessen

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen (2000) trifft für das Plangebiet keine Zielaussagen. Es ist lediglich die damalige Abgrenzung der vorhandenen Landschaftsschutzgebiete (LSG Stadt Kassel und LSG Naturpark Meißner-Kaufunger-Wald) dargestellt, die inzwischen geändert bzw. aufgehoben wurden.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (2007) sind folgende Nutzungsarten für das Plangebiet dargestellt:

- Wohnbaufläche im Bereich des geplanten Wohngebiets
- Mischgebiet im Bereich der vorhandenen Bebauung ‚An der Straßenmeisterei‘
- Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei
- Grünflächen im Bereich östlich und südlich des geplanten Wohngebiets
- Flächen für die Landwirtschaft östlich angrenzend an das Plangebiet bis zur Autobahn
- Trinkwasserschutzgebiet im gesamten Geltungsbereich
- Sichern bzw. Herstellen einer Grünverbindung von der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ parallel zur Autobahn bis in die Niesteau

Angrenzend an das Plangebiet sind folgende Nutzungsarten ausgewiesen:

- Wohngebiet und Fläche für die Landwirtschaft nördlich angrenzend an das Gebiet entsprechend dem gegenwärtigen Zustand im Bereich der Gemeinde Niestetal
- Wohngebiet nordwestlich angrenzend im Bereich der Stadt Kassel
- gewerbliche Bauflächen südwestlich angrenzend
- Autobahn und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit begleitenden Grünflächen im Osten und Süden des Gebiets

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan enthält unter der Eingriffsnummer 10025 die Hinweise des Landschaftsplans (s. u.) für dieses Gebiet.

## Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (2007) wird das Plangebiet, das dem Siedlungsgebiet von Bettenhausen (Landschaftsraum 135) zugeordnet wird, folgendermaßen charakterisiert (Zitat beschränkt auf Aussagen, die das Plangebiet betreffen):

- „großflächiges städtisches Siedlungsgebiet sehr gemischter Struktur am östlichen Rand der Fuldaniederung. Im Zentrum entlang der Losse ehemaliger Ortskern mit gemischter Nutzung, daran anschließend große Gewerbe- und Industriegebiete, örtlich begrenzt jeweils Wohngebiete
- Verschiedene kleinstrukturierte Siedlungsrandzonen mit Naherholungs-, Biotop- und klimatischer Ausgleichsfunktion
- Verschiedene Quartiers- und Spielplätze als siedlungsnahe Freiräume“

Es werden folgende Probleme / Konflikte benannt:

- „Altlasten, Altablagerungen und Grundwasserbelastungen
- teilgebietsweise hoher Versiegelungsgrad (>60%), Überwärmungsgebiet
- durch Lärm und / oder Schadstoffemissionen belastete Zonen entlang von Hauptverkehrsstraßen
- Siedlungs-/ Wohngebiete mit deutlich erschwertem Zugang zu großen Parkanlagen und / oder Bereichen mit Naherholungsfunktion
- als Barrieren im Freiraum- und Biotopverbund wirksame Verkehrsstrassen oder Infrastrukturanlagen“

Der Landschaftsplan formuliert für das Gebiet folgende Ziele:

- „Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.
- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnahe Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- 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.
- Erhalt / Weiterentwicklung der in verschiedenen Randzonen vorhandenen Vegetationsflächen / -bestände, insbesondere der Randzonen des Losse-Altlaufs als besondere Lebens- und Rückzugsräume.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.
- Schutz von Boden und Grundwasser.“

Als Leitbild auf lokaler Ebene wird ergänzt:

- „Gestaltung einer angemessenen Grünverbindung von der Fußgängerbrücke über die Dresdener Straße zur Nieste als Teil einer überörtlichen Verbindung. Im räumlich-

funktionalen Zusammenhang damit: Erhalt und Weiterentwicklung der extensiven Grünland- und Sukzessionsflächen im Bereich Osterholz als klimatische Ausgleichsfläche, besonderer Lebensraum und Naherholungsbereich. Nutzung und Pflege als extensive Grünfläche oder Grünland. Verhinderung der Verbuschung.“

Folgende Empfehlungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich werden im Landschaftsplan formuliert:

- „Freihaltung und Gestaltung einer angemessenen Grünverbindung in Richtung Niesetal auf der Basis einer vertiefenden Planung. Festsetzung als Grünfläche oder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Im Bereich der geplanten Bauflächen Festsetzung von Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung sowie von Dachbegrünung.“

## **2.3 Schutzgebiete und sonstige rechtliche Bindungen**

### **Schutzgebietsausweisungen nach Naturschutzrecht**

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ausgewiesen.

### **Schutzgebiete nach Wasserrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ‚Niestetal‘ (Schutzzone III).

## **3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft**

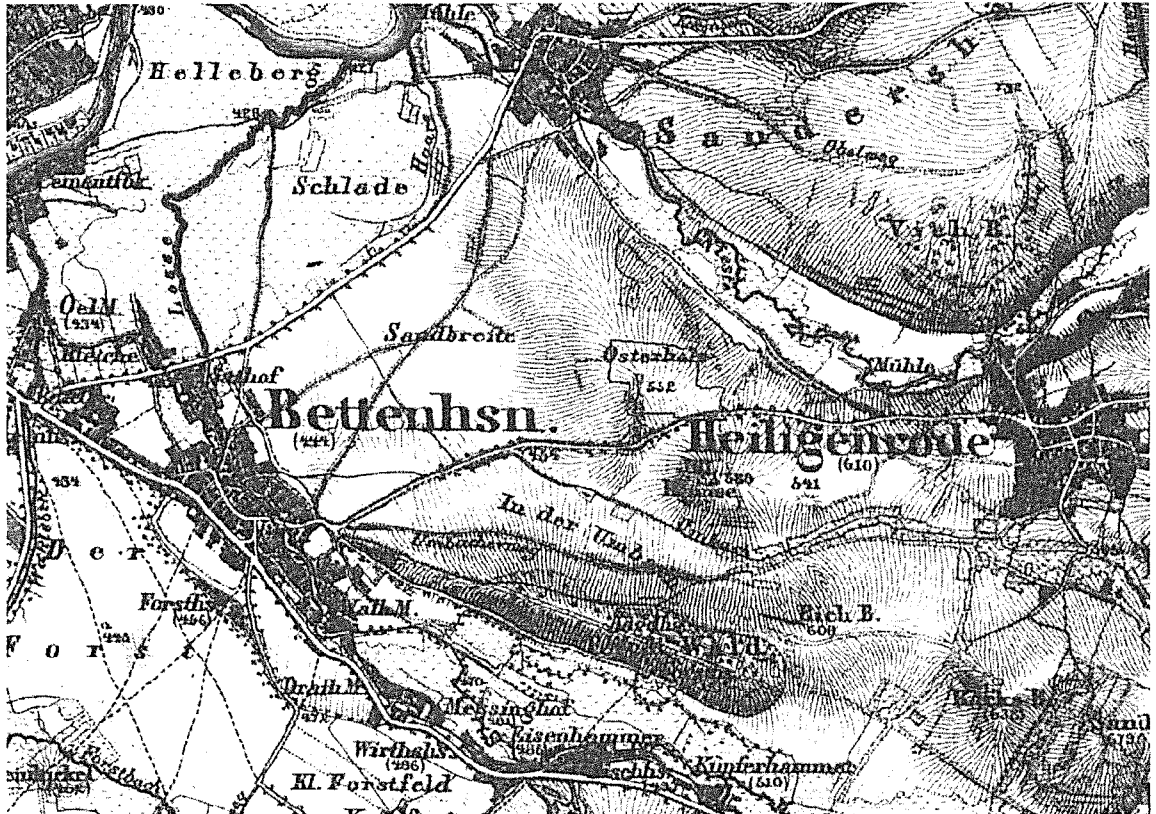
### **3.1 Landschaftsgeschichte**

Wie auf den beiden folgenden historischen Kartenausschnitten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts erkennbar ist, war das Plangebiet damals bis auf einen schmalen Streifen am Südwestrand ackerbaulich genutzt. Diese letztgenannte Fläche ist als Geländeeinschnitt mit einem Weg auf der Sohle und Gehölzen dargestellt („Heiligentriesch“). Die Landstraße von Bettenhausen nach Heiligenrode (heutige Heiligenröder Straße im Südwesten bzw. Dresdener Straße im Südosten des Plangebiets) war damals beidseitig von Alleebaumreihen gesäumt.

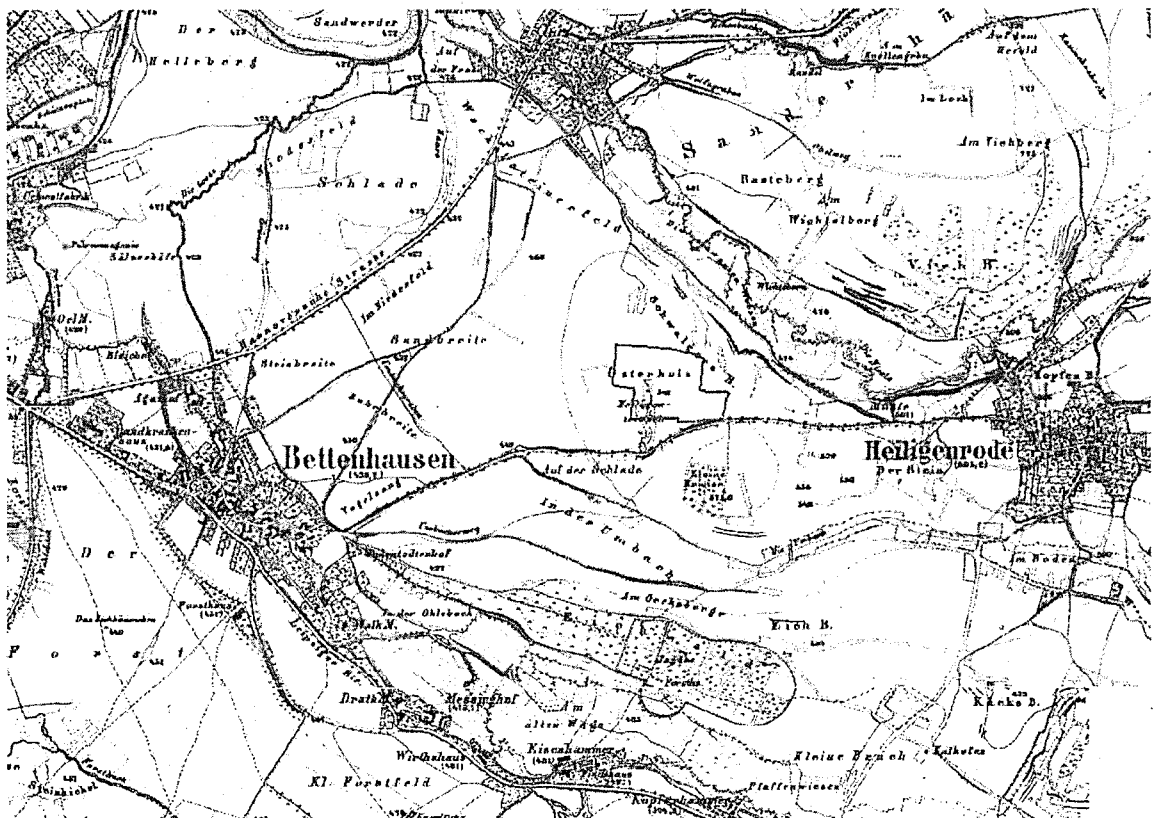
Im 20. Jahrhundert dehnten sich die umliegenden Orte Bettenhausen, Sandershausen und Heiligenrode mit Wohnsiedlungen und Gewerbeflächen schnell aus, so dass das Plangebiet heute fast vollständig von Siedlungsflächen umschlossen ist. Wesentliche Veränderungen der Landschaft ergaben sich durch den Ausbau des Verkehrsnetzes, insbesondere durch den Bau der Autobahn (A 7), die bereits in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts in Betrieb ging als Teil einer der ersten großen Autobahntrassen in Deutschland von Hamburg über Frankfurt nach Basel („HaFraBa“). Der Geländeeinschnitt ‚Heiligentriesch‘ wurde aufgefüllt bzw. als Deponie genutzt (s. Kapitel 3.3).



Abbildung 2: Historische Kartenausschnitte



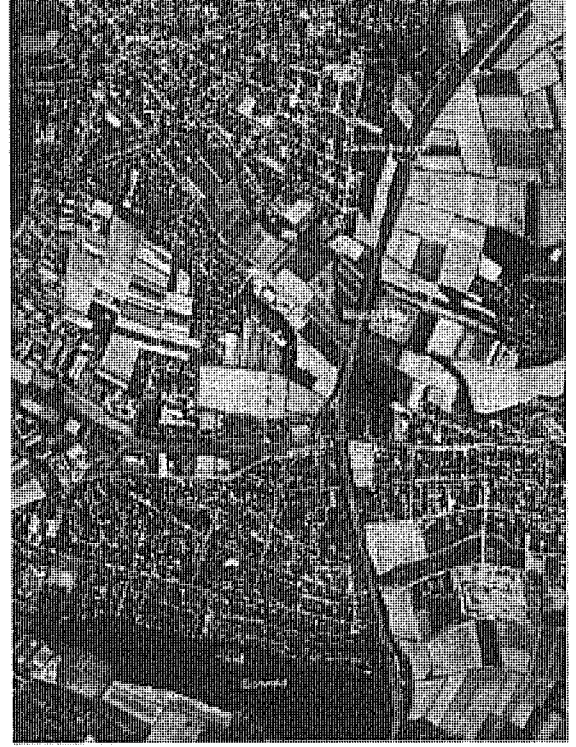
Ausschnitt aus der 'Karte des Kurfürstenthums Hessen', 1857 (Maßstab 1:25.000)



Ausschnitt aus der 'Niveau Karte des Kurfürstenthums Hessen', 1859 (Maßstab 1:25.000)

Die Landschaftsveränderungen der letzten Jahrzehnte sind auf den Luftbildausschnitten von 1970, 1980 und 1989 dokumentiert.

Abbildung 3: Historische Luftbildausschnitte



### Historische Luftbildausschnitte

Maßstab 1:25.000

oben links: 1970  
oben rechts: 1980  
unten rechts: 1989

Grenze des Plangebiets



Quelle:  
Luftbildstadtpläne der Stadt Kassel,  
Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation



Ende der 60er Jahre wurde die Dresdener Straße gebaut (auf dem Luftbildausschnitt von 1970 ist der 4-spurige Ausbau noch nicht durchgehend fertig gestellt). Sie wurde im Bereich der Autobahnanschlussstelle auf der bestehenden Landstraße von Bettenhausen nach Heiligenrode gebaut. Eine Neutrassierung erfolgte etwa ab der Südwestgrenze der Autobahnmeisterei Richtung Westen. Dadurch wurde die Heiligenröder Straße südlich des Plangebiets zur Sackgasse. Die Flächen zwischen der Heiligenröder Straße und der neuen Dresdener Straße waren damals noch nicht bebaut. Nordwestlich des Plangebiets in der Gemeinde Niestetal begann die Siedlungsausdehnung um die Breslauer Straße. Westlich des Plangebiets ist die Entstehung der Kleingartenanlage ‚Osterholz‘ erkennbar. Die Landwirtschaftsflächen im Plangebiet waren damals noch in kleinere Parzellen unterteilt. Auf dem Gelände westlich der Autobahnmeisterei im Südteil des Gebiets ist noch kaum Gehölzaufwuchs erkennbar.

Auf dem Luftbildausschnitt von 1980 ist die Siedlungsausdehnung westlich und südlich des Plangebiets weiter fortgeschritten. Nördlich des Plangebiets wurde am Rand des Niestetals das neue Rathaus der Gemeinde Niestetal errichtet. Die Gehölzbestände im Bereich der Kleingärten westlich des Plangebiets, entlang der Dresdener Straße und auf den Flächen westlich der Autobahnmeisterei im Südteil des Plangebiets sind deutlich größer geworden. Südlich des Plangebiets wurde die Fußgängerbrücke über die Dresdener Straße errichtet. Die Ackerparzellen innerhalb des Plangebiets wurden zusammengelegt.

Der Luftbildausschnitt von 1989 zeigt vor allem eine weitere Siedlungsausdehnung im Bereich der Gemeinde Niestetal nördlich des Plangebiets. Unbebaute Flächen beschränken sich nun auf den Bereich nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets, die heute mit Ausnahme des Streifens entlang der Autobahn im Nordosten ebenfalls bebaut sind.

### 3.2 Gegenwärtige Flächennutzungen

Die gegenwärtigen Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet sind im Bestandsplan (Plan Nr. 1 im Anhang) dargestellt. Sie verteilen sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Gegenwärtige Flächennutzungen im Plangebiet

Flächennutzungen	ha	%
Ackerflächen	4,8	47,5
Feldgehölze, Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs	0,7	6,9
Grünland	2,5	23,7
Siedlungsflächen einschließlich Hausgärten / private Grünflächen	1,4	13,9
Wegraine, bewachsene Wege	0,3	3,0
Straßen, befestigte Wirtschaftswege	0,4	4,0
Schotterwege	0,1	1,0
Summe	10,2	100

### 3.3 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Die von Löss gebildeten Böden des Plangebiets sind dem natürlichen Verbreitungsgebiet von Perlgras-Buchenwald zuzurechnen. Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets sind heute keine naturnahen Waldstandorte mehr vorhanden.

Die heutige Vegetation, die vor allem durch Landwirtschaft, gärtnerische Nutzung im Bereich der Wohnbebauung, Begrünungsmaßnahmen entlang den Verkehrswegen und durch natürliche Sukzession auf einer ehemaligen Deponie (s. Kapitel 3.3) geprägt ist, wird im Folgenden kurz beschrieben:

#### Biotop- und Nutzungstypen

##### Äcker

Knapp die Hälfte des Plangebiets nehmen Ackerflächen ein (47,5% der Gesamtfläche). Bei der heute üblichen Bewirtschaftungsweise bieten Ackerflächen neben den Nutzpflanzen kaum noch Lebensraum für andere Arten – insbesondere für die überwiegend einjährigen Ackerwildkrautarten. Durch Zusammenlegen von Flächen wurden auch die weniger intensiv genutzten Randbereiche und Raine als Lebens- und Ausbreitungsraum der Ackerbegleitarten immer weiter zurückgedrängt, und die nutzungsbedingten Einwirkungen (vor allem Nährstoff- und Pestizideintrag) verstärkt.

##### Grünland

Etwa ein Viertel (23,7%) des Plangebiets werden derzeit als Grünland genutzt. Die größte Grünlandfläche liegt im mittleren Teil des Plangebiets östlich der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘. Diese Fläche wird als Pferdeweide genutzt. Infolge der Beweidung haben sich ruderale Arten wie Sauerampfer und Brennnesseln ausgebreitet, die von den Tieren nicht gefressen werden.

Eine weitere früher als Grünland genutzte Fläche, die inzwischen brach liegt, befindet sich im Südteil des Plangebiets auf der Westseite der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘. Brennnesseln und andere nitrophile Arten weisen auf einen hohen Nitratgehalt der Böden hin. Auf dem Grundstück stehen mehrere Obstbäume und einzelne weitere Laubgehölze (Birke, Hasel). Ein Teil der Obstbäume ist altersbedingt und möglicherweise auch infolge von Schädigungen der Rinde durch die Weidetiere abgestorben.

Dieser Bereich bildet zusammen mit den westlich anschließenden Gehölz- und Sukzessionsflächen ein sehr vielfältiges Biotopgefüge und wurde deshalb im Landschaftsplan<sup>2</sup> als schutzwürdiger Biotopkomplex (Nr. 236) erfasst.

Das Grundstück zwischen der ehemaligen Straßenmeisterei und den Wohnhäusern ‚An der Straßenmeisterei‘ wurde früher ebenfalls als Grünland genutzt und regelmäßig gemäht. Inzwischen wurde die Nutzung und Pflege der Fläche aufgegeben.

<sup>2</sup> Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan

### Gehölze und Sukzessionsflächen

Im Südwestteil des Plangebiets hat sich auf einer ehemaligen Deponie, die seit über 40 Jahren nicht mehr in Betrieb ist, ein dichter, inzwischen fast waldartiger Gehölzbestand entwickelt. Im Randbereich befinden sich mehrere große teilweise mehrstämmige Kirschbäume und andere Obstbäume. Dazwischen haben sich Brombeeren, Himbeeren, Salweiden, Ebereschen, Besenginster, Wildrosen, Weißdorn und andere Laubgehölze ausgebreitet. Im mittleren Teil der Fläche und an den Rändern sind Teilbereiche bisher noch frei von Gehölzen. Dort sind Gras- und Staudenfluren vorhanden, die zusammen mit den Gehölzen und den östlich anschließenden Grünlandflächen mit Obstbaumbestand einen sehr vielfältigen Lebensraum bilden.

Wie bereits erwähnt, wurden diese Bereiche im Landschaftsplan als schutzwürdiger Biotopkomplex erfasst. Weitere fast geschlossene größere Baum- und Strauchbestände befinden sich auf den Böschungen entlang der Autobahn (Lärmschutzwand) und an der Dresdener Straße (außerhalb des Plangebiets).

Eine gut entwickelte Hainbuchenhecke (Länge: ca. 70 m) säumt den Nordrand des Geländes der ehemaligen Straßenmeisterei. Die Hecke wird seit mehreren Jahren nicht mehr geschnitten.

Im Südteil des Gebiets befinden sich auf den als Grünland genutzten Flächen (s. o.) einige Obstbäume und einzelne weitere Laubbäume, die in der folgenden Liste aufgeführt sind. Die Angaben zum Stammdurchmesser sind nur geschätzt, da ein großer Teil der Bäume auf eingezäunten Privatgrundstücken steht, die nicht frei zugänglich sind. Die Kronendurchmesser sind aus dem Luftbild ermittelt.

Tabelle 2: Baumbestand im Plangebiet

Nr.	Baumart	Flurstück	Stamm Ø (cm)	Krone Ø (m)
1	Kirschbaum	39 / 6	50	9
2	Kirschbaum	39 / 6	50	8
3	Birke	39 / 6	40	9
4	Birke	39 / 6	30	9
5	Apfelbaum	39 / 6	30	7
6	Linde	39 / 6	30	8
7	Linde	39 / 6	30	9
8	Kirschbaumgruppe (hainartig)	39 / 6	20 - 40	keine Einzelkronen abgrenzbar
9	Ahorn (2-stämmig)	39 / 6	40	10
10	Kirschbaumgruppe, mehrstämmig	39 / 6	20 - 50	15
11	Kirschbaumgruppe, mehrstämmig	39 / 2	20 - 30	7 - 11
12	Apfelbaum	39 / 2	40	9
13	Birke	39 / 2	40	9

Nr.	Baumart	Flurstück	Stamm Ø (cm)	Krone Ø (m)
14	Apfelbaum	39 / 2	40	9
15	Kirschbaum	54 / 23	50	10
16	Apfelbaum	54 / 23	30	7
17	Apfelbaum	54 / 23	30	8
18	Apfelbaum	54 / 23	20	7
19	Apfelbaum	54 / 23	30	8
20	Apfelbaum (2-stämmig)	54 / 23	30	9
21	Apfelbaum	54 / 23	30	7
22	Apfelbaum	54 / 23	30	10
23	Apfelbaum	54 / 23	40	9
24	Roskastanie	54 / 23	50	9
25	Linde	54 / 23	50	9
26	Linde	54 / 23	40	8
27	Ahorngruppe, mehrstämmig	54 / 23	20 - 30	6 - 8

### **Wegraine und bewachsene Wege**

Wegraine sind in den sonst wenig strukturierten und intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen von Bedeutung als vernetzende Elemente als Lebens- und Ausbreitungsraum insbesondere für Käfer, Insekten und Kleinsäuger.

Die Wege und Straßen des Plangebiets werden von meist sehr schmalen Gras- und Krautsäumen begleitet. Die am besten entwickelten Wegraine befinden sich am Nordoststrand des Gebiets an einem bewachsenen Feldweg. Sie bilden zusammen mit den angrenzenden Grünlandflächen und einzelnen Feldgehölzen (außerhalb des Plangebiets) günstige Voraussetzungen als Lebens- und Ausbreitungsraum für Kleintiere, da sie in deutlich geringerem Maß durch angrenzende Nutzungen beeinträchtigt werden.

### **Gärten und Grünflächen**

Westlich der ehemaligen Straßenmeisterei befinden sich drei Doppelhausgruppen, die über die Straße ‚An der Straßenmeisterei‘ und einen Fahrweg östlich parallel zu dieser Straße erschlossen sind. Die dazu gehörenden Hausgärten werden überwiegend als Rasenfläche mit randlichen Ziergehölzpflanzungen genutzt.

### **Vegetationslose Flächen**

Vegetationslose bzw. überbaute / versiegelte Flächen haben bisher nur einen relativ kleinen Anteil an der Gesamtfläche (ca. 19 %) und beschränken sich im Wesentlichen auf die bereits bebauten Teile des Gebiets (ehemalige Straßenmeisterei und angrenzende Wohnbebauung) sowie die Straßen (‚Vor dem Osterholz‘, ‚An der Straßenmeisterei‘) und den nördlichen Randweg (Schotterweg).

## Tiere

Die Vögel im Plangebiet wurden im Zeitraum von März bis Juni 2013 in acht Geländebegehungen erfasst<sup>3</sup>. Die Bedeutung des Gebiets als Lebensraum für andere Tierarten wird abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen, den Lebensraumansprüchen der relevanten Artengruppen und vorliegenden Daten und Kartierungen in vergleichbaren Bereichen des Stadtgebiets. Folgende Unterlagen wurden dafür herangezogen:

- Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel (S. Schürmann et al., 1996)
- Kartierung und Bewertung der Zauneidechse in der Stadt Kassel (D. Schmidt und H. Steiner, 2009)
- Kartierung von Tagfaltern im Stadtgebiet von Kassel (W. Wolf)

## Vögel

Im Frühjahr/Frühsummer 2013 wurden insgesamt 14 Vogelarten erfasst, die im Gebiet brüten (s. Tabelle 11 im Anhang). Dabei handelt es sich ausschließlich um weit verbreitete Arten, deren Erhaltungszustand günstig ist. Keine der benannten Brutvogelarten wird durch Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie oder Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung geschützt. Ebenso wenig wurden Arten der Roten Listen Deutschlands<sup>4</sup> oder Hessens<sup>5</sup> vorgefunden.

Das Plangebiet bietet insbesondere für Vogelarten der Siedlungen und Gärten sowie Gebüsch bewohnenden Arten Lebensraum und wird von K. Klapp als fragmentarisch ausgeprägte Avizönose urbaner Randbereiche charakterisiert.

Weitere Vogelarten nutzen das Gebiet als Nahrungsbiotop oder auf dem Durchzug. Die mit 19 Arten deutlich dominierende Gruppe der Nahrungsgäste belegt einerseits intensive Wechselbeziehungen mit benachbarten Flächen und im Umkehrschluss, dass die eigentliche Untersuchungsfläche den Arten oft nur als Teillebensraum dient. Erst unter den Nahrungsgästen erscheinen gefährdete Arten, die jedoch keine enge Bindung an das Plangebiet besitzen. Auch als Durchzugsgebiet ist der Untersuchungsraum ohne besondere Bedeutung. K. Klapp (2013) beschreibt die Bedeutung des Gebiets für Nahrungsgäste und Durchzügler folgendermaßen:

*„Mit dem Rotmilan *Milvus milvus* nutzt eine nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützte Art die Untersuchungsfläche für Nahrungssuchflüge. Eine Relevanz ist nicht gegeben, da die Art für Suchflüge Flächen von größenordnungsmäßig 1.000 ha benötigt, also ein Gebiet der 500-fachen Größe des Untersuchungsgebietes. Für alle Nahrungsgäste gilt, dass in keinem Fall revieranzeigendes Verhalten für Spezies mit ungünstigem Erhaltungszustand notiert wurde. Einzig paarweises Auftreten kam vor. Auf den Vorwarnlisten*

<sup>3</sup> Klapp, K. (2013): Brutvogelkartierung mit artenschutzrechtlicher Prüfung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Osterholz“; im Auftrag der Stadt Kassel / Umwelt- und Gartenamt

<sup>4</sup> Südbeck et al. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007. Ber. Vogelschutz 44: 23-81

<sup>5</sup> Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON) & Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) (2006): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessen – 9.Fassung. Vogel und Umwelt 17: 3-51

finden sich unter den Nahrungsgästen Bluthänfling *Carduelis cannabina* (He,D), Feldsperling *Passer montanus* (He,D), Haussperling *Passer domesticus* (He,D), Kernbeißer *Coccothraustes coccothraustes*. Mehl- und Rauchschnalben (beide Spezies He=3, D=V) sowie Mauersegler (He=V) erscheinen fliegend über dem eigentlichen Untersuchungsgebiet und gehen ihrem arttypischen Nahrungserwerb nach, ihre Neststandorte sind an Gebäude gebunden. Die Mehrzahl der notierten Nahrungsgäste brütet dabei in unmittelbarer Nachbarschaft (z. B. Hausrotschwanz, Haussperling, Star).

Auch die Durchzügler können das Gebiet nicht aufwerten. Der genannte Erhaltungsstatus – gilt auch für den Überflieger Lachmöwe – ist nur als Status Brutvogel zu berücksichtigen. Als Durchzugsgebiet erlangt das Gebiet, auch wenn spezielle Untersuchungen fehlen, keine besondere Bedeutung. Einige Beobachtungen sind auf die extremen Wetterverhältnisse im Winter 2012/13 zurückzuführen, was insbesondere für die zugstaubedingte Rast einer Waldschnepfe im zentralen Gebüschkomplex gilt. In diesem Zusammenhang ist auch das wiederholte Auftreten von Lachmöwen als Überflieger zu sehen.“

### **Säugetiere**

Wegen der isolierten Lage des Plangebiets zwischen vorhandener Bebauung und stark befahrenen Verkehrsachsen sind dort im Wesentlichen nur verbreitete und wenig spezialisierte Säugetierarten wie Reh, Fuchs, Kaninchen, Feldmaus, Feldhase, Eichhörnchen, Igel, Maulwurf zu erwarten. Die drei letztgenannten Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt und somit zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG zuzurechnen. Selbst für die meisten dieser weit verbreiteten Arten ist das Gebiet von geringer Bedeutung als Lebensraum da sich geeignete Biotopstrukturen auf die stark gestörten Randbereiche im Süden (Nähe zur Dresdener Straße) beschränken. Als einzige streng geschützte Art könnte aufgrund ihrer Lebensraumsprüche in diesem Bereich die Haselmaus vorkommen. Sie wurde dort aber bisher nicht nachgewiesen.

Für Fledermäuse ist das überwiegend von Landwirtschaft und Siedlungsflächen geprägte Plangebiet ebenfalls von geringer Bedeutung. Überwinterungsplätze sind im Nahbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Wochenstuben wären allenfalls in den älteren Baumbeständen am Südrand des Gebiets denkbar, wurden aber im Rahmen des Fledermausgutachtens der Stadt Kassel<sup>6</sup> nicht erfasst. Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche werden in diesem Gutachten keine Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Gehölzränder und die Obstbaumwiese im Südteil des Gebiets werden allenfalls als Jagdhabitat genutzt. Die offenen Landwirtschaftsflächen haben auch als Jagdhabitat keine essentielle Bedeutung für Fledermäuse.

### **Amphibien, Reptilien**

Amphibien sind auf erreichbare und geeignete Laichgewässer innerhalb ihres artspezifischen Aktionsradius angewiesen. Da innerhalb und in der näheren Umgebung des Gebiets keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, wird dieser Bereich allenfalls als Sommerlebensraum von Amphibienarten genutzt, die weitere Distanzen zu ihren Laichge-

<sup>6</sup> Barz, J. und Heck, K. (1996): Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel



wässern zurücklegen wie z. B. die relativ weit verbreitete Erdkröte. Das Plangebiet stellt für diese Artengruppe aber keinen essentiellen Lebensraum dar.

Auch für Reptilien wie Eidechsen, Ringelnatter, Schlingnatter u.a. sind im Plangebiet keine geeigneten Biotopstrukturen wie gut besonnte steinige Gehölzrandbereiche, Trockenmauern, Schutthalden o. dgl. vorhanden. Im Hinblick auf das Fehlen geeigneter Biotopvoraussetzungen wurde das Plangebiet im o. g. Gutachten zur Verbreitung der Zauneidechse nicht näher untersucht.

### **Insekten**

Für Insekten sind insbesondere die blütenreichen Brachflächen und extensiv gepflegten Wiesen im Südteil des Gebiets von Bedeutung. Es sind jedoch keine Vorkommen von besonders schützwürdigen Arten bekannt.

### **Vorbelastungen**

Als Vorbelastung des Gebiets ist vor allem seine durch Verkehrsachsen und Siedlungsflächen isolierte Lage zu nennen, die die Kontaktzone mit der freien Landschaft auf einen schmalen Korridor entlang der A 7 begrenzen. Die Nähe hoch belasteter Hauptverkehrsstraßen führt zu erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen innerhalb des Gebiets. Als weitere Belastungen kommen die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Naherholungsfunktion hinzu.

### **Bewertung**

Natürliche Biotoptypen sehr hoher Wertigkeit sind im Gebiet nicht vorhanden. Im Folgenden werden die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen hinsichtlich ihres (relativen) Natürlichkeitsgrades bewertet:

- Hohe Wertigkeit haben die flächenhaften Laubgehölzbestände und angrenzenden Grünlandflächen mit einzelnen großkronigen Laubbäumen bzw. Obstbäumen im Südteil des Gebiets, die zusammen einen vielfältigen Lebensraum bilden.
- Mittlere Wertigkeit haben die Gärten und Grünlandflächen ohne Laubgehölzbestände im mittleren Teil des Gebiets sowie die bewachsenen Wege und Wegraine entlang der Ränder der Landwirtschaftsflächen.
- Geringe Wertigkeit haben die intensiv genutzten artenarmen Ackerflächen im nördlichen Teil des Gebiets.

Die Qualität des Gebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist durch seine isolierte Lage, durch Verkehrsimmissionen sowie durch intensive Nutzungen innerhalb und in angrenzenden Bereichen insgesamt deutlich beeinträchtigt.

Abbildung 4: Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume



Blick von der Straße 'Zur  
Nieste' nach Osten:  
Ackerflächen nehmen den  
größten Teil des Plangebiets  
ein



Grasweg und Wegrain am  
Nordostrand des Plangebiets



Weidegrünland mit  
Baumbestand westlich der  
Wohnbebauung 'An der  
Straßenmeistere'



Weidegrünland mit  
Obstbäumen und südlich  
angrenzende waldartige  
Gehölzbestände im Südteil  
des Plangebiets



Gras- und Staudenfluren auf  
der ehemaligen Deponie im  
Südteil des Plangebiets



Waldartiger Gehölzbestand  
entlang dem Weg nördlich  
parallel zur Dresdener Straße  
auf der ehemaligen Deponie  
am Südwestrand des  
Plangebiets



### 3.4 Boden

#### Relief

Das Plangebiet liegt auf der Kuppe (175 m ü. NN) eines in West-Ost-Richtung gestreckten Höhenrückens zwischen dem Niestetal im Norden und der Mulde des Umbachgrabens im Süden. Der Höhenrücken fällt zum Niestetal (Nordosten des Plangebiets) und nach Westen zum zentralen Teil des Kasseler Beckens relativ steil ab. Nach Osten dagegen erstreckt er sich leicht ansteigend weiter über den Ortskern von Heiligenrode und Windhausen bis hin zum Kaufunger Wald.

Der höchste Punkt (175 m ü. NN) des Plangebiets liegt zwischen der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ und der Fußgängerbrücke über die Dresdener Straße im Südwestteil des Gebiets, der tiefste Punkt (165 m ü. NN) am Nordostrand.

Das natürliche Relief wurde durch Auffüllungen im Südwestteil (s. historische Kartenausschnitte im Kapitel 3.1) sowie durch Einschnitte und Auffüllungen im Bereich der Autobahn und der Dresdener Straße östlich bzw. südlich außerhalb des Gebiets verändert. Ansonsten sind bisher innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen Veränderungen der Geländegestalt erfolgt.

#### Gesteine

Das Plangebiet liegt im Ostteil der naturräumlichen Haupteinheit ‚Kasseler Becken‘. Der geologische Untergrund wird hier vom mittleren Buntsandstein gebildet, der im größten Teil des Gebiets mit einer Lössschicht überdeckt ist.<sup>7</sup>

#### Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Auf den Lössstandorten sind Parabraunerden und Braunerden als charakteristische Bodentypen verbreitet. Die Standortkarte von Hessen<sup>8</sup> - Natürliche Standorteignung für die landbauliche Nutzung - weist im Untersuchungsgebiet A 2-Standorte (gute Nutzungseignung für Acker) aus.

Die Erosionsgefährdung der Böden im Plangebiet wird in der Standortkarte von Hessen - Gefahrenstufenkarte Bodenerosion durch Wasser - als schwach (Stufe 2 der 6-stufigen Skala) beschrieben.

#### Nitratrückhaltevermögen der Böden

Die Feldkapazität der Böden im durchwurzelbaren Bereich ist im Plangebiet gering (100 - 200 mm)<sup>9</sup>. Dementsprechend gering ist das Nitratrückhaltevermögen der Böden.

<sup>7</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1979): Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Blatt CC 4718 Kassel

<sup>8</sup> Hessischer Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (1979): Standortkarte von Hessen - natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung, Blatt 4722 Kassel

<sup>9</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2002): Nitratrückhaltevermögen der Böden, Blatt 4722 Kassel, Maßstab 1:50.000

### **Sonderstandorte**

Geologische Besonderheiten, seltene Bodentypen bzw. Sonderstandorte sowie Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

### **Vorbelastungen**

Wie bereits erwähnt (Kap. 3.1), wurde ein früherer Geländeeinschnitt im Südteil des Plangebiets (ca. 1,4 ha) im Zeitraum von 1909 bis 1928 und nach 1945 als Deponie genutzt und mit Hausmüll und Bauschutt verfüllt (Altablagerung „Heiligenröder Straße“, Schlüsselnummer 611.000.000-000.034, s. auch Plan Nr. 1 und Abb. 5). Die Auffüllung wurde mit drei Rammkernsondierungen untersucht und ein Schurf angelegt. Hierbei wurde eine geringmächtige (0,95 bis 1,55 m) Auffüllung aus Sand, Sandsteinstücken, Betonbruch und Ziegelsteinen angetroffen. Eine Führung von Grund- oder Schichtwasser war nicht zu beobachten. Alle ermittelten Werte der Wirkungspfadbetrachtung Boden-Mensch liegen unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser liegen alle Werte unter den jeweiligen Prüfwerten. Von daher wird davon ausgegangen, dass auch im Hinblick auf die geplanten Nutzungen kein Gefährdungspotenzial und damit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Autobahnmeisterei befand sich eine Eigenbedarfstankstelle. Zwischen 1995 und 1999 wurden dort Untersuchungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Umbau der Tankstelle durchgeführt. Unter Zugrundelegung aller Untersuchungsergebnisse waren keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen in diesem Bereich verunreinigter Boden angetroffen wird, der dann entsprechend zu entsorgen ist. Am Westrand der ehemaligen Straßenmeisterei befinden sich angrenzend an das Bürogebäude ein Bunker und ein größerer Öltank unter den Freiflächen.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Auf solchen Flächen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Kampfmittel vorhanden sein können<sup>10</sup>. Deshalb wird vor Beginn der Erschließung des Baugebiets eine Kampfmittelräumung durchgeführt.

Auf einem bisher relativ kleinen Teil des Plangebiets (ca. 19 %) sind die natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung und Verdichtung sehr stark eingeschränkt bzw. aufgehoben. Dies trifft vor allem für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei zu, das im östlichen Teil weitgehend überbaut bzw. versiegelt ist.

Weitere Belastungen des Schutzgutes Boden sind durch intensive ackerbauliche und gärtnerische Bodennutzungen zu verzeichnen (mechanische Bearbeitung des Bodens, Bodenverdichtung, Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden, Einbau von Fremdmaterialien und Teilversiegelung im Bereich von Gärten).

---

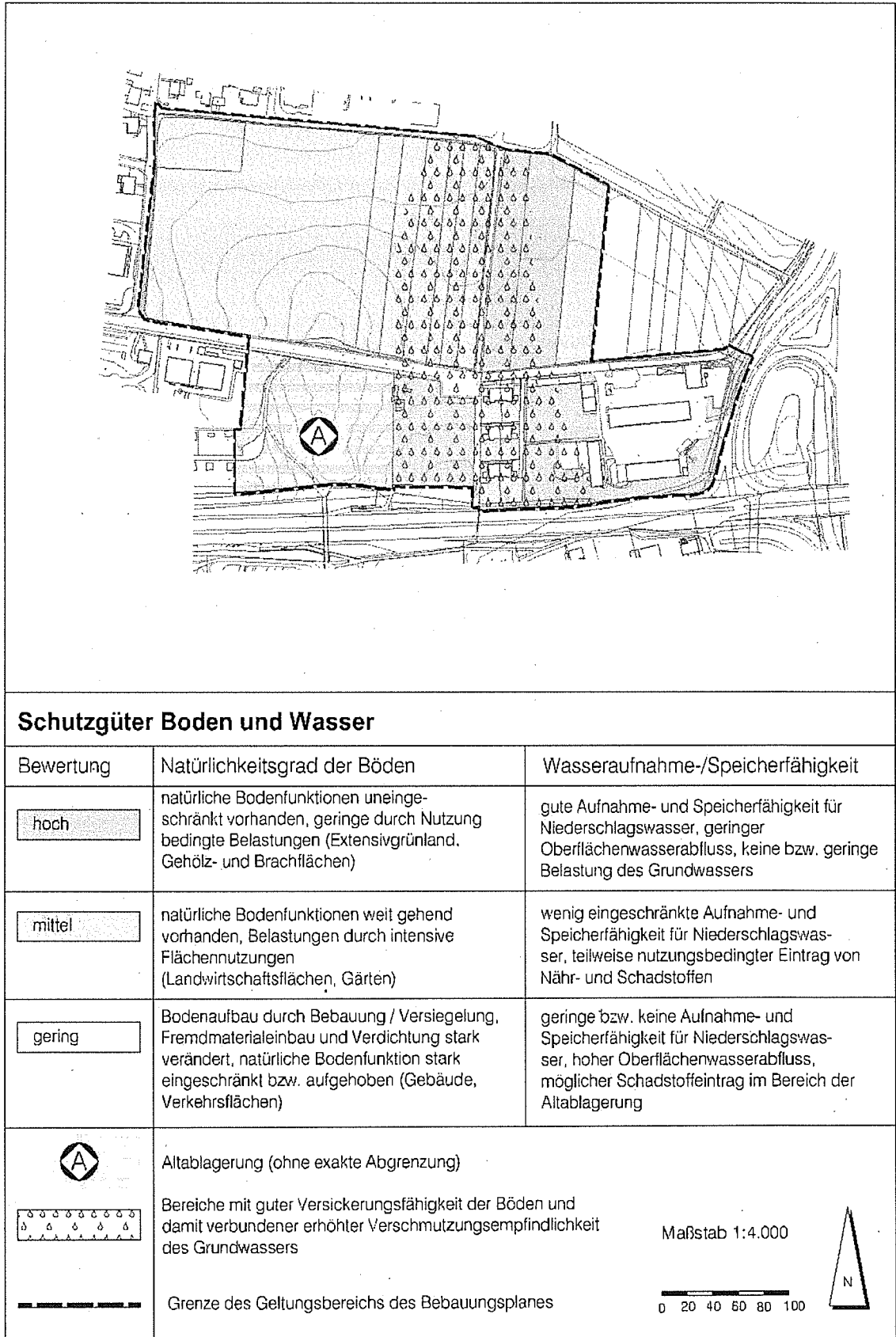
<sup>10</sup> Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim RP Darmstadt: Stellungnahme vom 13.9.2004

## **Bewertung**

In Abbildung 4 (folgende Seite) werden die Böden hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades bewertet:

- Hohe Wertigkeit haben natürlich gewachsene Böden ohne oder mit nur geringen durch Nutzungen bedingten Belastungen. Dies trifft für die Grünlandflächen im mittleren und südlichen Teil des Plangebiets zu.
- Mittlere Wertigkeit haben die Böden, deren natürliche Bodenfunktionen weitgehend erhalten sind, die jedoch teilweise durch intensive ackerbauliche oder gärtnerische Nutzung (mechanische Bearbeitung, Düngemittel- und Pestizideinsatz, Fremdmaterialeinbau und Teilversiegelung im Bereich von Gärten) belastet sind. Solche Flächen nehmen den größten Teil des Plangebiets ein (Privatgärten im Südostteil, Ackerflächen im Nordteil).
- Geringe Wertigkeit haben die versiegelten bzw. überbauten Flächen, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend eingeschränkt bzw. aufgehoben sind, die durch unterirdische Bauwerke veränderten Böden westlich der ehemaligen Straßenmeisterei und die durch Müll- und Schuttablagerungen beeinträchtigten Flächen der ehemaligen Deponie im Südteil des Gebiets.

Abbildung 5: Schutzgüter Boden und Wasser





### 3.5 Wasser

#### Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Nieste, die ca. 400 m nördlich davon verläuft.

Die Nieste ist gemäß der Gewässergütekarte von Hessen (2000)<sup>11</sup> nur mäßig belastet (Gewässergütestufe II). Die Gewässerstrukturgüte der Nieste wird dagegen im Abschnitt zwischen der Autobahn und dem Ortskern von Sandershausen der Stufe 6 (sehr stark verändert) der 7-stufigen Bewertungsskala der Gewässerstrukturgütekarte von Hessen<sup>12</sup> (1999) zugeordnet.

#### Grundwasser

In den mittel- bis grobkörnigen Schichten des mittleren Buntsandsteins sind ergiebige Grundwasservorkommen vorhanden, die aufgrund gering mächtiger bzw. teilweise gut durchlässiger Deck- und Filterschichten mittlere bis große Verschmutzungsempfindlichkeit aufweisen (Stufe B 2 gemäß der Standortkarte von Hessen - hydrogeologische Karte<sup>13</sup>).

Die Grundwasservorkommen werden für die Trinkwassergewinnung genutzt. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets ‚Niestetal‘. Die Brunnen befinden sich am Ostrand von Sandershausen und östlich von Heiligenrode.

Im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Kassel wurde eine Studie zur Eignung der Böden für die Versickerung von Niederschlagswasser erstellt<sup>14</sup>. Danach ist im mittleren Teil des Plangebiets eine etwa 200 m breite Zone entlang dem Weg ‚An der Straßenmeisterei‘ für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Umgekehrt betrachtet ist in diesem Bereich von einer erhöhten Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserkörpers auszugehen (s. Abb. 5).

#### Vorbelastungen

Die hinsichtlich des Schutzgutes Boden beschriebenen Vorbelastungen (s. Kap. 3.3) durch Überbauung / Flächenversiegelung, intensive Landnutzungen und durch die Altdeponie im Südteil des Gebiets betreffen ebenso das Schutzgut Wasser.

<sup>11</sup> Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie (2000): Biologischer Gewässerzustand 2000 (Karte im Maßstab 1:200.000)

<sup>12</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (1999): Gewässerstrukturgüte in Hessen 1999

<sup>13</sup> Hessisches Ministerium des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1995): Standortkarte von Hessen - Hydrogeologische Karte, Maßstab 1:50.000, Blatt 4722 Kassel

<sup>14</sup> Stadt Kassel / Tiefbauamt (1993): Hydrologische und hydraulische Untersuchungen zu dezentralem Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser in Kassel, erstellt durch das Ingenieurbüro Brandt Gerdes Sitzmann GmbH

## **Bewertung**

Die Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser entspricht im Wesentlichen der Bewertung der Böden (s. Kap. 3.3 und Abb. 5):

- Hohe Wertigkeit haben alle wenig veränderten, dauerhaft bewachsenen und durch Nutzungen wenig belasteten Böden mit hoher Aufnahme- und Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser (Grünlandflächen im mittleren Teil des Gebiets, Grünland und Gehölzbestände im Südteil des Gebiets).
- Mittlere Wertigkeit haben die ackerbaulich oder als Gärten genutzten Bereiche, die durch intensive Nutzung in Verbindung mit periodischer Beseitigung der Vegetation und Stoffeintrag (Düngemittel, Pestizide) teilweise belastet sind.
- Geringe Wertigkeit haben die überbauten bzw. versiegelten Flächen, auf denen das Niederschlagswasser nicht versickern kann, wodurch stoßweise das Fließgewässersystem belastet und die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Wegen der möglichen Belastungen durch Schadstoffauswaschung aus der ehemaligen Deponie wird diese Fläche ebenfalls der geringen Wertstufe zugeordnet. (Die exakte Abgrenzung der Deponie ist nicht bekannt, deshalb ist das gesamte Grundstück Abbildung 5 schraffiert dargestellt.)

### 3.6 Klima, Immissionen

#### Lokalklima

Im Klimagutachten des ZRK<sup>15</sup> (s. folgender Kartenausschnitt) wird der größte Teil des Plangebiets als ‚Frischlufitentstehungsgebiet (Flächen ohne Emissionsquellen; hauptsächlich mit dichtem Baumbestand und hoher Filterwirkung)‘ charakterisiert. Lediglich das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei ist wegen seines hohen Versiegelungsgrades als ‚Überwärmungsgebiet‘ dargestellt.

Die bebauten Bereiche in der Umgebung des Plangebiets werden entsprechend dem Klimagutachten des ZRK fast ausschließlich als Gebiete mit ‚Überwärmungspotenzial (baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen)‘ eingestuft. Westlich des Plangebiets steigt mit zunehmender baulicher Dichte und höheren Versiegelungsgraden das Überwärmungspotenzial an. Der gesamte Ortskernbereich von Bettenhausen und die nördlich anschließenden Gewerbeflächen sind als Überwärmungsgebiete dargestellt. Ausnahmen bilden die Talau der Nieste und die unbebauten Flächen entlang der Autobahn nördlich des Plangebiets sowie die siedlungsfreien Flächen entlang der Dresdener Straße im Westen, die als Kaltluftentstehungsgebiete und Flächen mit hohem Luftleitpotenzial eingestuft werden.

Laut Luftreinhalteplan Kassel<sup>16</sup> werden im Kasseler Becken die atmosphärisch vorherrschenden Westwinde durch topografische Hindernisse – insbesondere durch den Habichtswald – in südliche bzw. südwestliche Richtungen abgelenkt. Im Ostteil des Kasseler Beckens schwächt sich diese Wirkung ab, so dass hier wieder die westlichen Luftströmungen zunehmen. Nachts und bei windschwachen Wetterlagen ist dagegen die Strömungsrichtung der bodennahen Luft nach Westen und Nordwesten zum Zentrum des Kasseler Beckens gerichtet. Auch in den Luftschichten in ca. 50 m Höhe über dem Plangebiet sind die Strömungsverhältnisse ähnlich wie in der bodennahen Luftschicht (vgl. Luftreinhalteplan, Abb. 2/12 und 2/13)

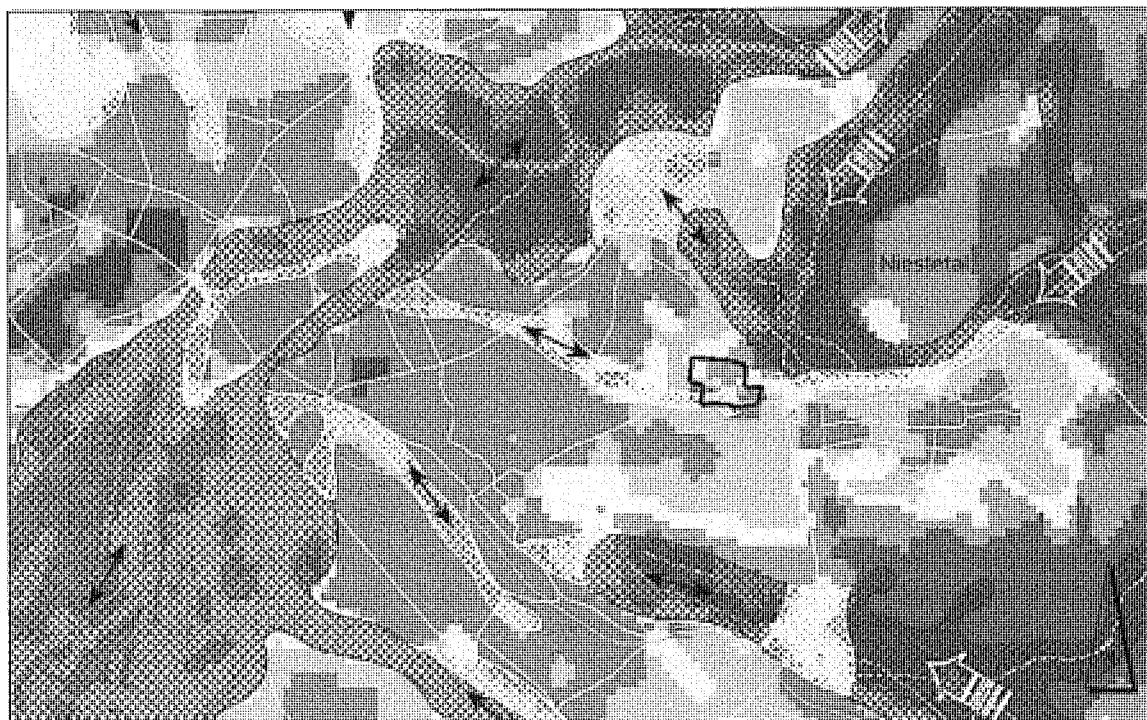
Aufgrund der exponierten Kuppenlage ist das Plangebiet trotz vorhandener Strömungshindernisse wie z.B. der begrünte Lärmschutzwall entlang der A 7 und der fast waldartige Gehölzbestand im Südteil des Gebiets relativ gut durchlüftet.

---

<sup>15</sup> Zweckverband Raum Kassel (2009): Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel, bearbeitet durch die Universität Kassel, Fachgebiet Umweltmeteorologie, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung; Prof. Dr. L. Katzschner, Dipl. Ing. S. Kupski, Dipl. Ing. R. Burghardt

<sup>16</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, und Forsten (1999): Luftreinhalteplan Kassel, 1. Fortschreibung

Abbildung 6: Klimafunktionskarte des ZRK (2009)



Maßstab 1:40.000

0 200 1000



Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

	<b>Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet</b> Entwicklungen erhöhen die Bodenrauigkeit und führen zu einer Beeinträchtigung; Verbindungen Losse-, Nieste- und Wahebachtal/Söhre in Richtung Innenstadt erhalten, schützen und im Rahmen einer klimaökologischen Sanierung erweitern.	Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung.
	<b>Frischluftentstehungsgebiet</b> Entwicklungen reduzieren das Abflussvolumen, je höher die Hangneigung desto wirksamer sind diese Flächen; Ausgleichspotential auf benachbarte Defizitbereiche beachten.	Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung.
	<b>Misch- und Übergangsklimate</b> Flächennutzungsänderungen möglich, dabei sollte der Anteil der Vegetationsflächen nicht eingeschränkt werden; Belüftungsflächen und Abflussrichtungen beachten; Vernetzungen des lokalen Belüftungssystem fördern.	Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimazonen.
	<b>Überwärmungspotential</b> Auf benachbarte, unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten/Strömungsrichtungen beachten), unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich.	Baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen.
	<b>Überwärmungsgebiet 1</b> Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden; im Freiraum Schatten fördern; Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten; bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich.	Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.
	<b>Überwärmungsgebiet 2</b> Abbau des Wärmeeintrags durch Beschattung und Herstellung von Vegetationsräumen im Freiraum (inkl. Straße), Verdichtungen unter der Prämisse mit hoch reflektierenden Fassaden möglich.	Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City
	<b>Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche</b> Topografisch bedingte Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft; Zirkulation erhalten, Barrieren auf diesen Flächen sollten vermieden werden; Bebauungen vermeiden.	Nächtliche Hangwinde, Flächen mit geringer Rauigkeit als Luftleitbahnen; Belüftungs- und Zirkulationssystem.
	<b>Überströmungsbereiche</b> Bauliche Verdichtungen vermeiden bzw. Orientierung in Richtung der Überströmungs-/Durchlüftungswirkung; Funktionsfähigkeit aufrechterhalten und Restpotential ausbauen.	Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen.
	<b>Luftleitbahnen</b>	Topografisch bedingte Abflussrichtung von Kalt- und Frischluft.
	<b>Durchlüftungsbahnen</b>	Strömungsrichtung innerstädtische Luftbahnen.

Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel, 2009

Universität Kassel; Fachgebiet Umweltmeteorologie, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung

Prof. Dr. L. Katzschner, Dipl. Ing. S. Kupski, Dipl. Ing. René Burgnard

## Immissionen

### Luftreinhaltung

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Mit der ersten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert u. a. Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass zukünftig kleine Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich.

Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauBG gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes luftverunreinigender Stoffe wird deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt.

### Lärmschutz

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen der benachbarten stark frequentierten Verkehrswege (A 7: über 70.000 Kfz/24h, Dresdener Straße: ca. 30.000 Kfz/24h<sup>17</sup>) belastet. Im schalltechnischen Gutachten<sup>18</sup> wurden für das geplante Wohngebiet ohne Schallschutzmaßnahmen folgende Lärmwerte errechnet, die die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts teilweise wesentlich überschreiten. Die Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche bewegen sich für das geplante allgemeine Wohngebiet am Tage zwischen ca. 55 dB(A) im Nordwesten und ca. 63 dB(A) im Südosten. In der Nachtzeit liegen die Werte zwischen ca. 50 dB(A) und 57 dB(A).

Im südlich gelegenen geplanten Mischgebiet (MI1) werden am südlichen Bestandsgebäude an der der Dresdener Straße zugewandten Fassade Beurteilungspegel am Tage von ca. 70 dB(A) und in der Nacht von ca. 63 dB(A) erreicht. An dem geplanten Mischgebiet MI2 sind Beurteilungspegel bis zu ca. 68 dB(A) (Tag) und 60 dB(A) (Nacht) zu erwarten.

<sup>17</sup> Zweckverband Raum Kassel (2002): Gesamtverkehrsplan (Kurzfassung)

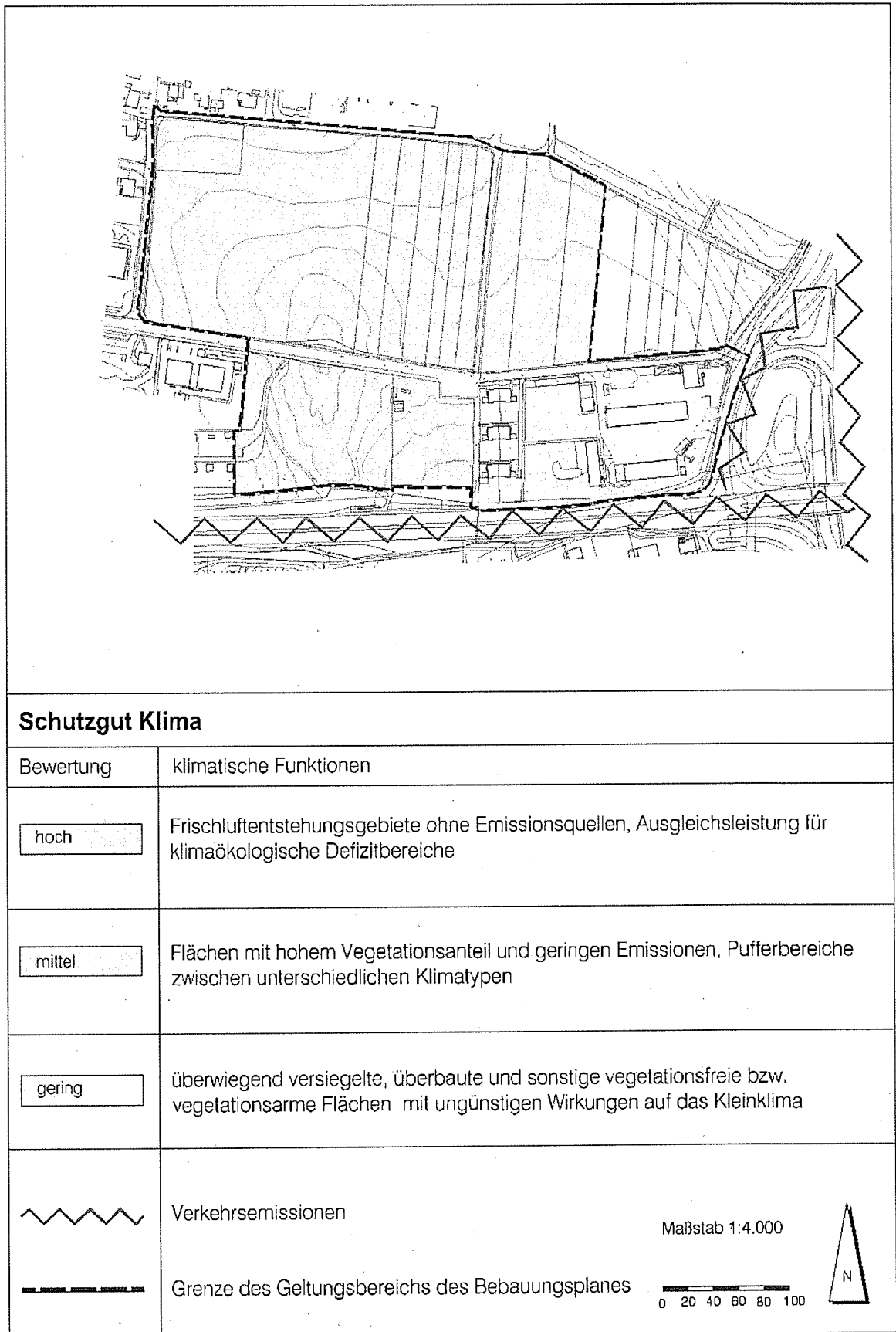
<sup>18</sup> Akus GmbH (2004): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. VII/7B „Vor dem Osterholz“; im Auftrag der Stadt Kassel

### **Bewertung**

Entsprechend der Klimabewertung des oben zitierten Klimagutachtens wird das lokale Klima des Plangebiets zusammenfassend folgendermaßen beurteilt:

- Hohe Wertigkeit haben die offenen Landwirtschaftsflächen in Kuppenlage als Kaltluftentstehungsgebiete in Benachbarung zu dicht bebauten Gebieten und die dicht mit Gehölzen bewachsenen Flächen im Nahbereich der Hauptverkehrsachsen als Bereiche mit Schutz- und Filterfunktion.
- Mittlere Wertigkeit haben alle bisher un bebauten Flächen des Plangebiets, die - wenn auch nur in begrenztem Maß - klimaökologische Ausgleichsfunktionen für die angrenzenden Siedlungsflächen ausüben (Kaltluftbildung, Luftbefeuchtung und Staubsedimentation durch die Vegetation).
- Geringe Wertigkeit haben die vegetationsfreien, versiegelten bzw. überbauten Flächen, insbesondere im Südostteil des Gebiets.

Abbildung 7: Schutzgut Klima



### 3.7 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch seine Lage auf einem flachen Höhenrücken mit weiten Ausblicken über das Kasseler Becken und die umgebenden horizontbildenden Bergkuppen des Kaufunger Waldes und des Habichtswaldes. Trotz dieser exponierten Lage entwickelt das Gebiet keine Dominanz im Gesamterscheinungsbild des östlichen Teils des Kasseler Beckens (s. auch folgende Fotoseiten). Von außen betrachtet wird es von den angrenzenden Siedlungsflächen und den dichten Gehölzbeständen entlang der Dresdener Straße weitgehend verdeckt. Die deutlich höheren Kuppen nördlich des Niestetals, der Eichwald südlich des Plangebiets und die Ränder des Kaufunger Waldes im Osten überragen den Höhenrücken, auf dem das Plangebiet liegt, und bestimmen somit den Horizont. Von der Ferne betrachtet treten als markante Bauwerke innerhalb bzw. im Nahbereich des Gebiets die Funkmasten im Gelände der Autobahnmeisterei und am Südwestrand außerhalb des Gebiets in Erscheinung.

Innerhalb des Plangebiets können fünf Teilbereiche mit unterschiedlichem Charakter des Landschafts- bzw. Stadtbildes unterschieden werden:

- Offene landwirtschaftlich genutzte Bereiche im nördlichen Teil des Gebiets (ca. 2/3 der Gesamtfläche) mit Fernblicken über das Kasseler Becken
- dichter fast waldartiger Gehölzbestand im südwestlichen Teil des Gebiets
- Wiesen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen im Südteil des Gebiets
- Wohnbebauung mit Hausgärten im Südteil des Gebiets
- Hallen und Hofflächen der ehemaligen Autobahnmeisterei mit geringem Grünanteil im Südosten des Gebiets

Das Plangebiet ist fast vollständig von vorhandener Bebauung bzw. von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen umgeben. Lediglich im Nordosten besteht ein unbebauter Korridor zum Niestetal, der allerdings optisch durch die Lärmschutzanlagen entlang der A 7 eingeengt wird.

Wegen der Nähe zu vorhandenen Wohngebieten und der Panoramansicht sind die im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswege von Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Hier ist vor allem der Weg auf der Nordseite der ehemaligen Straßenmeisterei mit Fortführung parallel zur A 7 zu nennen, der reizvolle Ausblicke bietet und durch die Fuß-/ Radwegbrücke über die Dresdener Straße und die Straße ‚Vor dem Osterholz‘ an die angrenzenden Wohngebiete angebunden ist. Auch der Weg am Nordrand des Gebiets und die Straße ‚An der Straßenmeisterei‘ werden für die Naherholung genutzt. Hier bestehen jedoch Einschränkungen durch den Kfz-Verkehr und durch schlechten Ausbaustand im nordöstlichen Randbereich des Gebiets.

#### Vorbelastungen

Das Gebiet ist von zwei Seiten durch überörtliche Hauptverkehrsstraßen begrenzt, die die Verbindung zu den angrenzenden Räumen unterbrechen. Die vorhandene Bebauung im Norden und Westen verstärkt die isolierte Lage. Das gesamte Gebiet ist erhöhten Belastungen durch Verkehrsimmissionen ausgesetzt.



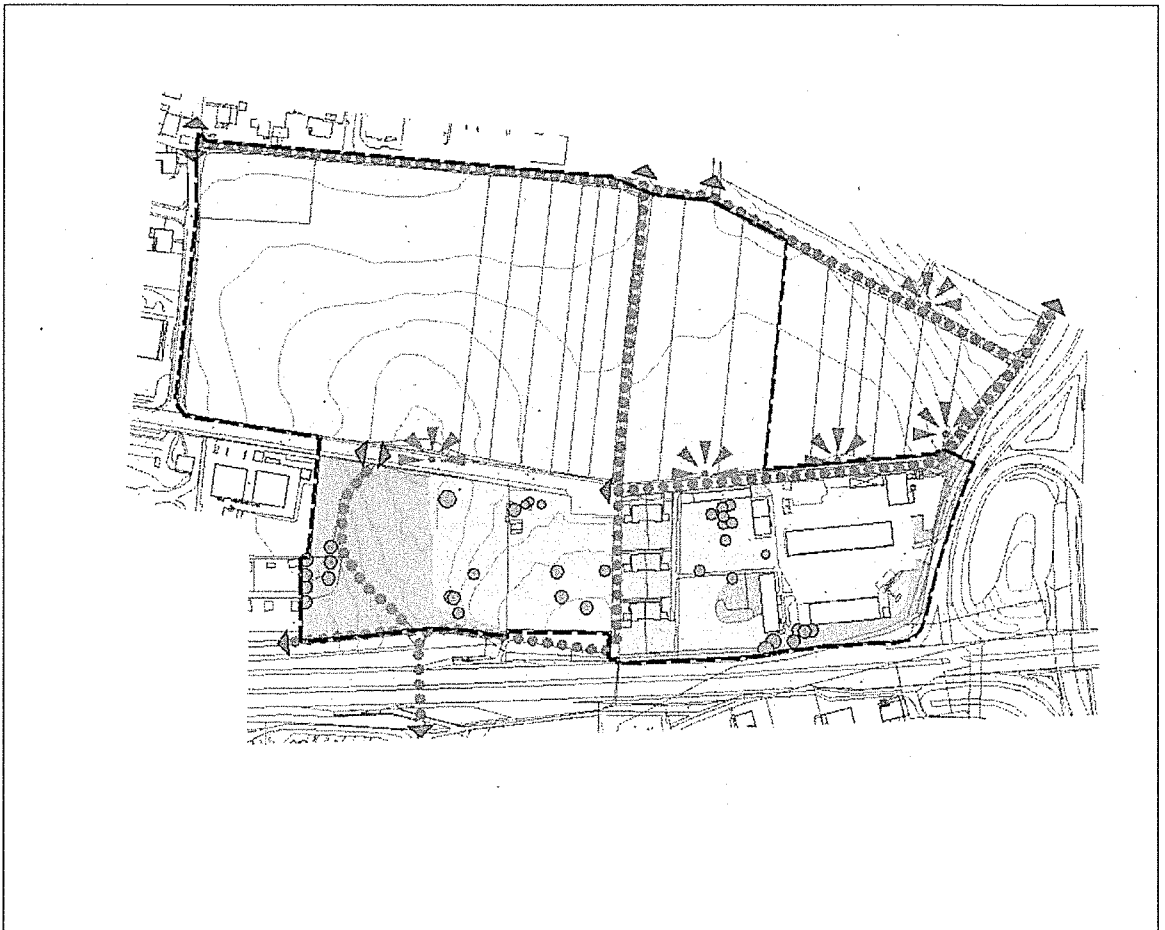
## **Bewertung**

Als besondere Qualität des Gebiets hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der weite Blick über das Kasseler Becken und die angrenzenden Mittelgebirgskuppen zu nennen, der sich aus dem gesamten landwirtschaftlich genutzten Teil des Gebiets - vor allem aus dem östlichen Randbereich - bietet.





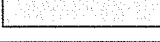
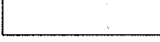



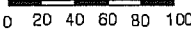

Die Bedeutung der unterschiedlichen Landschaftselemente innerhalb des Gebiets für das Landschafts- bzw. Stadtbild wird folgendermaßen bewertet:

- Hohe Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild haben die raumbildenden Gehölzbestände im Südteil des Gebiets sowie die Wiesenflächen mit einzelnen Laub-/Obstbäumen und Gehölzgruppen als typische Kulturlandschaftselemente westlich und östlich der Wohnbebauung entlang der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘.
- Mittlere Bedeutung haben die freien Landwirtschaftsflächen im Nordteil, die weite Panoramablicke ermöglichen, sowie die Wohnbebauung mit umgebenden Gärten im Südteil des Gebiets.
- Von geringer Bedeutung sind die Hallen und Hofflächen der ehemaligen Straßenmeisterei und die großzügig dimensionierten Verkehrsflächen mit Wendeplatz der Straße ‚Vor dem Osterholz‘.

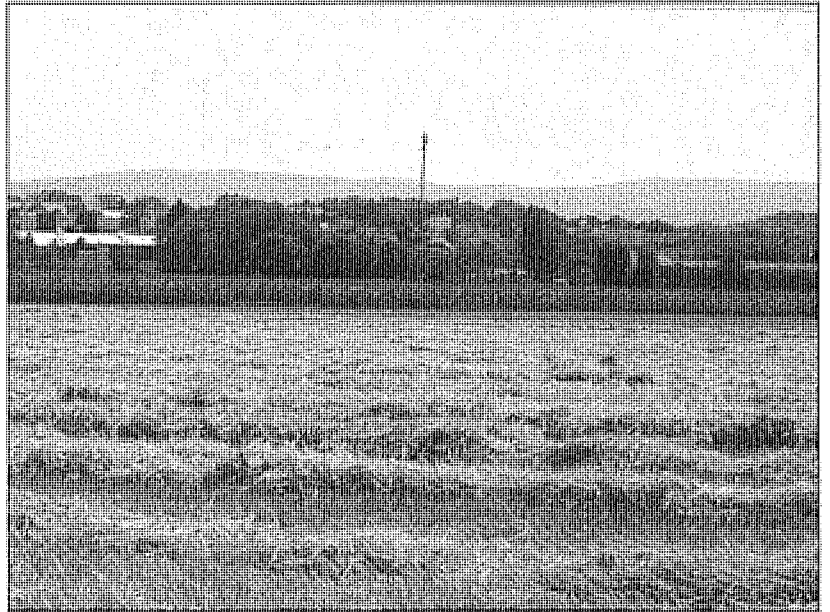
Abbildung 8: Schutzgut Landschaft, freiraumbezogene Erholung



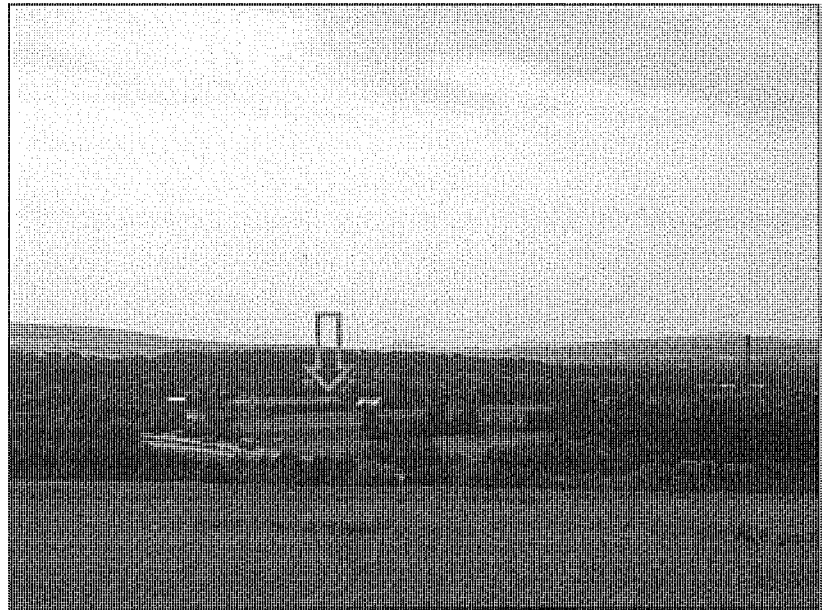
**Schutzgut Landschaft, landschaftsbezogene Erholung**

Bewertung	Charakterisierung und Bewertung des Stadt- / Landschaftsbildes
<p>hoch</p>  <p>Raum bildender, teilweise waldartiger Laubgehölzbestand</p>  <p>großkronige Einzelbäume</p>  <p>Wiesengelände mit einzelnen Obst- und Laubbäumen</p>	
<p>mittel</p>  <p>offene Landwirtschaftsflächen</p>  <p>Siedlungsflächen mit Gärten</p>	
<p>gering</p>  <p>Siedlungs- und Verkehrsflächen mit hohem Versiegelungsgrad</p>	
 <p>Aussichtspunkte</p>  <p>für die Naherholung geeignete Fuß- und Radwege</p>  <p>Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</p>	<p>Maßstab 1:4.000</p>  <p>0 20 40 60 80 100</p> 

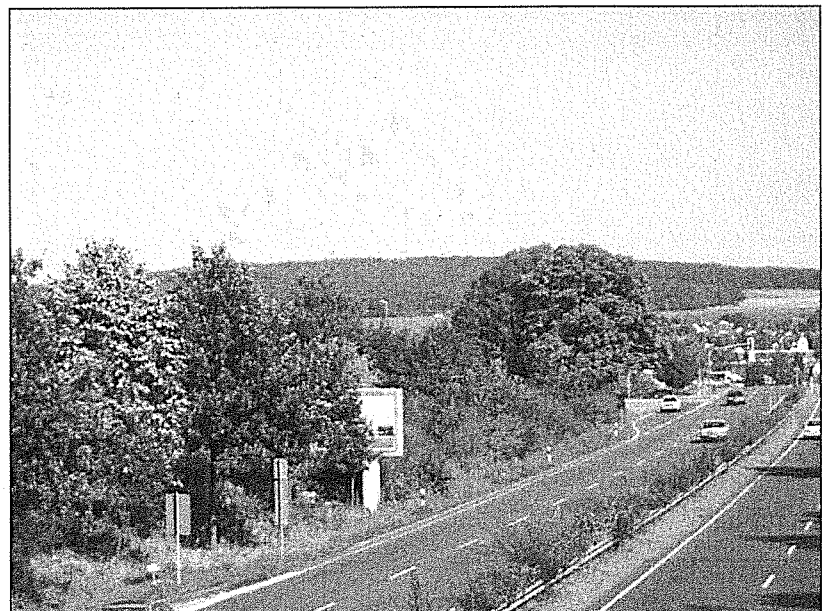
Blick aus der Fuldaaue  
nördlich des  
Müllheizkraftwerks nach  
Südosten:  
Das Planungsgebiet ist durch  
die davor liegende  
Hangbebauung verdeckt.  
Lediglich der Funkmast am  
Westrand des Gebiets ist  
sichtbar.



Blick aus der Feldflur am  
östlichen Ortsrand von  
Sandershausen (Viehberg)  
Richtung Südwesten: Im  
Plangebiet sind vor allem die  
Dachflächen der ehemaligen  
Straßenmeisterei sichtbar. Die  
vom Eichwald und der Söhre  
gebildete Horizontlinie wird  
nicht überschritten.



Blick über die Dresdener  
Straße auf das Plangebiet:  
Die vorhandene Bebauung  
der Straßenmeisterei ist durch  
den dichten Baumbestand  
auf den Straßenböschungen  
fast vollständig verdeckt.



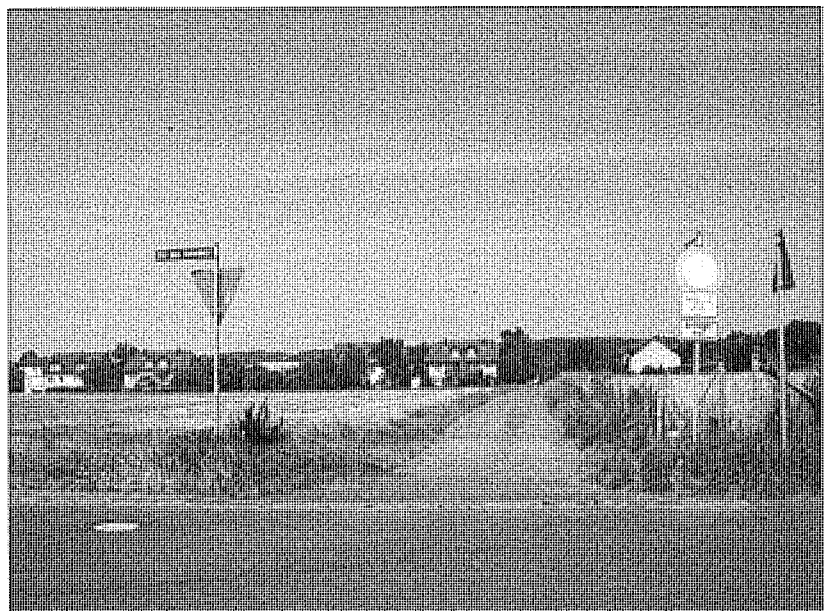
Weg auf der Nordseite der  
Straßenmeisterei: Das  
Plangebiet bietet interessante  
Fernblicke Richtung  
Innenstadt und Habichtswald



Ackerfläche im Ostteil des  
Plangebiets: Ausblick über  
die Autobahn und das  
Niestetal nach Nordosten  
Richtung Kaufunger Wald  
(Viehberg)



Blick über die  
Landwirtschaftsflächen im  
mittleren Teil des Plangebiets  
(Straße 'An der Straßen-  
meisterei') nach Norden:  
Die Aussicht ist durch die  
vorhandene Bebauung nördlich  
des Gebiets teilweise  
eingeschränkt



Weg von der Straße 'Vor dem  
Osterholz' zur Brücke über die  
Dresdener Straße am  
Südrand des Gebiets,  
Blick nach Süden

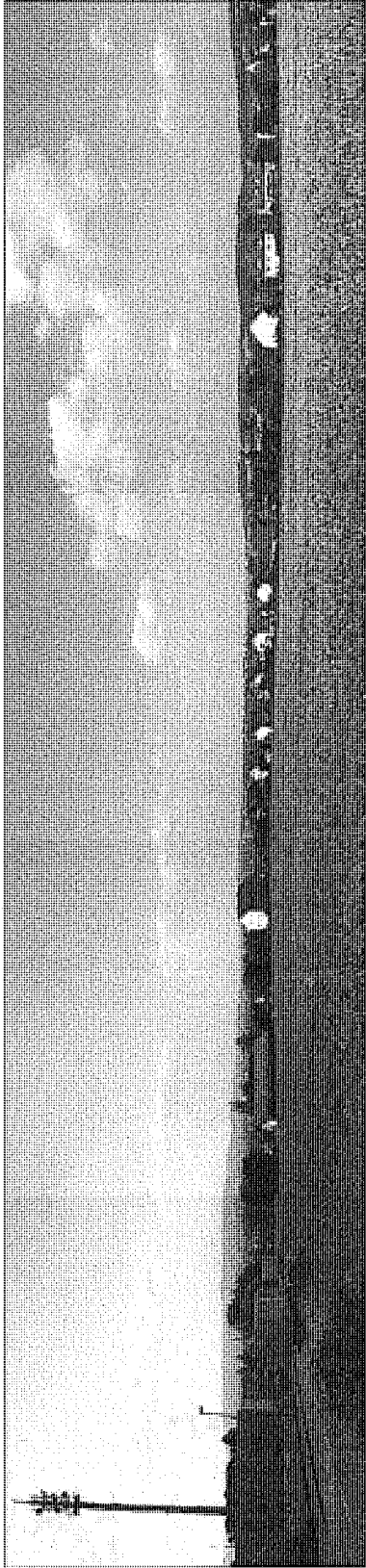


Weg von der Brücke über die  
Dresdener Straße am  
Südrand des Gebiets zur  
Straße 'An der  
Straßenmeisterei,  
Blick nach Osten



Weg parallel zur Autobahn am  
Ostrand des Plangebiets,  
Blick nach Norden





Rundblick vom höchsten Punkt des Plangebiets  
nördlich der Straße 'Vor dem Osterholz':

- oben: Blick nach Westen und Norden
- Mitte: Blick nach Nordosten und Osten
- unten: Blick nach Südosten und Südwesten

#### **4. Zusammenfassende Bewertung, Zielkonzept**

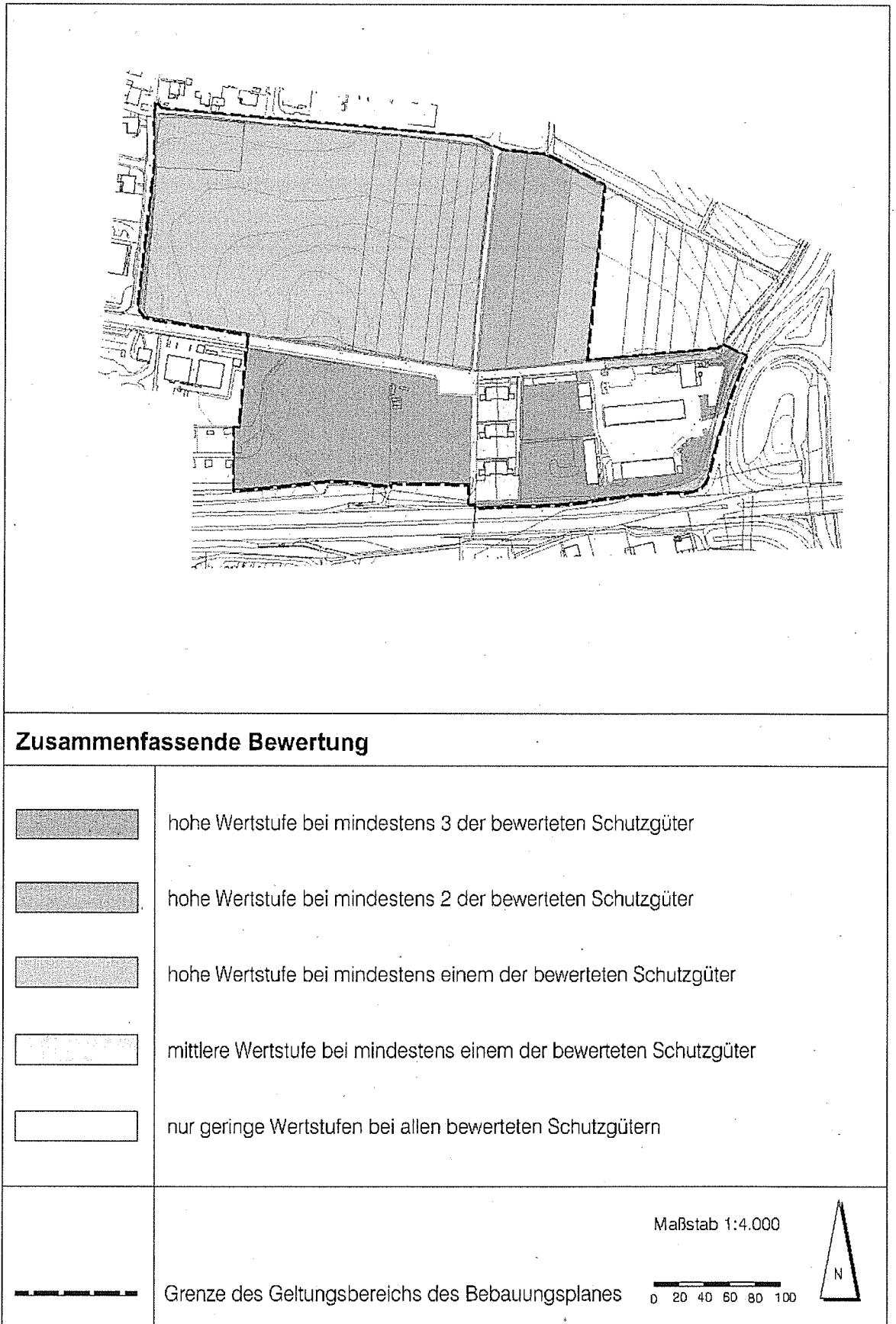
In der folgenden Karte sind die Bewertungen der vorausgegangenen Kapitel zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume sowie Stadt-/ Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Dazu werden die Wertstufen der Themenkarten zu den einzelnen Schutzgütern überlagert.

Flächen, die mindestens bei drei Schutzgütern die hohe Wertstufe erreichen, sind vor allem die Bereiche am Süd- und Südwestrand des Gebiets (Schutzgüter Klima, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild).

Der größte Teil des Plangebiets erreicht bei 1-2 Schutzgütern hohe Wertstufen (Klima, Boden/Wasser).

Die ehemalige Straßenmeisterei mit ihren Hallen und versiegelten Hofflächen sowie die Straße ‚Vor dem Osterholz‘ erreicht bei allen hier betrachteten Schutzgütern nur die geringe Wertstufe.

Abbildung 9: Gesamtbewertung





## 4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Der größte Teil des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerem bis geringem Biotopwert geprägt. Im Südwestteil des Gebiets befindet sich ein vielfältig strukturierter Biotopkomplex aus Gehölzbeständen, Sukzessionsflächen und Obstbaumwiesen. Die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist jedoch insgesamt wegen seiner isolierten Lage zwischen vorhandenen Siedlungsflächen und Hauptverkehrsstraßen eingeschränkt.

Ziele der Landschaftsplanung sind,

- die wertvolleren Biotoptypen im Südteil des Gebiets (Gehölzbestände, Sukzessionsflächen, Grünland mit Obstbäumen) soweit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- innerhalb der geplanten Siedlungsflächen eine Mindestbegrünung mit standortgerechten Laubgehölzen zu sichern,
- die noch vorhandenen vernetzenden Elemente an den Rändern (Raine, Gehölze und Staudensäume entlang der Autobahn) zu erhalten und mit den neu zu schaffenden Grünzonen innerhalb der Bebauung zu verbinden,
- die nicht für Bebauung vorgesehenen Flächen im Ostteil des Gebiets einer extensiven Nutzungsform zuzuführen und damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufzuwerten.

## 4.2 Naturhaushalt

Im Plangebiet sind überwiegend intensiv genutzte Böden vorhanden, deren natürliche Bodenfunktionen jedoch weitgehend erhalten sind. Versiegelte Flächen haben bisher nur einen geringen Anteil (ca. 19 %) und beschränken sich im Wesentlichen auf das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei und die Straße ‚Vor dem Osterholz‘. Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind durch eine ehemalige Müll- und Bauschuttdeponie im Südteil des Gebiets vorhanden.

Klimaökologisch erfüllt fast das gesamte Plangebiet die Funktion einer Frischluftentstehungsfläche. Die Ausgleichsleistung für benachbarte Überwärmungsgebiete ist jedoch wegen der isolierten Lage, geringen Flächengröße und geringen Hangneigung relativ niedrig.

Ziele der Landschaftsplanung sind,

- die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich zu erhalten (Minimierung der Versiegelungsflächen),
- den Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet so gering wie möglich zu halten (Minimierung der Flächenversiegelung, Verwendung durchlässiger Beläge und solcher mit geringem Abflussbeiwert, Dachbegrünung, Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser),
- das Kleinklima und die klimaökologischen Ausgleichsleistungen soweit wie möglich zu erhalten (Minimierung der Flächenversiegelung, Dachbegrünung, Beschattung versiegelter Flächen durch großkronige Bäume, Erhaltung vorhandener dichter Gehölzbestände entlang der Hauptverkehrsstraßen),

- die Immissionsbelastungen zu minimieren durch Einbau umweltschonender Heizanlagen (insbesondere Solarenergienutzung), Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf emissionsarme Betriebe sowie durch Förderung des Fuß- und Radverkehrs (Angebot geeigneter Wege) und der öffentlichen Verkehrsmittel (attraktive Gestaltung der Haltestelle und deren Zugänge).

### **4.3 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung**

Der größte Teil des Plangebiets ist durch weiträumig wirkende landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Als besondere Qualität bietet fast das gesamte Gebiet Fernblicke über das Kasseler Becken und die angrenzenden Bergkuppen. Im Südteil sind vielfältig strukturierte Bereiche mit abwechslungsreichem Erscheinungsbild vorhanden (waldartige Gehölzbestände, Sukzessionsflächen, Obstbaumwiesen). In den Randbereichen verlaufen landschaftlich reizvolle Wege, die für die Naherholung genutzt werden.

Ziele der Landschaftsplanung sind,

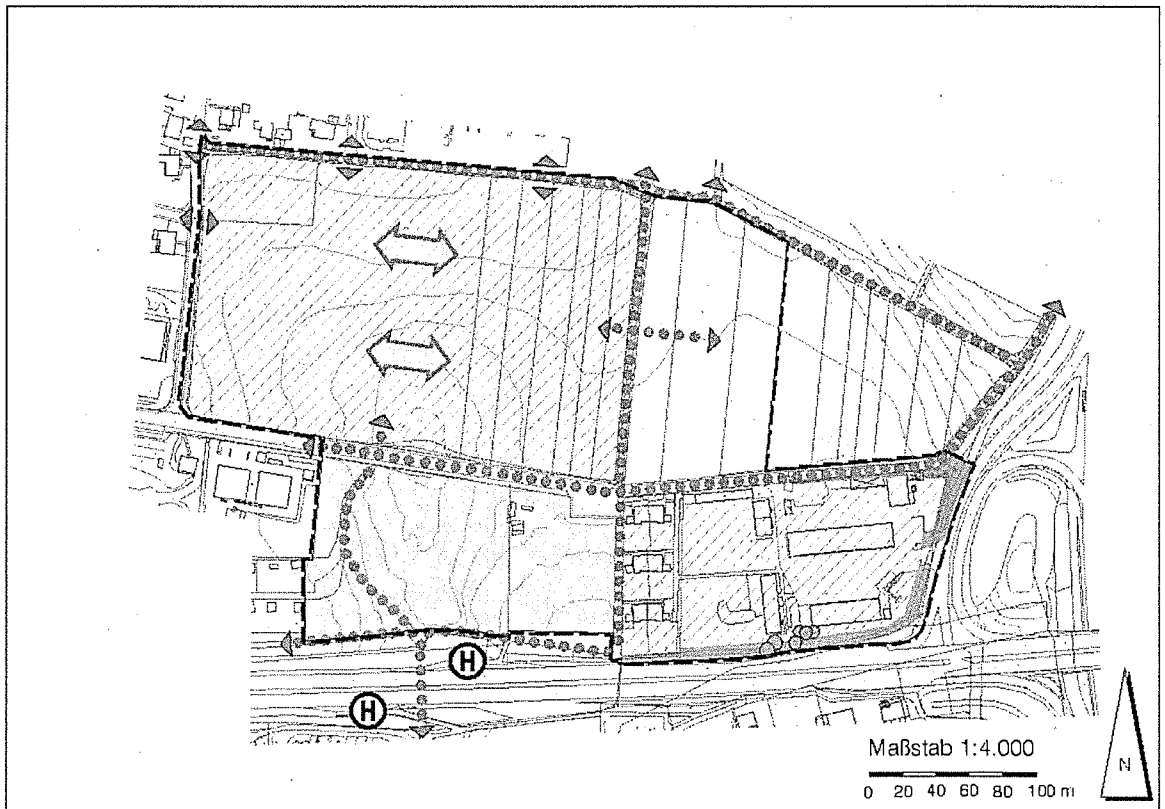
- die Fernblicke aus dem Gebiet in die Konzeption der Bebauung einzubeziehen, insbesondere in den Wegeachsen frei zu halten und ggf. durch Anlage von Aussichtsplätzen gestalterisch zu betonen,
- die vielfältig strukturierten Bereiche im Südteil des Gebiets soweit wie möglich zu erhalten,
- die geplante Bebauung so zu entwickeln, dass sie von außen betrachtet (insbesondere von den höher gelegenen Bereichen im Norden und Nordosten) keine störende Fernwirkung und Dominanz im Landschaftsbild entwickelt,
- die nicht für Bebauung vorgesehenen Flächen im Ostteil des Gebiets für die Naherholung zu erschließen und aufzuwerten.

### **4.4 Empfehlungen für den Bebauungsplan**


Aus den in den Kapiteln 4.1 bis 4.3 formulierten Zielen werden folgende Empfehlungen für den Bebauungsplan abgeleitet:


- Festsetzung der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der vielfältigen Biotopstruktur im Südwestteil des Plangebiets, Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Erhaltung von Obstbaumwiesen im Südteil des Gebiets, Extensivierung der Nutzung, Schutz und Ergänzung des Obstbaumbestandes,
- Erhaltung wertvoller großkroniger Laubbäume und Hecken; Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke mit Laubbäumen / Obstbäumen, Straßenbaumpflanzungen
- Einbeziehen der Panoramablicke in das Baukonzept, Freihaltung von Fernblicken insbesondere in den Achsen der Wege,
- Erhaltung der vorhandenen Fuß- und Radwegverbindungen insbesondere entlang der Ränder des Gebiets, Verknüpfung mit der geplanten internen Erschließung,
- Minimierung der Flächenversiegelung, Festsetzung durchlässiger Befestigungen für Nebenanlagen, Festsetzung der Begrünung von Verkehrsflächen durch Bäume.

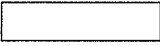
Abbildung 10: Zielkonzept




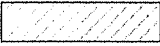
### Landschaftsplanerisches Zielkonzept

- 


Erhaltung besonders wertvoller Einzelbäume und Laubholzhecken
- 


Erhaltung bzw. Wiederherstellung und Ergänzung der Gehölzbestände, Sukzessionsflächen und Obstbaumbestände im Südteil des Plangebiets, extensive Nutzung im Bereich der Obstbaumwiese
- 


Anlage einer Obstwiese auf der Ostseite des Walls. Bau eines Regenrückhaltebeckens (begrüntes Erdbecken) im Nordostteil der Fläche, Anpflanzung von standorttypischen Gehölzgruppen auf ca.  $\frac{1}{3}$  der übrigen Fläche, Entwicklung der dazwischen liegenden Bereiche als Gras- und Staudenfluren
- 

Erhaltung bzw. Ergänzung von Fuß- und Radwegverbindungen
- 

Minimierung der Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung durch

  - Einbeziehen der vorhandenen Gehölzbestände in die Konzeption neuer Nutzungen im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei
  - Minimierung der Flächenversiegelung (u.a. durchlässige Beläge, Dachbegrünung)
  - Rückhaltung des Regenwassers
  - Einsatz umweltschonender Heizsysteme, insbesondere der Solarenergie
  - Begrünung der Straßen und der Baugrundstücke mit standortgerechten Laubbäumen
  - Festsetzungen zur Minderung der Lärmimmissionen (s. Text Kap. 6.3)
- 

Förderung des Fuß- und Radverkehrs und der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel durch Ausbau des Wegenetzes (s.o.) sowie attraktive Gestaltung der Haltestelle und deren Zugänge oder Ändern der Linienführung und Verlegen der Haltestelle
- 

Freihaltung von Aussichtsschneisen in den Wege- und Straßenachsen, Einbeziehen der Fernblicke in die Konzeption der Bebauung
- 

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## 5. Eingriffsermittlung

Im Folgenden werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Grundlage ist der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand Dezember 2012.

Das zu betrachtende Gebiet liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. VII/7 ‚Dresdener Straße‘ (Satzungsbeschluss vom 12. Mai 1970), der in diesem Teilbereich durch den hier zu behandelnden neuen Bebauungsplan Nr. VII/7 B ersetzt wird. Lediglich der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanes (nördlich der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ östlich der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘) berührt Flächen, die außerhalb des alten Bebauungsplanes - also im bisherigen Außenbereich - liegen.

Gemäß § 1a (3) BauGB sind hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft nur diejenigen Veränderungen zu betrachten, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, d.h. es sind nur die über das nach dem alten Bebauungsplan zulässige Maß hinausgehenden Nutzungen und die damit verbundenen Eingriffe auszugleichen. Die Nutzungsfestsetzungen des bisherigen und des neuen Bebauungsplanes sind in Abbildung 11 dargestellt.

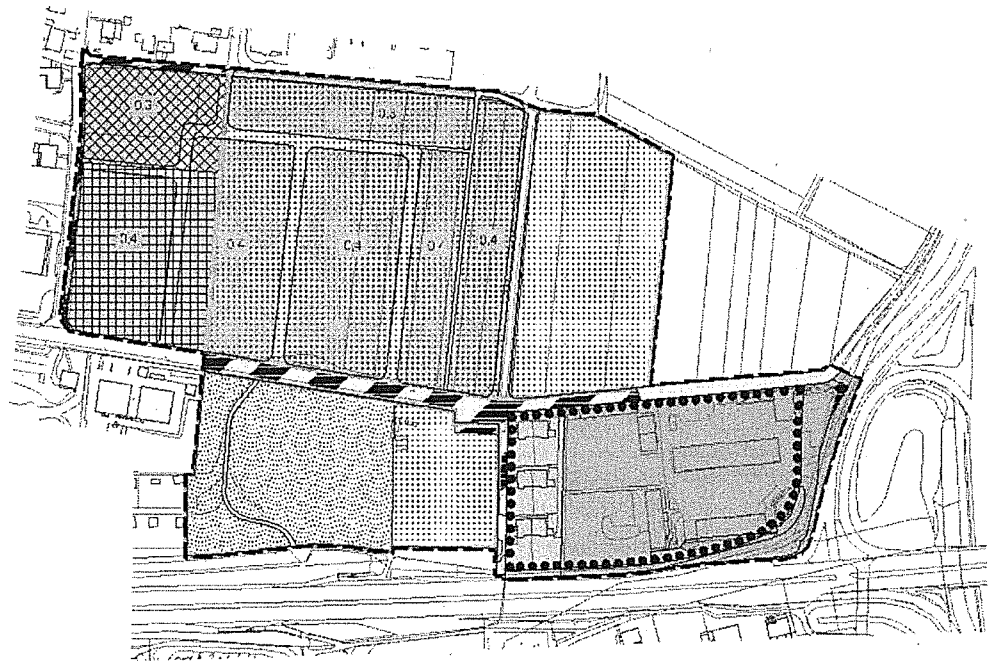
Folgende Teilbereiche können bei der Eingriffsermittlung ausgenommen werden, da dort durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich gleichwertige oder sogar geringere Eingriffe zugelassen werden als nach dem bisherigen Bebauungsplan möglich gewesen wären:

- Am Westrand des Geltungsbereichs des Plangebiets war bisher Mischgebiet (Nordteil) bzw. Industriegebiet (Südteil) ausgewiesen. Die im neuen Bebauungsplan vorgesehene Wohnnutzung wird die bisher zulässige Ausnutzung der Grundstücke unterschreiten (geringere bzw. gleiche GRZ wie bisher in Verbindung mit Einschränkungen für Nebenanlagen).
- Der Südostteil des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanes war als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen ohne Einschränkung der GRZ. Im neuen Bebauungsplan ist der größte Teil dieses Bereichs ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen mit der Zweckbestimmung ‚Autobahnmeisterei‘ und einer Begrenzung der GRZ auf 0,8. Der südwestliche Teil ist als Mischgebiet ausgewiesen mit Beschränkung der GRZ auf 0,4. Somit wird auf der gesamten Fläche die bisher zulässige Ausnutzung der Grundstücke unterschritten.
- Die Straße ‚Vor dem Osterholz‘ ist im alten wie im neuen Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass sich hier keine Veränderungen ergeben.

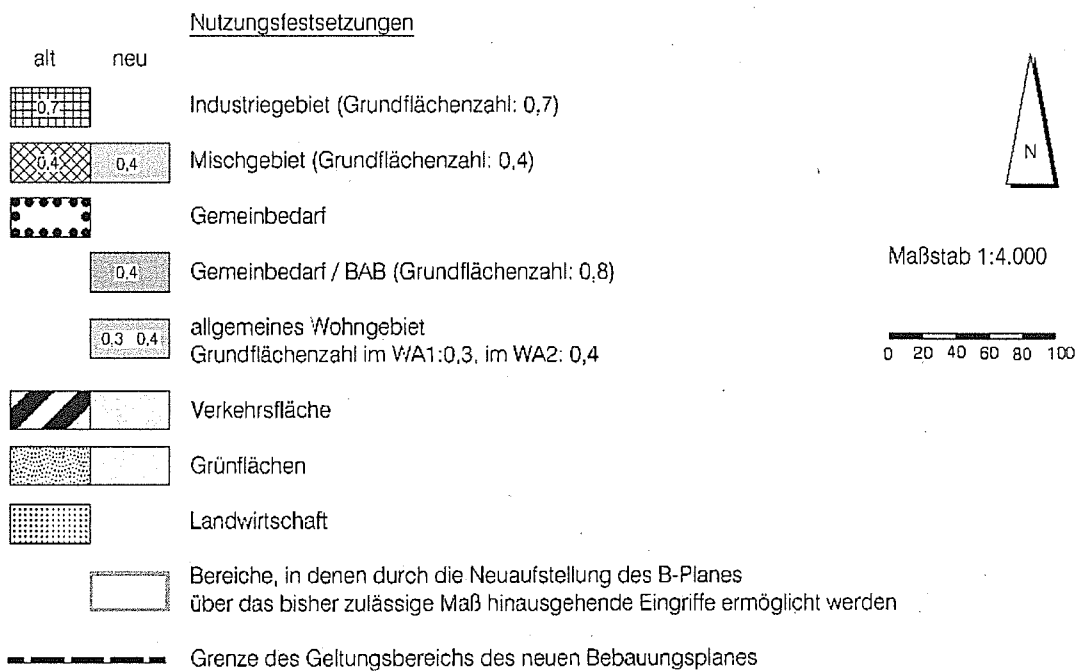
Somit verbleibt für die Eingriffsermittlung insgesamt eine Fläche von ca. 6,3 ha im mittleren Teil des Geltungsbereichs, auf der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes über das bisher zulässige Maß hinausgehende Nutzungen und damit verbundene Eingriffe ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um folgende Teilflächen:

- Wohngebietsausweisung und Erschließung auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft bzw. im bisherigen Außenbereich:  
alle als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und Erschließungsstraßen außer den Bereichen am Westrand des Geltungsbereichs (bisher Misch- und Industriegebiet): insgesamt ca. 3,3 ha
- Lärmschutzwall und Grünflächen auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft (östlicher Lärmschutzwall): 1,38 ha
- Lärmschutzwall auf bisherigen Grünflächen und Landwirtschaftsflächen (südlicher Lärmschutzwall): ca. 1,68 ha (davon ca. 1/3 bisher Grünfläche, 2/3 Landwirtschaft)

Abbildung 11: Festsetzungen des Bebauungsplans



### Festsetzungen des Bebauungsplanes



## 5.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

### Eingriffe in die vorhandene Vegetation

Die geplante Bebauung beansprucht überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese Flächen werden im ungünstigsten Fall überbaut, versiegelt oder in artenarme Ziergärten umgewandelt und sind dann hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weiterhin gering zu bewerten.

Bereiche mittlerer Wertigkeit (Weidegrünland) sind auf der Ostseite der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘ betroffen, die im Bebauungsplan für die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen sind. Dasselbe gilt für den bewachsenen Feldweg mit breiten Wegrainen am Nordrand des Geltungsbereichs.

Im Südteil des Gebiets hat der Bebauungsplan Eingriffe in zwei hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume hoch bewertete Flächen zur Folge:

- Für die Errichtung eines Lärmschutzwalles südlich der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ muss etwa die Hälfte der Gehölz- und Sukzessionsflächen auf der ehemaligen Deponie einschließlich des östlichen Teils des Kirschbaumhains am Westrand des geplanten Walles sowie ein Teil der östlich angrenzenden Obstbaumwiese mit mindestens drei Obstbäumen, einer Birke, einer Hasel und kleineren Strauchgruppen beseitigt werden.
- Die Mischgebietsausweisung östlich der ehemaligen Straßenmeisterei beansprucht eine vorhandene Obstbaumwiese mit neun Obstbäumen und weiteren Laubgehölzgruppen insbesondere im südöstlichen Teil der Fläche (um die Bunkeranlage). Dieser Bereich war allerdings bereits im alten Bebauungsplan als überbaubare Fläche (Gemeinbedarf) ausgewiesen, so dass dieser Eingriff hier nicht zu behandeln ist.

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe kann durch Neuanlage von entsprechenden Grünflächen im Bereich der Lärmschutzanlagen und durch geeignete Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets erzielt werden (s. Kapitel 6).

### Eingriffe in Tierlebensräume

Die oben beschriebenen Eingriffe in die vorhandene Biotopsituation im Südteil des Plangebiets hat zur Folge, dass – zumindest vorübergehend – Brutplätze der dort festgestellten Vogelarten (s. Tabelle 11 im Anhang) zerstört werden.

Durch die vorgesehene Gestaltung der Lärmschutzwälle werden die betroffenen Lebensräume wieder hergestellt.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung der Eingriffe

Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 44, Abs. 1) enthält folgende ‚Zugriffsverbote‘ hinsichtlich geschützter Arten:

„Es ist verboten:	Vorkehrungen zur Vermeidung der Verbotstatbestände
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören	Durch Rodung der Gehölze und. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten wird die Einhaltung dieses Verbotes gewährleistet.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert	Das Gebiet hat keine besonderen Funktionen für Überwinterung und Wanderungsbewegungen von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten. Der Verbotstatbestand wird gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Tab. 12 im Anhang, K. Klapp, 2013) nicht erfüllt: <i>„Die eintretenden Störungen sind nicht erheblich, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population bei keiner der beobachteten Arten verschlechtern wird. Die Kleinheit des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf die lokalen Populationen aus. Der Tabelle 12 (s. Anhang) ist zu entnehmen, dass auch auf der Individuenebene Störungen keinerlei Bedeutung erlangen.“</i>
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“	Durch das Vorhaben sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten betroffen. Die artenschutzrechtliche Prüfung (s. Tab. 12 im Anhang, K. Klapp, 2013) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird, <i>„weil immer alternative Neststandorte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Zusätzlich wird konstatiert, dass die ökologische Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, und somit der oben genannte Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht eintritt. Selbst der unwahrscheinliche Totalausfall aller potentiell betroffenen Brutpaare kann die Populationsdynamik bereits auf lokaler Populationsebene nicht mehr signifikant beeinflussen.“</i>
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“	Im Plangebiet wurden keine streng geschützten Pflanzenarten vorgefunden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (K. Klapp, 2013) kommt zu folgendem Ergebnis:  
*„Weil die Verbotstatbestände letztlich nicht zutreffend sind und die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), ist das Vorhaben in Bezug auf das Artenschutzrecht zulässig.“*



## 5.2 Boden

### Flächenversiegelung

Mit der vorgesehenen Planung soll ein bisher überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gebiet überbaut werden. Somit geht die vorhandene Bodenfunktion unwiederbringlich verloren.

Der Bebauungsplan sieht folgende Ausnutzung der Grundstücke vor:

- Wohngebiet (WA1) im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (9.368 m<sup>2</sup>, davon 5.199 m<sup>2</sup> bisher im Außenbereich, Grundflächenzahl 0,3)
- Wohngebiet (WA2 und WA3) im Südteil des Geltungsbereichs (31.136 m<sup>2</sup>, davon 20.572 m<sup>2</sup> bisher Außenbereich, Grundflächenzahl 0,4)
- Mischgebiet westlich der ehem. Straßenmeisterei (6.274 m<sup>2</sup>, Grundflächenzahl: 0,4)
- Gewerbegebiet im Südostteil des Gebiets (ehemalige Straßenmeisterei, 13.785 m<sup>2</sup>, Grundflächenzahl: 0,8)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 BauNVO für Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden bis zur maximalen GRZ von 0,8. Der für die Berechnung der maximal zulässigen Flächenversiegelung benutzte Wert (Spalte ‚GRZ max.‘) berücksichtigt die zulässigen Überschreitungen. Daraus lässt sich folgende maximal zu erwartende Flächenversiegelung ableiten:

Tabelle 3: Maximale Überbauung / Versiegelung gemäß neuem B-Plan

Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	GRZ max.	max. Versiegelung [m <sup>2</sup> ]
Wohngebiet 1	9.368	0,3	0,45	4.216
Wohngebiet 2 u. 3	31.128	0,4	0,6	18.682
Mischgebiet	3.456	0,4	0,60	2.074
Gemeinbedarf (BAB)	16.603	0,8	0,80	13.282
Verkehrsflächen	11.500	--	--	11.500
Summe				49.754

Somit ergibt sich bei maximaler Ausnutzung der im neuen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten eine maximale Versiegelung von insgesamt knapp 5 ha. Bisher sind innerhalb des Geltungsbereichs rund 1,3 ha versiegelt (insbesondere im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei und Verkehrsflächen).

Nach dem alten Bebauungsplan ‚Dresdener Straße‘ wäre innerhalb des Geltungsbereichs des hier zu betrachtenden neuen Bebauungsplanes folgende maximale Flächenversiegelung möglich gewesen (Flächendarstellung s. Abb. 11, Kap. 5.0):

Tabelle 4: Maximale Bebauung / Versiegelung gemäß altem B-Plan

Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	max. Versiegelung [m <sup>2</sup> ]*
Mischgebiet (Straße ‚Zur Nieste‘)	5.120	0,4	5.120
Industriegebiet (Straße ‚Zur Nieste‘)	8.910	0,7	8.910
Gemeinbedarf (Straßenmeisterei)	16.900	--	16.900
Verkehrsflächen	6.930	--	6.930
Summe			37.860

\* Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des alten Bebauungsplanes (Mai 1970) galt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Damals waren gemäß § 19 (4) die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen und keine allgemeine Obergrenze dafür festgelegt, so dass theoretisch eine vollständige Versiegelung der Grundstücke möglich war. Deshalb sind in der letzten Spalte der obigen Tabelle die Gesamtflächen als maximal versiegelte Flächen angegeben. Insgesamt hätten somit maximal rund 3,8 ha versiegelt werden können.

Wie am Anfang von Kapitel 5 beschrieben, sind gemäß § 1a BauGB nur diejenigen Eingriffe zu betrachten, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zusätzlich ermöglicht werden. Die zusätzlich ermöglichte Überbauung / Flächenversiegelung wird in der folgenden Tabelle ermittelt:

Tabelle 5: zusätzliche Versiegelung durch Neuaufstellung des B-Plans

Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	GRZ max.	max. Versiegelung [m <sup>2</sup> ]
<u>Wohngebiet 1</u> insgesamt 9.291 m <sup>2</sup> , davon 5.199 m <sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich	5.199	0,3	0,45	2.340
<u>Wohngebiet 2 und 3</u> insgesamt 31.128 m <sup>2</sup> , davon 22.572 m <sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich	22.572	0,4	0,6	13.543
<u>Verkehrsflächen</u> insgesamt 11.588 m <sup>2</sup> , davon 5.042 m <sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich, davon ca. 610 m <sup>2</sup> bereits versiegelt (Straße ‚An der Straßenmeisterei‘)	5.042	--	1,00	5.042
Summe				20.925

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes maximal ermöglichte zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung beträgt ca. 2,1 ha. Eine Minderung der Neuversiegelung ist durch entsprechende Festsetzungen zu den Nebenanlagen der Bebauung und zu den Verkehrsflächen möglich (s. Kapitel 6).

### **Eingriffe in das Relief**

Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Reliefveränderungen im Zusammenhang mit der Modellierung von Lärmschutzwällen vor:

- Lärmschutzwall im Südteil des Geltungsbereichs: Aufschüttung im Bereich vorhandener Gehölz-, Brach- und Weideflächen mit Obstbaumbestand (teilweise über der ehemaligen Deponie (insgesamt ca. 1 ha)
- Lärmschutzwall östlich des geplanten Wohngebiets auf der Ostseite der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘ (ca. 1,38 ha natürlich gewachsener, landwirtschaftlich genutzter Boden)

Diese Flächen werden nach Fertigstellung der Lärmschutzwälle als Grünflächen gestaltet und danach einer natürlichen Entwicklung überlassen, so dass keine dauerhaften Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen verbleiben.

Ein weiterer Eingriff in das vorhandene Relief erfolgt im Bereich der Kuppe nördlich der Straße ‚Vor dem Osterholz‘. Hier wird eine Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> um etwa einen Meter abgegraben, um einen besseren Schallschutz zu gewährleisten. Dadurch kann die erforderliche Höhe des geplanten Schutzwalles entsprechend geringer gehalten werden. Auch hier wird der Boden – soweit keine Überbauung erfolgt – nach Fertigstellung wieder als Vegetationsstandort hergestellt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden. Die abzutragenden Erdmassen können direkt in den geplanten Schutzwall eingebaut werden.

### **5.3 Wasser**

Wie im vorigen Kapitel ermittelt – wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Überbauung / Flächenversiegelung von maximal ca. 2,1 ha ermöglicht, die sich ungünstig auf den Wasserhaushalt infolge der Erhöhung und Beschleunigung des Abflusses von Niederschlagswasser (ca. 12.000 bis 13.000 m<sup>3</sup> jährlich bei Ø 600 – 650 mm Jahresniederschlag) und entsprechender Verringerung der Versickerung und Verdunstung auswirkt. Diese Wassermenge wird im ungünstigsten Fall größtenteils direkt in die Kanalisation eingeleitet und somit dem natürlichen Wasserhaushalt des Gebietes entzogen. Das Baugebiet soll an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ und ‚Am Osterholz‘ angeschlossen werden.

Eine Minderung der abzuleitenden Regenwassermenge ist durch Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Rückhaltung von Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken möglich (s. Kapitel 6).

Direkte Eingriffe in Fließgewässer und in Grundwasser führende Schichten sowie Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets sind durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

## 5.4 Klima, Immissionen

Die geplante Wohnbebauung beansprucht überwiegend Flächen mit hoch bewerteten klimaökologischen Ausgleichsfunktionen (s. Abb. 6 im Kap. 3.5). Alle übrigen für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Misch- und Gewerbegebiet) haben nur nachrangige Bedeutung als klimaökologische Ausgleichsräume.

Durch die zu erwartende zusätzliche Flächenversiegelung von maximal rund 2,1 ha sind insgesamt ungünstige Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten (Verminderung der Verdunstungsrate, Erhöhung der Oberflächentemperaturen). Diese Eingriffe können durch geeignete Begrünungsmaßnahmen teilweise gemindert bzw. ausgeglichen werden (s. Kapitel 6).

Darüber hinaus sind Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände im Bereich des geplanten südlichen Lärmschutzwalles erforderlich, so dass deren klimatisch günstige Wirkungen (Luftbefeuchtung, Staubfilterung und -sedimentation) zunächst vermindert werden. Diese Eingriffe können jedoch durch Neupflanzungen auf dem Lärmschutzwall (s. Kapitel 6) ausgeglichen werden.

Durch die Neubebauung sind zusätzliche Emissionen durch Heizanlagen und Verkehr zu erwarten.

Das geplante Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei wird für die Ansiedlung emissionsarmer Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO beschränkt.

Die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr liegen sowohl im geplanten allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet vor allem zur Nachtzeit wesentlich oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 und bedingen sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen. Die Orientierungswerte betragen für allgemeines Wohngebiet 55/45 dB(A) (Tag/Nacht), für Mischgebiet 60/50 dB(A) Tag/Nacht.

Als aktive Maßnahmen sollen Lärmschutzwälle östlich und südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes aufgeschüttet werden. Es verbleiben aber weiterhin Überschreitungen. Durch eine lärmoptimierte Gebäudestellung mit geschlossenen Baukörpern in Richtung Ost sowie der Festsetzung einer Mindestbauhöhe der östlichsten Gebäudezeile können auf der Westseite der Gebäude ruhigere Zonen geschaffen werden. Durch weitere Festsetzungen zur Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, zum Verbot von Dachflächenfenstern in den am meisten betroffenen obersten Geschossen sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz können im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. In den Innenhofbereichen werden am Tag auf den Freiflächen die Orientierungswerte unterschritten, so dass eine gute Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen gegeben ist. Trotzdem ist im gesamten Plangebiet, vor allem an den Gebäudefassaden zum StraÙe ‚An der Straßenmeisterei‘ und ‚Vor dem Osterholz‘ mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

Das geplante und in Teilen bereits bebaute Mischgebiet ist stark vom Lärm belastet. Durch ein Baugebot des südlich gelegenen Gewerbebaus mit einer festgesetzten Mindesthöhe von 12,5 m kann hier eine gewisse Minderung erreicht werden. Es verbleiben

jedoch wesentliche Überschreitungen der Orientierungswerte. Als Minderung müssen Festsetzungen wie die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Nord sowie passive Maßnahmen getroffen werden. Am meisten betroffen ist das bereits vorhandene südlichste Wohnhaus. Hier ist von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

## **5.5 Landschafts- und Stadtbild, freiraumbezogene Erholung**

Die geplante Bebauung beansprucht im Wesentlichen bisherige Landwirtschaftsflächen, die bei der Bewertung des Landschaftsbildes im Kapitel 3.7 der mittleren Wertstufe zugeordnet wurden. Lediglich im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen der ehemaligen Straßenmeisterei und der westlich davon gelegenen Wohnbebauung sind Obstbaumwiesen betroffen, die der hohen Wertstufe zugeordnet wurden. Diese Flächen waren jedoch bereits im alten Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen (Gemeinbedarfsfläche), so dass dieser Eingriff hier nicht zu behandeln ist.

Durch die vorgesehene Bebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Landschaftsbild und der weiträumige Charakter dieses Bereichs verändert und die Fernblicke über das Kasseler Becken eingeschränkt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit Auswirkungen auf entfernter gelegene Bereiche ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da die Fläche - wie in Kapitel 3.7 beschrieben - keine Dominanz im Landschaftsbild besitzt. Die geplante Bebauung wird sich - von außen betrachtet - unauffällig an die vorhandenen Siedlungsgebiete anschließen und mit diesen eine Einheit bilden.

Für die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles auf der Südseite der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ muss in den vorhandenen Gehölzbestand auf der ehemaligen Deponie und die östlich angrenzende Obstbaumwiese eingegriffen werden. Zwischen der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ und dem geplanten Lärmschutzwall wird ein Teil der Gehölzflächen (etwa die Hälfte des Bestandes) erhalten, so dass die optische Abschirmung der Dresdener Straße gewährleistet bleibt. Dennoch wird durch den Wall ein das Landschaftsbild veränderndes Element geschaffen, das zunächst als Fremdkörper wirkt.

Durch landschaftsangepasste Modellierung und Wiederherstellung von Gehölzflächen, Anpflanzung von Obstbäumen und Anlage von Wiesenflächen kann dieser Eingriff gemindert und nach entsprechender Entwicklung der Vegetation ausgeglichen werden (s. Kapitel 6).

Auch der geplante Lärmschutzwall auf der Ostseite der geplanten Wohnbebauung wird - wie oben beschrieben - zunächst als Fremdkörper im Landschaftsbild wirken und die Sicht ins Niestetal und in die Landschaftsräume östlich der Autobahn verstellen. Durch landschaftsgerechte Modellierung und Begrünung können diese Eingriffe gemindert werden (s. Kapitel 6).

Das vorhandene und für die Naherholung nutzbare Wegenetz im Bereich des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan folgendermaßen verändert:

- Die vorhandene Wegeverbindung am Nordrand des Geltungsbereichs (bewachsener Feldweg) wird zwischen der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘ und dem Ulmenweg (Niestetal) aufgehoben. Als Ersatz dafür muss künftig die parallel durch die geplante Wohnbebauung verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße D) und neue Wegeverbindungen im östlichen Teil des geplanten Wohngebiets genutzt werden.
- Der bisherige für den Kfz-Verkehr gesperrte Weg ‚An der Straßenmeisterei‘ wird als Erschließungsstraße für den östlichen Teil der geplanten Wohnbebauung genutzt, so dass seine Eignung für die Naherholung vermindert wird.
- Der bisherige Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ wird als Erschließungsstraße für das Gewerbe- und Mischgebiet auf dem Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei ausgebaut und dann voraussichtlich stärker als bisher durch Kfz-Verkehr belastet, so dass seine Eignung für die Naherholung ebenfalls vermindert wird.

Der Verlust bzw. die Minderung der Erholungseignung der hier genannten Wegeabschnitte kann durch Neuanlage eines für die Erholung geeigneten Wegenetzes im Bereich der geplanten Grünflächen auf den Lärmschutzwällen in Verbindung mit dem Ausbau von Aussichtspunkten und durch attraktive Gestaltung der geplanten Wohnstraßen kompensiert werden (s. Kapitel 6).

## 6. Maßnahmen und Festsetzungsempfehlungen

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung von Eingriffen

(Nummern der Maßnahmen s. Plan Nr. 2 im Anhang)

#### Schutz und Erhaltung wertvoller Gehölzbestände (V1)

Ein Teil der im Kapitel 3.6 aufgelisteten wertvollen Einzelbäume und flächenhaften Gehölzbestände können in das Planungskonzept eingebunden werden und sollten im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt werden. Dies gilt vor allem für den Gehölzstreifen am Süd- und Ostrand der ehemaligen Straßenmeisterei entlang der Dresdener Straße bzw. Autobahn einschließlich der dort vorhandenen Baumgruppe aus Linden, Ahorn und Rosskastanie und eine gut entwickelte ältere Hainbuchenhecke entlang der Nordgrenze der ehemaligen Straßenmeisterei (s. Plan Nr. 2). Bei der Errichtung des Lärmschutzwalles südlich der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ sollte der erforderliche Eingriff in die vorhandenen Gehölzbestände auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Für das Landschaftsbild und zur Einbindung der Bebauung wichtige Hainbuchenhecke am Nordrand der ehemaligen Straßenmeisterei  
Empfehlung:  
Festsetzung als Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



landschaftsbildbestimmender Gehölzbestand am Südrand der ehemaligen Straßenmeisterei  
Empfehlung:  
Festsetzung zur Erhaltung, entsprechende Festsetzung der Baugrenzen



### Minimierung der Flächenversiegelung (V2)

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken mit durchlässigen Belägen zu versehen oder zumindest so herzustellen, dass das Regenwasser in angrenzenden Grünflächen versickern kann (z.B. wassergebundene Decken, breitfugiges Pflaster bzw. Rasenpflaster, Schotterrasen).

In der folgenden Tabelle wird die Größe dieser Flächen ermittelt. Sie ergibt sich gemäß § 19 BauNVO aus der zulässigen Grundflächenzahl, die für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden darf (bis zu einer maximalen GRZ von 0,8):

Tabelle 6: Ermittlung der Flächengröße von Nebenanlagen

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	Überschreitung der GRZ gemäß §19 BauNVO	Nebenanlagen (m <sup>2</sup> )
Wohngebiet 1	9.368	0,3	0,15	1.405
Wohngebiet 2	31.136	0,4	0,2	6.227
Mischgebiet	3.456	0,4	0,2	691
Gemeinbedarf (BAB)	16.603	0,4	0,4	6.441
Summe				14.764

Innerhalb der Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsausweisungen können also gemäß § 19 BauNVO rund 1,5 ha für Nebenanlagen genutzt werden, für die durchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt werden. Unter der Annahme, dass diese Flächen nur teilversiegelt werden (ca. 70% anstelle vollständiger Versiegelung), würde die Flächenversiegelung um rund 4.400 m<sup>2</sup> (30% von 1,5 ha) reduziert.

Der Wirtschaftsweg (östliche Verlängerung der Straße vor dem Osterholz, ca. 770 m<sup>2</sup>) sollte ebenfalls unversiegelt bleiben.

### Sammlung und Rückhaltung von Regenwasser (V3)

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch stoßweise Einleitung von Regenwasser der überbauten und versiegelten Flächen in das Gewässernetz wird durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von 400 – 500 m<sup>3</sup> vermieden, das an den Umbachsgraben oder die Nieste angeschlossen werden soll. Der genaue Standort ist noch nicht festgelegt, kann aber voraussichtlich im Bereich der Lärmschutzwälle angelegt werden, z. B. am Nordostrand des östlichen Walles. Zur Sicherung der Erholungsqualität der umgebenden Grünflächen muss das Becken mit flachen Böschungen unterschiedlicher Neigung modelliert und begrünt werden.

### Dachbegrünung auf Nebengebäuden (V4)

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sollten extensiv begrünt werden. Dadurch kann der Abfluss von Regenwasser deutlich verlangsamt und verringert und die Verdunstungsrate entsprechend erhöht werden. Da im geplanten Baugebiet durch die vorgesehenen Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen überwiegend Sattel- bzw. Walmdächer vorgesehen sind, kann die Festsetzung der Dachbegrünung auf die



Nebengebäude beschränkt werden. Wenn auf jedem Wohngrundstück eine Garage mit Gründach errichtet würde, entstünden bei ca. 90 geplanten Grundstücken insgesamt rund 1.800 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen.

#### **Einsatz umweltschonender Heizanlagen (V5)**

Zur Minimierung der Luftbelastungen sollten im Bebauungsplan Feststoffheizungen ausgeschlossen und die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht bzw. empfohlen werden.

#### **Landschaftsangepasste Modellierung der Lärmschutzwälle (V6)**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die erforderlichen Lärmschutzwälle sollten diese möglichst weich mit unterschiedlichen Böschungsneigungen (maximal 1:2) und flachen Anschlüssen an das vorhandene Gelände modelliert sowie durch geeignete Begrünungsmaßnahmen (s. Kapitel 6.2) in das Landschaftsbild eingebunden werden.

#### **Festsetzungen zur Minderung der Lärmimmissionen (V7)**

Zur Minderung der Lärmbelastung in den Wohngebäuden durch die Nähe zu stark belasteten Hauptverkehrsstraßen sind verschiedene Vorkehrungen erforderlich, (s. Kap. 6.3).

## **6.2 Ausgleichsmaßnahmen**

### **Grünflächen und Lärmschutzwall im Südwestteil des Gebiets (A1)**

Der Bereich zwischen der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ und der Dresdener Straße im Südwestteil des Plangebiets wird als Grünfläche ausgewiesen. Ein Teil der Fläche wird für die Errichtung des Lärmschutzwalles beansprucht.

Wie in Kapitel 5.4 beschrieben, ist dieser Bereich aus Gehölzen, Sukzessionsflächen und einer Obstbaumwiese der hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wertvollste Teil des Plangebiets. Diese Biotoptypen sollten nach Fertigstellung des Walles dort wieder entwickelt werden.

Der bisherige Wendeplatz in der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ wird größtenteils entsiegelt (ca. 290 m<sup>2</sup> Entsiegelung) und in die geplanten Grünflächen einbezogen. Lediglich der östliche Teil des Wendeplatzes wird für Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt.

Der nordöstliche Randbereich des Walles und die nördlich daran anschließenden Flächen sollten wieder als Obstbaumwiese entwickelt und extensiv genutzt werden. Dazu sollten mindestens 20 Hochstammobstbäume als Ersatz für die entfallenden Bäume neu gepflanzt werden. Die Flächen im Bereich der im Plan dargestellten Obstbaumwiese sollten zu einer extensiven Frischwiese entwickelt werden (1–2 Mähgänge jährlich, kein Düngemittel- und kein Herbizideinsatz). Wenn sich dafür keine Nutzer finden, und die Fläche weiterhin beweidet werden soll, müssen die vorhandenen Bäume und die Neupflanzungen vor Verbiss geschützt werden. Vorhandene abgestorbene Bäume sollten für Arten, die Totholz als Nahrungsbiotop oder Lebensraum benötigen (z.B. Höhlenbrüter, verschiedene Insektenarten, Baumpilze u.a.), erhalten werden.

Der Kirschbaumhain sollte nach Fertigstellung des Walles wieder entsprechend ergänzt werden.

Die Böschungen des geplanten Lärmschutzwalles sollten abschnittsweise mit Gehölzgruppen aus standorttypischen Laubgehölzen locker bepflanzt werden mit Zwischenräumen für die Entwicklung von Gras- und Staudensäumen. Dadurch können die durch die Aufschüttung des Walles entfallenden Gehölzbestände ausgeglichen werden. Der bisherige Wendeplatz am östlichen Ende der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ wird teilweise in die Auffüllungsfläche für den Lärmschutzwall einbezogen und wie diese gestaltet.

Die Kuppe des Walles sollte von flächenhaften Gehölzpflanzungen frei gehalten und als Aussichtspunkt mit einem Baumhain und Sitzgelegenheiten gestaltet und durch Fußwege erschlossen werden (s. Plan Nr. 2), die bei der Wallschüttung entsprechend modelliert und als Graswege gestaltet werden sollten.

Der Bereich des Weges zur Brücke über die Dresdener Straße und zur Bushaltestelle sollte ebenfalls von flächenhaften Gehölzpflanzungen frei gehalten und gut einsehbar gestaltet werden, um das Sicherheitsgefühl zu erhöhen. Der Weg muss im südlichen Teil im Zusammenhang mit der Errichtung des Lärmschutzwalles nach Westen verschoben werden.

Auf der Nordseite des Walls wird zwischen der Straße ‚Vor dem Osterholz‘ und der Auffüllungsfläche ein Kinderspielplatz vorgesehen, der ggf. in die Modellierung der Böschungen einbezogen werden kann, da im näheren Umfeld keine ausreichenden Spielflächen zur Verfügung stehen. Der nächstgelegene Spielplatz im Bereich der Stadt Kassel befindet sich südlich der Dresdener Straße und ist über die Fußgängerbrücke über die Dresdener Straße erreichbar. Die Entfernung zum geplanten Wohngebiet beträgt zwischen 250 und 500 m. Auf dem Gebiet der Gemeinde Niestetal befinden sich zwei weitere Spielplätze nordöstlich (ca. 100 bis 600 m entfernt) und nordwestlich (mindestens 450 m entfernt). Wegen der unter der Fläche vorhandenen Altablagerungen ist eine Überdeckung mit einer mindestens 1 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens erforderlich.

Der Bebauungsplan VII/7B ermöglicht insgesamt die Entwicklung von bis zu 160 Wohneinheiten. Durch die Festsetzung einer Spielplatzfläche in ausreichender Größe und günstiger Lage sollte dem zu erwartenden Bedarf an wohnungsnahen Spielflächen – insbesondere für die Altersgruppen bis 12 Jahre – Rechnung getragen werden.

Durch die beschriebenen Maßnahmen im Bereich des Lärmschutzwalles und der südöstlich anschließenden Obstbaumwiese wird der Verlust wertvoller Biotoptypen infolge der Auffüllung nach entsprechender Entwicklung der Vegetation ausgeglichen. Zugleich wird die Attraktivität der Fläche für die Naherholung erhöht.

Vor Durchführung der Eingriffe für die Errichtung des südlichen Lärmschutzwalles müssen die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf dem östlichen Wall ausreichend entwickelt sein, so dass sie als Ausweichlebensräume dem Eingriff vorlaufend zur Verfügung

stehen (Entwicklungszeit: mindestens fünf Jahre) oder in Abhängigkeit von den Ergebnissen einer Erfassung der Brutvögel ggf. andere artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

### **Grünflächen / Lärmschutzwall am Ostrand der geplanten Bebauung (A2)**

Die östlich an die geplante Bebauung anschließende Fläche wird für die Errichtung eines Lärmschutzwalles benötigt. Der Wall muss eine Mindesthöhe von 7,5 m über dem Gelände erreichen, um die erforderliche Schutzwirkung zu gewährleisten. Wie in Kapitel 6.1 beschrieben, sollten die Böschungen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes flach und mit variierenden Neigungen modelliert werden (maximal 1:2).

Durch Gehölzpflanzungen im unteren und mittleren Teil der Böschungen kann die Höhe des Walles optisch vermindert werden. Die Begrünung der Böschungen sollte nur abschnittsweise mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen erfolgen, um Sichtfelder in die freie Landschaft offen zu halten. Folgende Arten werden empfohlen:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wildrose (*Rosa canina*)

Auf der Kuppe des Walles sollte ein Aussichtspunkt gestaltet werden, der über Graswege (wie beim südlichen Wall beschrieben) zu erreichen ist. Die Flächen zwischen den geplanten Gehölzgruppen sollten als Gras- und Staudensäume entwickelt, d.h. der natürlichen Sukzession überlassen und nur in mehrjährigem Abstand gemäht werden, um ein vollständiges Zuwachsen der Fläche mit Gehölzen zu verhindern. Ggf. könnten die Flächen auf der Ostseite des Walles auch beweidet werden, sobald die Gehölzgruppen ausreichend entwickelt und weniger durch Verbiss gefährdet sind.

Auf der Ostseite des Walles sollte zur Erhöhung des Biotopwertes und Bereicherung des Landschaftsbildes eine Obstbaumwiese mit mindestens 15 Hochstamm-Obstbäumen (Stammumfang mindestens 16 cm) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Ggf. kann am Nordostrand des Walles das erforderliche Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 400 – 500 m<sup>3</sup> als begrüntes weich modelliertes Erdbecken angelegt werden.

### **Straßenbaumpflanzungen (A3)**

Zur optischen Bereicherung und zur Verbesserung des Kleinklimas durch Luftbefeuchtung und Beschattung der versiegelten Flächen sollte an den geplanten Straßeneinmündungen im Nordwesten des Plangebiets Straßenbäume angepflanzt werden

(5 Baumstandorte). Da die Grundstückszufahrten noch nicht festgelegt sind, wird empfohlen, nur die Anzahl und die ungefähren Standorte der Bäume darzustellen mit der Möglichkeit, sie in diesen Bereichen um +/-1 m zu verschieben. Um gute Standortvoraussetzungen für die Bäume zu gewährleisten, sollte pro Baum eine offenporige Pflanzfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> und einem Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> festgesetzt werden. Die Baumstandorte müssen mindestens 5 m Abstand zu den Baugrenzen haben, um eine gute Kronenentwicklung zu ermöglichen. Folgende Arten werden empfohlen:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)  
 Ebereschenarten (*Sorbus aucuparia* u. a.)  
 Blumenesche (*Fraxinus ornus*)  
 Zierkirschen (*Prunus*-Arten)  
 Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)  
 Lobel-Ulme (*Ulmus lobel*)  
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)  
 Nordamerikanische Rotesche (*Fraxinus pensylvanica* 'Summit')

#### **Mindestbegrünung der Privatgrundstücke im Wohn- und Mischgebiet (A4)**

Zur langfristigen Sicherung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen sollten im Wohn- und Mischgebiet je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm) oder ein Obstbaum angepflanzt, dauerhaft gepflegt und bei Abgang ersetzt werden.

Durch eine solche Festsetzung wird erreicht, dass bei kleinen Grundstücken mindestens ein -, bei größeren Grundstücken zwei standorttypische Laubgehölze angepflanzt werden (insgesamt ca. 140 Gehölze).

#### **Ergänzung des Wegenetzes (A5)**

Wie bereits oben beschrieben, sollte der Zugangsweg zur Bushaltestelle in der Dresdener Straße, der für die Errichtung des Lärmschutzwalles im südlichen Teil verlegt werden muss, gut einsehbar gestaltet und beleuchtet werden.

In südlicher Verlängerung des Weges ‚An der Straßenmeisterei‘ (außerhalb des Geltungsbereichs) sollte ein weiterer direkter Zugang zur Haltestelle stadteinwärts angelegt werden. Dieser Weg hätte den Vorteil, dass er ausschließlich durch bewohntes Gebiet und entlang der stark befahrenen Dresdner Straße verläuft. Als bauliche Maßnahme müsste nur ein ca. 50 m langer Wegeabschnitt (vorhandener Trampelpfad) zwischen der befestigten Fläche an der Haltestelle und dem Weg in Verlängerung ‚An der Straßenmeisterei‘ ausgebaut werden.

Im Bereich der künftigen Grünflächen auf den Lärmschutzwällen sollte das Wegenetz ergänzt werden, um die Kuppen der Wälle als Aussichtspunkte für die landschaftsbezogene Erholung zu erschließen und aufzuwerten. Ein weiterer neuer Weg sollte am östlichen

Böschungsfuß des östlichen Lärmschutzwalles angelegt werden, der über die verbleibenden Landwirtschaftsflächen einen weiten Panoramablick Richtung Kaufunger Wald und zum Niestetal bieten wird.

Durch die genannten Ergänzungen des Wegenetzes können entfallende oder durch die geplante Bebauung und Erschließung veränderte und weniger attraktiv werdende Verbindungen ersetzt werden, so dass insgesamt der Erholungswert der Landschaft im Umfeld der geplanten Bebauung zumindest erhalten oder sogar erhöht wird.

### **Begrünungsmaßnahmen in der Fläche für Gemeinbedarf (A6)**

Durch die im Kapitel 6.1 dargestellten Erhaltungsfestsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Autobahnmeisterei) wird die Eingrünung der Außenränder sichergestellt. Um die Nutzung der Grundstücksflächen so wenig wie möglich einzuschränken, wird empfohlen, die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen auf Baumstandorte im Bereich der erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung zu begrenzen. Da das Gebiet bisher bis auf die Randgrünstreifen fast vollständig versiegelt bzw. überbaut ist, sind bei der Reaktivierung der Flächen in Verbindung mit der Anlage von Stellplätzen aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in jedem Fall Verbesserungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten.

## **6.3 Festsetzungsempfehlungen**

### **Festsetzung durch Planzeichen**

(Darstellung im Plan Nr. 2 im Anhang)

- Festsetzung der geplanten Lärmschutzwälle und der Fläche zwischen dem geplanten südlichen Lärmschutzwall und der Dresdener Straße als Grünflächen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit textlichen Festsetzungen zur Entwicklung dieser Flächen (s. unten)
- Festsetzung einer Hainbuchenhecke am Nordrand und des Gehölzstreifens am Süd- und Ostrand der ehemaligen Straßenmeisterei als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, entsprechende Anpassung der Baugrenzen im Bebauungsplan
- Festsetzung von mindestens 5 Baumstandorten an den Einmündungen der Erschließungsstraßen im Nordwesten des geplanten Wohngebiets
- Beschränkung des geplanten Gewerbegebiets auf emissionsarme Betriebe

### **Festsetzungen durch Text**

- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:  
Die im Plan dargestellten zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft:

Fläche 1 (südlich der Straße ‚Vor dem Osterholz‘)

Die Fläche ist im Ostteil für die Erhaltung und Entwicklung einer Obstbaumwiese mit mindestens 20 Hochstamm-Obstbäumen (Stammumfang mindestens 16 cm) und einer extensiv zu nutzenden bzw. zu pflegenden Frischwiese, im mittleren Teil für die Erhaltung und Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen und im Westteil entlang des Haltestellenzuganges und um den geplanten Aussichtspunkt für die Entwicklung von parkartigen Bereichen mit extensiv zu pflegenden Rasenflächen mit einzelnen Laubbäumen bestimmt. In die Fläche kann ein Kinderspielplatz integriert werden.

Fläche 2 (östlich der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘)

Die Fläche ist für die Entwicklung von Gehölz- und Sukzessionsflächen und die Gestaltung eines Aussichtspunktes auf der Kuppe des geplanten Walles mit entsprechenden Zugangswegen bestimmt, der südöstliche Randbereich für die Anlage einer Obstbaumwiese. Im Nordostteil der Fläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens als zu begrünendes Erdbecken möglich.

- Festsetzungen zu den Straßenbäumen:

Die genauen Standorte der im Plan dargestellten Straßenbäume werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Die Anzahl der Bäume ist bindend. Für jeden Baumstandort sind mindestens 10 m<sup>2</sup> offenporige Pflanzfläche herzustellen.

- Festsetzungen zu den Nebenanlagen:

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Schotterrasen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen sind zu begrünen.

- Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen im Wohn- und Mischgebiet:

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm) oder ein Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Festsetzungen zu den Stellplätzen:

Stellplätze sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Schotterrasen. Je sechs Stellplätze ist zusätzlich zur vorstehenden Festsetzung mindestens ein Laubbaum im Nahbereich anzupflanzen (Stammumfang mindestens 16 cm), zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Artenliste s. Kapitel 6.2). Um jeden Baumstandort ist eine offenporige Fläche von 10 m<sup>2</sup> zu sichern.

- Festsetzungen zum Immissionsschutz:

Luftreinhaltung:

Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig.

#### Lärmschutz:

##### Allgemeines Wohngebiet

- Aus Gründen des Lärmschutzes ist entlang der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘ eine geschlossene Gebäudezeile zwingend festzusetzen.
- Die Firsthöhe von 11,5 m ist für das östliche WA2-Gebiet verbindlich festzusetzen.
- In diesem Gebiet sind auf der Ostseite Dachflächenfenster unzulässig.
- In den restlichen WA2-Gebieten sowie im Gebiet WA1 Ost sind auf der Ostseite im Dachgeschoss Schlaf- und Kinderzimmerfenster unzulässig.
- Entlang der Straßen ‚An der Straßenmeisterei‘ und ‚Vor dem Osterholz‘ sind Schlaf- und Kinderzimmer an der West- bzw. Nordseite zu orientieren.
- In den Gebieten WA2 und WA3 (ausgenommen WA3 West) sowie WA1 Ost sind Schlaf- und Kinderzimmerfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von mindestens 20 m<sup>3</sup>/h pro Person garantieren unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes.
- Der Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, Beuth-Verlag GmbH, Berlin, liegen unter Berücksichtigung einer zukünftigen Verkehrssteigerung an den Straßenfassaden der Straßen ‚An der Straßenmeisterei‘ und ‚Vor dem Osterholz‘ sowie bei allen Schlaf- und Kinderzimmerfenstern bei IV, ansonsten beträgt der Lärmpegelbereich III. Danach sind nach Din 4109, Tabellen 8 bis 10 die bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile zu bestimmen.

Andere Fensterkonstruktionen für Schlaf- und Kinderzimmer sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass bei teilgeöffnetem Fenster am Ohr des Schläfers ein Mittelungspegel nachts von 25 bis 30 dB(A) eingehalten wird. Dieses ist beim Bauantrag nachzuweisen.

Wird der Betrieb einer Luft-Wärme-Pumpe beabsichtigt, ist ein Nachweis des Herstellers erforderlich, der für den konkreten Aufstellungsfall die wesentliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm, in der Wohnnachbarschaft garantiert.

##### Mischgebiet

- Bei Ersatzbauten und Neuinvestitionen sind Schlaf- und Kinderzimmer auf der Nordseite anzuordnen und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von mindestens 20 m<sup>3</sup>/h pro Person garantieren unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes
- Der Lärmpegelbereich liegt für die Süd-, Ost- und Westfassaden bei IV, an der Nordfassade bei III, für Schlaf- und Kinderzimmer bei IV. Danach sind nach Din 4109, Tabellen 8 bis 10 die bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile zu bestimmen.

- Festsetzungen zum Thema Energie

Die Gebäude sind mit Photovoltaik-Anlagen mit möglichst hoher Abdeckung des Eigenverbrauchsanteils an elektrischem Strom und mit solarthermischen Anlagen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung auszustatten.

In den Grundstücksverträgen ist deren Nutzungspflicht festzulegen. Mit der Planung und Optimierung der Anlagen ist ein Energiesachverständiger zu beauftragen.

### Empfehlung

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan VII/7 befinden sich unmittelbar westlich und südwestlich der geplanten Wohnbaufläche rechtskräftige Industriegebiete (GI). Die Planung wird § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht gerecht. Konflikte zwischen einer industriellen Nutzung im Industriegebiet und der Wohnnutzung können nicht ausgeschlossen werden. Die Wohnnutzung im WA2 und im WA3 sollte deshalb nach § 9 Abs. 2 BauGB bis zu einer Anpassung des angrenzenden Bebauungsplans ausgesetzt werden.

Eine Wärmedämmung der Gebäude über den bestehenden Standard der Energie-Einspar-Verordnung hinaus wird empfohlen. Die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes sind auf jeden Fall einzuhalten.

## 6.4 Kostenschätzung

In der folgenden Tabelle werden die Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich der beiden Lärmschutzwälle grob ermittelt. Die Anlage des Regenrückhaltebeckens (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) ist dabei nicht berücksichtigt.

Tabelle 7: Kosten der Begrünungsmaßnahmen der Wälle

	Fläche (m <sup>2</sup> ) Stück	Einheitspreis	Herstellungskosten
Kräuterwiesenansaat	20.100	1,94 €	38.994,00 €
flächenhafte Gehölzpflanzung	7.200	10,00 €	72.000,00 €
Obstbaumpflanzung	35	500,00 €	17.500,00 €
Baumpflanzung	18	900,00 €	16.200,00 €
Anlage eines Spielplatzes	1.700	50,00 €	85.000,00 €
Summe			229.694,00 €

Nachfolgend werden die Pflegekosten für die oben aufgeführten Bereiche geschätzt. Bei der Gehölzpflege sind zusätzlich zu den Kosten für die Pflege der neu zu pflanzenden Gehölze auch die Kosten für die zu erhaltenden vorhandenen Bestände (ca. 550 m<sup>2</sup>) enthalten.



Tabelle 8: Pflegekosten

	Fläche [m <sup>2</sup> ] Stück	Einheitspreis	Pflegekosten/Jahr
Graswege und Wegränder (800 m Wege, 4 m Gesamtbreite): 4x jährlich schlegeln	3.200	0,61 €	1.952,00 €
Obstwiesen: 2x jährlich mähen, Abtransport des Mähguts	5.400	0,76 €	4.104,00 €
Pflege der Sukzessionsflächen: abschnittsweise Schlegeln alle 5 Jahre	11.200	0,15 €	336,00 €
Gehölzflächenpflege: alle 5 Jahre Rückschnitt, Müll sammeln	7.750	0,76 €	1.178,00 €
Obstbaumpflege	35	10,00 €	350,00 €
Baumpflege	18	35,00 €	630,00 €
Pflege des Spielplatzes (pauschal)	1.700		5.000,00 €
Summe			13.550,00 €

Zu den aufgeführten Pflegekosten kommen in den ersten drei Jahren weitere Kosten für Wässern der Baumpflanzungen, Kontrolle der Bindungen, Schnitt etc. hinzu. Weitere Pflegekosten sind für das Einsammeln von Müll zu erwarten, die vorab nicht einschätzbar sind (ca. 32 € je m<sup>3</sup> gesammelter Müll).

## 6.5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

### Funktionale Bilanz

In der folgenden Tabelle werden zusammenfassend die im Kapitel 5 beschriebenen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe aufgelistet und den im Kapitel 6 dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich gegenübergestellt:

Tabelle 9: Zusammenfassung / Funktionale Bilanz

Boden	
Eingriffe	Kompensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>gegenüber dem bisherigem Bebauungsplan zusätzlich mögliche Flächenversiegelung von ca. 2,1 ha auf Böden mittlerer Ertragsfähigkeit mit überwiegend intensiver Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Nebenanlagen und Sicherung offener Flächen um die geplanten Baumstandorte in den Verkehrsflächen; dadurch Verminderung der zulässigen Flächenversiegelung um ca. 0,4 ha (V2)</li> <li>Minderung der Auswirkungen der Überbauung durch Dachbegrünung auf Nebengebäuden (insgesamt ca. 0,2 ha) (V4)</li> <li>Aufgabe bzw. Extensivierung der Nutzung auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden im Bereich der geplanten Lärmschutzwälle, dauerhafte Begrünung und naturnahe Bodenentwicklung nach Fertigstellung der Lärmschutzanlagen (insgesamt ca. 1,3 ha ohne die bereits bisher ungenutzten Flächen im Westteil des geplanten südlichen Walles) (A1, A2)</li> <li>Entsiegelung und Begrünung entfallender befestigter Flächen (bisheriger Wendepunkt 'Vor dem Osterholz', ca. 290 m<sup>2</sup>) (A1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des natürlichen Reliefs durch Auffüllung der Lärmschutzwälle und Abgrabung des östlichen Teils des geplanten Wohngebiets um ca. 1 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>landschaftsangepasste Modellierung der Wälle, Wiederherstellung vegetationsfähiger Böden (V6)</li> </ul>
<p><i>Kompensation durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht vollständig möglich</i></p>	

<b>Wasser</b>	
<b>Eingriffe</b>	<b>Kompensation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses und Verminderung der Versickerungs- bzw. Verdunstungsrate durch Neuversiegelung von insgesamt ca. 2,1 ha überwiegend auf Flächen mit bisher wenig eingeschränkter Versickerungsfähigkeit der Böden (mittlere Wertstufe, im Ostteil der geplanten Bebauung / WA1 hohe Wertstufe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung der Flächenversiegelung (s. Schutzgut Boden) (V2)</li> <li>Verringerung des Oberflächenabflusses durch Bau eines Regenrückhaltebeckens (V3)</li> <li>Begrünung von Flachdächern auf Nebengebäuden (V4)</li> </ul>
<i>Kompensation der zu erwartenden Eingriffe weitgehend möglich</i>	

<b>Klima</b>	
<b>Eingriffe</b>	<b>Kompensation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verminderung klimaökologischer Ausgleichsfunktionen (insbesondere Frischluftbildung mit nachrangiger Bedeutung für angrenzende Defiziträume) durch zusätzlich ermöglichte Flächenversiegelung von ca. 2,1 ha</li> <li>zusätzliche Luftbelastungen durch Gewerbebetriebe, Heizanlagen und Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung Flächenversiegelung (s. Boden) (V2)</li> <li>Minderung der Oberflächenerwärmung durch Überschildung / Beschattung versiegelter Flächen durch Baumkronen (Anpflanzung von 5 Straßenbäumen, Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen) sowie durch Begrünung der Flachdächer auf Nebengebäuden und Anpflanzung von ca. 140 Bäumen in den Privatgärten (V4, A3, A4)</li> <li>Festsetzung umweltschonender Heizanlagen</li> <li>Förderung der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Fuß- / Radverkehrs durch attraktive Angebote (Haltestellenzugang, Wegenetz)</li> </ul>
<i>Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen weitgehend möglich, wegen der nachrangigen klimaökologischen Funktionen der Fläche keine nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</i>	

<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	
<b>Eingriffe</b>	<b>Kompensation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefährdung bzw. Verlust vorhandener Gehölzbestände im Nahbereich des geplanten Lärmschutzwalles und innerhalb des geplanten Gewerbegebiets (hohe Wertstufe)</li> <li>• Verlust von Gehölz- und Sukzessionsflächen sowie von Teilen einer Obstbaumwiese durch Lärmschutzwall am Südrand des Geltungsbereichs (hohe Wertstufe)</li> <li>• Verlust von Wegrainen und Weidegrünland (ca. 1 ha) im mittleren Teil des Gebiets (mittlere Wertstufe) sowie von 4,7 ha Ackerflächen (geringe Wertstufe)</li> <li>• Verlust von Brutbiotopen von in Hecken brütenden Vogelarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der Erhaltung der besonders wertvollen Hecken und Gehölzflächen, Schutz aller zu erhaltenden Gehölzbestände während der Bauzeit (V1)</li> <li>• naturnahe Gestaltung und Neuanlage von Gehölzflächen, Staudensäumen und Sukzessionsflächen nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles, Aufwertung der vorhandenen Obstbaumwiese nordöstlich des geplanten Lärmschutzwalles durch Nutzungsextensivierung, Schutz der vorhandenen Obstbäume und Neupflanzung Hochstamm-Obstbäumen (A1)</li> <li>• Neuanlage von Gehölzgruppen, Sukzessionsflächen und Obstbaumwiesen (A2)</li> <li>• Anpflanzung von 5 Straßenbäumen (A3)</li> <li>• Anlage artenreicher Gärten (Festsetzungen zur Mindestbegrünung der privaten Grünflächen mit standortgerechten Laubgehölzen) (A4)</li> <li>• Neuanlage von Gehölz- und Brachflächen auf dem östlichen Lärmschutzwall mindestens fünf Jahre vor Durchführung der Eingriffe für den südlichen Lärmschutzwall; Verifizierung der Potenzialabschätzung durch faunistische Kartierung; ggf. Durchführung weiterer / anderer artenschutzrechtlicher Maßnahmen</li> </ul>
<p><i>Kompensation der zu erwartenden Eingriffe durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nach entsprechender Entwicklung der Neupflanzungen möglich, keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen; im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen Verbesserungen gegenüber der bisherigen Situation möglich</i></p>	

<b>Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	
<b>Eingriffe</b>	<b>Kompensation</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlust prägender Gehölzbestände und Obstbaumwiesen (hohe Wertstufe) und Eingriffe in das Relief für die Anlage des südlichen Lärmschutzwalles</li>   <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (bisher mittlere Wertstufe) und des Ausblickes in die östlich angrenzende Landschaft durch Bau des östlichen Lärmschutzwalles</li>   <li>• möglicher Verlust von vorhandenen großkronigen Bäumen und Hecken im Bereich des geplanten Gewerbegebiets</li>   <li>• Verlust einer für die landschaftsbezogene Erholung nutzbaren Wegeverbindung am Nordrand des Geltungsbereichs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landschaftsangepasste Modellierung des Lärmschutzwalles; Wiederherstellung von Gehölz- und Sukzessionsflächen auf den neuen Böschungen, Schutz und Erhaltung vorhandener Gehölze außerhalb der Auffüllungsflächen, Ergänzung der vorhandenen Obstbaumwiese (V1, V6, A1)</li>   <li>• landschaftsangepasste Modellierung und Begrünung des Lärmschutzwalles (V6, A2);</li>   <li>• Festsetzung der Erhaltung für das Landschaftsbild wichtiger Hecken am Nord- und am Südrand der ehemaligen Straßenmeisterei (V1)</li>   <li>• Ersatz des Weges durch Bau eines Verbindungsweges zur geplanten nahe gelegenen parallelen Wohnstraße, attraktive und fußgängerfreundliche Gestaltung der Wohnstraßen</li>   <li>• Neubau zusätzlicher für die Erholung nutzbarer Wege im Bereich der Lärmschutzwälle in Verbindung mit Gestaltung von Aussichtspunkten (A5)</li> </ul>
<p><i>Vermeidung bzw. Kompensation der zu erwartenden Eingriffe durch die vorgeschlagenen Maßnahmen möglich, im Bereich der Lärmschutzwälle Verbesserung der Nutzbarkeit des Gebiets für die landschaftsbezogene Erholung</i></p>	

### Bilanzierung nach Kompensationsverordnung

Im Folgenden werden die Bereiche, in denen die Planung zusätzliche Eingriffe im Vergleich zum alten Bebauungsplan ermöglicht, entsprechend der Kompensationsverordnung von Hessen bilanziert. Die Berechnung ergibt, dass nach entsprechender Entwicklung der Vegetation kein Defizit verbleibt.

Tabelle 10: Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung

Sp.	Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	WP /m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert			Differenz									
				vorher		nachher		vorher		nachher								
				4	5	6	7	Sp. 3 x Sp. 4	8	9	10	11	12	13				
	1	2	3															
	02.400	Hecken- u. Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	27	0		7.200		0		194.400								-194.400
	03.121	Streuobstwiese, Neuanlage	31	0		5.400		0		167.400								-167.400
	06.910	intensiv genutztes Grünland	21	18.320		0		384.720		0								384.720
	06.930	Rückhaltebecken (naturnahe Grünlandsaat)	21	0		1.000		0		21.000								-21.000
	09.290	Sukzession / Verbuschung auf ehemaliger Deponie	25	3.841		550		96.025		13.750								82.275
	09.220	Ruderalvegetation meist trockener Standorte *1	36	0		11.299		0		406.764								-406.764
	10.520	befestigte Flächen ohne Regenwasserversickerung *2	3	1.058		5.125		3.174		15.375								-12.201
	10.530	befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung *3	6	328		5.255		1.968		31.530								-29.562
	10.610	bewachsene (Feld-) Wege	21	538		3.200		11.298		67.200								-55.902
	10.715	Dachfl., nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung *4	6	71		9.531		426		57.189								-56.763
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt *5	19	0		1.059		0		20.122								-20.122
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	34.347		0		549.552		0								549.552
	11.221	gärtnerisch gepflegte Anlagen *6	14	0		13.590		0		190.264								-190.264
	11.225	Extensivrasen, Wegraine	21	4.707		0		98.847		0								98.847
	04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, Obstbaum *7	31	800		644		24.800		19.964								4.836
	04.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Obstbaum *7	33	1.500		650		49.500		21.450								28.050
		Summe		63.210		63.210		1.220.310		1.226.407								-6.097

\*1 Sukzessionsflächen auf den geplanten Lärmschutzwällen  
 \*2 Verkehrsflächen (Entwässerung in Regenrückhaltebecken): Mischwert aus 10.520 und 10.530  
 \*3 Nebenanlagen (errechnet aus GRZ: 5.295 m²)  
 \*4 überbaubare Flächen entsprechend der festgesetzten GRZ abzüglich 10% für Nebengebäude mit Gründach  
 \*5 ca. 10% der überbauten Fläche  
 \*6 Privatgärten im Wohngebiet errechnet aus GRZ (zusammen 6.706 m²) und geplanter Spielplatz am Wall Süd (1.700 m²)  
 \*7 Berechnung der von Kronen überschirmten Flächen zusätzlich zu den darunter liegenden Biotoptypen, bei Neupflanzungen 3 m² je Baum  
 Planung: Erhaltung von vorhandenen Bäumen: ca. 200 m² Kronenfläche, Anpflanzung von ca. 140 Bäumen auf den auf den Privatgrundstücken, Anpflanzung von 18 weiteren Bäumen im Bereich der Wälle, zusammen 150 Neupflanzungen (450 m² Kronenfläche)

## **7. Planungsalternativen**

Für das geplante Wohngebiet wurden im Hinblick auf die Lärmimmissionen mehrere Planungsalternativen geprüft:

Zunächst wurde eine Planung erstellt, die Lärmschutzwälle östlich und südlich des geplanten Wohngebiets vorsah. Die Berechnung ergab jedoch, dass dadurch allein kein ausreichender Schallschutz möglich ist.

Daraufhin wurde überprüft, ob die Problematik durch Erhöhung der Wälle oder Bau von Schallschutzwänden gelöst werden kann. Jedoch führte auch diese Variante zu keinem befriedigenden Ergebnis, das den hohen Aufwand rechtfertigen würde.

Deshalb wurden weitere Planungsüberlegungen angestellt, insbesondere die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes und Modifikation der Lärmschutzwälle). Durch Rücknahme der Wohngebietsausweisung östlich der Straße ‚An der Straßenmeisterei‘ und Optimierung der Gebäudestellung und -verteilung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen in den besonders betroffenen östlichen Randbereichen konnten Werte erreicht werden, die gesundes Wohnen ermöglichen.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Wie beschrieben, sind durch die Planung nach Durchführung der dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Deshalb sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung vorgesehen.

## **9. Zusammenfassung**

Bei Umsetzung aller im Kapitel 6 dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Pflanzen / Tiere und Landschaftsbild kompensiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter verbleiben bzw. sogar nach entsprechender Entwicklung der Vegetation in Teilbereichen eine Erhöhung des Biotopwertes und der Eignung für die landschaftsbezogene Erholung gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten ist. Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist jedoch durch die hier dargestellten Maßnahmen nicht vollständig möglich.

Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von zwei Lärmschutzwällen in Verbindung mit optimierter Anordnung der Gebäude und passiven Lärmschutzvorkehrungen können die Lärmimmissionen für das geplante Wohngebiet soweit vermindert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse möglich sind.

## 10. Anhang

### Artenliste und Betroffenheit der erfassten Vogelarten

Tabelle 11: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten

Erhaltungszustand	Art	Rote Liste He 2006	Rote Liste D 2007	Status	Bp	B B R	K R S	S T S	B M S	H Ö B	H H B
	Amsel <i>Turdus merula</i>			B	3			+	+		
	Grünfink <i>Carduelis chloris</i>			B	3			+	+		
	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>			B	3			+			
	Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>			B	2					+	
	Kohlmeise <i>Parus major</i>			B	2					+	
	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>			B	2	+		+			
	Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>			B	1		+	+			
	Elster <i>Pica pica</i>			B	1			+	+		
	Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>			B	1			+			
	Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>			B	1	+	+	+			
	Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>			B	1		+	+			
	Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>			B	1				+		
	Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>			B	1	+	+				+
	Sumpfrohrsänger <i>Acrocephalus palustris</i>			B	1		+				
	Bachstelze <i>Motacilla alba</i>			NG							+
	Bluthänfling <i>Corduelis cannabina</i>	V	V	NG				+			
	Buchfink <i>Fringilla caelebs</i>			NG					+		
	Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>			NG					+		
	Feldsperling <i>Passer montanus</i>	V	V	NG						+	
	Haubenmeise <i>Parus cristatus</i>			NG						+	
	Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>			NG							+
	Hausperling <i>Passer domesticus</i>	V	V	NG						+	+
	Kernbeißer <i>Coccothraustes coccothraustes</i>	V		NG					+		
	Mauersegler <i>Apus apus</i>	V		NG							
	Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>			NG					+		
	Mehlschwalbe <i>Delichon urbica</i>	3	V	NG						+	
	Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>			NG					+		
	Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	3	V	NG							+
	Rotmilan <i>Milvus milvus</i>			NG					+		
	Sperber <i>Accipiter nisus</i>			NG					+		
	Star <i>Sturnus vulgaris</i>			NG						+	
	Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	V		NG				+	+		
	Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>			NG				+	+		+
	Wiesenpieper <i>Anthus pratensis</i>	2		Dz		+					
	Waldschnepfe <i>Scolopax rusticola</i>	V		Dz		+					
	Lachmöwe <i>Larus ridibundus</i>	1		ÜF		+					

Bedeutung der Abkürzungen: Erhaltungszustand der Art: ☺ = günstig, ☹ = ungünstig-unzureichend, ☹☹ = ungünstig schlecht; Gefährdungskategorie: 1 = Vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste; Status: B = Brutvogel, NG Nahrungsgast, DZ Durchzügler, ÜF Überflieger; Neststandort: BBR Bodenbrüter, KRS Krautschichtbrüter, STS Strauchschichtbrüter, BMS Baumschichtbrüter, HÖB Höhlenbrüter, HHB Halbhöhlenbrüter



In der folgenden Tabelle wird die Betroffenheit der allgemein häufigen Vogelarten des Gebiets durch die Planung dargestellt<sup>19</sup>. Der Gutachter kommt zu folgender Schlussfolgerung:

*„Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.“*

---

<sup>19</sup> Klapp, K. (2013): Brutvogelkartierung mit artenschutzrechtlicher Prüfung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Osterholz“; im Auftrag der Stadt Kassel / Umwelt- und Garteamt

Tabelle 12: Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten

Dt. Artname	Wiss. Artname	Vorkommen	Schutzstatus nach § 10 BNatSchG	Status	Brutpaarbestand in Hessen	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Potenziell betroffen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Erläuterung zur Betroffenheit	Hinweise auf landespflegerische Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung
Amsel	<i>Turdus merula</i>	n	b	I I = regelmäßiger Brutvogel III = Neozoe oder Gefangenschaftsflüchtling	>10.000			x	Beseitigung zweier (evtl. -4) genutzter Fortpflanzungsstätten	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung von 2 möglichen Brutvorkommen	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung eines möglichen Brutvorkommens	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Elster	<i>Pica pica</i>	n	b	I	10.000 - 15.000			x	Beseitigung eines möglichen Brutvorkommens	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung eines möglichen Neststandortes	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung eines möglichen Brutvorkommens	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung von bis zu 3 möglichen Brutvorkommen	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten; Erhalt ausgewählter Bäume
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung eines Neststandortes	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung von 2 möglichen Brutvorkommen	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung zweier (evtl. -3) genutzter Fortpflanzungsstätten	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung eines möglichen Brutvorkommens	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten; Erhalt ausgewählter Bäume
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung eines Neststandortes	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung eines möglichen Brutvorkommens	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	n	b	I	>10.000			x	Beseitigung von zwei Brutvorkommen	Baufeldabräumung außerhalb der Fortpflanzungszeiten

1) Verbotstatbestand im Regelfall nicht von Relevanz, da durch Bauzeitenregelung etc. eine Vermeidung möglich ist.

2) Verbotstatbestand trifft nur für regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten zu.

3) Solche Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintritt des Verbotstatbestands zu verhindern. Wären über die Eingriffsregelung keine Maßnahmen vorgesehen, müssten diese zumindest bei der Beseitigung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten über d. Artenschutzrecht festgesetzt werden bzw. wäre darzulegen, dass geeignete, derzeit nicht besetzte Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang bestehen.

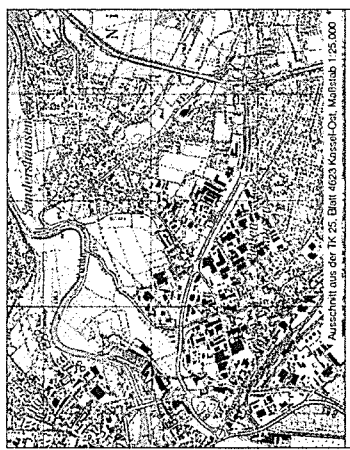
# Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. VIII/7 B 'Vor dem Osterholz' - Bestandsplan -



Kassel documents & data  
 Vermessung und  
 Geoinformation  
 Planung und der Baugrubenbau  
 Projekt: Bestandsplan 2017  
 Datum: 1. November 2017

HOCHSCHULE KASSEL  
 Fachbereich Bauwesen  
 Fachbereich 1  
 Fachbereich 1  
 Fachbereich 1

- Bestand**
- Laubbaum / Nadelbaum (Nr. s. Text, Kap 3.9)
  - flächenhafter Gehölzbestand
  - Acker
  - Grünland
  - extensiv gepflegte Rasenflächen, Weigrüne
  - Garten
  - mehrjährige Ruderalvegetation
  - vegetationsfreie nicht versiegelte Flächen, Schotterwege
  - versiegelte Flächen
  - Gebäude
  - klassifizierende Straßen
  - Bushaltestelle
  - Umgrenzung eines Grundstücks einer Altanlage
  - Eingriffsbereich für geplanten südlichen Lärmschutzwall
  - entfallende Gehölze
- Gelungsbereich des Bebauungsplans



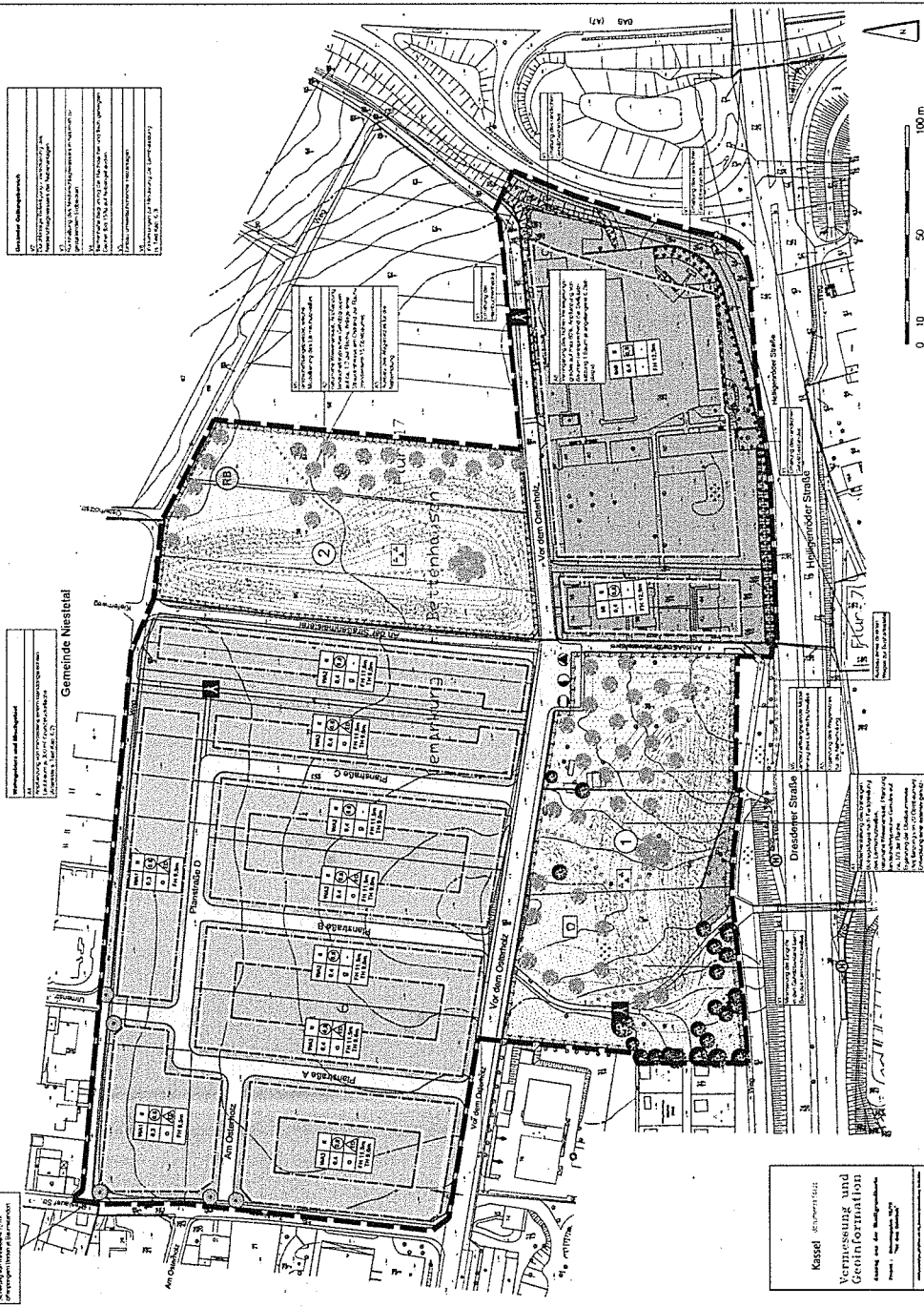
Kassel documents & data  
 Umwelt- und  
 Gartenamt

Grünordnungsplan zum  
 Bebauungsplan Nr. VIII/7 B 'Vor dem Osterholz'  
 - Bestandsplan -

Bestand: E.L. Maßstab: 1:1.000 Juli 2006 / März 2013 Plan Nr. 1

# Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. VIII/7 B 'Vor dem Osterholz'

## - Landschaftsplanerische Maßnahmen und Festsetzungsempfehlungen -



**Bestandssituation**

1. Bestandslage	2. Bestandslage
3. Bestandslage	4. Bestandslage
5. Bestandslage	6. Bestandslage
7. Bestandslage	8. Bestandslage
9. Bestandslage	10. Bestandslage
11. Bestandslage	12. Bestandslage
13. Bestandslage	14. Bestandslage
15. Bestandslage	16. Bestandslage
17. Bestandslage	18. Bestandslage
19. Bestandslage	20. Bestandslage
21. Bestandslage	22. Bestandslage
23. Bestandslage	24. Bestandslage
25. Bestandslage	26. Bestandslage
27. Bestandslage	28. Bestandslage
29. Bestandslage	30. Bestandslage
31. Bestandslage	32. Bestandslage
33. Bestandslage	34. Bestandslage
35. Bestandslage	36. Bestandslage
37. Bestandslage	38. Bestandslage
39. Bestandslage	40. Bestandslage
41. Bestandslage	42. Bestandslage
43. Bestandslage	44. Bestandslage
45. Bestandslage	46. Bestandslage
47. Bestandslage	48. Bestandslage
49. Bestandslage	50. Bestandslage
51. Bestandslage	52. Bestandslage
53. Bestandslage	54. Bestandslage
55. Bestandslage	56. Bestandslage
57. Bestandslage	58. Bestandslage
59. Bestandslage	60. Bestandslage
61. Bestandslage	62. Bestandslage
63. Bestandslage	64. Bestandslage
65. Bestandslage	66. Bestandslage
67. Bestandslage	68. Bestandslage
69. Bestandslage	70. Bestandslage
71. Bestandslage	72. Bestandslage
73. Bestandslage	74. Bestandslage
75. Bestandslage	76. Bestandslage
77. Bestandslage	78. Bestandslage
79. Bestandslage	80. Bestandslage
81. Bestandslage	82. Bestandslage
83. Bestandslage	84. Bestandslage
85. Bestandslage	86. Bestandslage
87. Bestandslage	88. Bestandslage
89. Bestandslage	90. Bestandslage
91. Bestandslage	92. Bestandslage
93. Bestandslage	94. Bestandslage
95. Bestandslage	96. Bestandslage
97. Bestandslage	98. Bestandslage
99. Bestandslage	100. Bestandslage

**Grünordnung**  
(Änderungen s. Textkapitel 6)

**Empfehlungen für Festsetzungen nach PlanZO**

- 1.01** öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen zur Verbesserung des bisherigen Zustand entsprechender Baugebietes aus Geholz- und Substratschichten sowie einer Obstbaumweise; Neupflanzung von mindestens 20 Obstbäumen
- Entwicklung einer extensiven Frischweise
- Einrichtung des Obstbaues
- Fläche mit standortgerechten Gehölzgruppen (Anerkennung s. Kap. 6.2); Entwicklung der dazwischen liegenden Bereiche als Gras- und Staudenfluren
- Anlage einer Obstbaumweise mit mindestens 15 Obstbäumen am Ortsrand der Fläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bäuergut für Begrünlungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Straßenbäumen
- Abweichen vom dargestellten Standard um +/- 1 m zulässig; Sicherung von mindestens 10 m<sup>2</sup> offener Fläche pro Baum
- Stimmumfang mindestens 16 cm
- möglichst nach nicht dekapitierter Standard für ein Regenwasserbecken (400 - 500 m<sup>2</sup>)

**Sonstige Planzeichen**

- 1.02** Verkehrs- / Medienverkehrsfläche
- Erfassung s. Text Kapitel 6.1
- 1.03** Aufschlagsfläche
- Erfassung s. Text Kapitel 6.2
- landschaftsplanerische Markierung der Flächen mit unterschiedlichen Neigungsanteilen
- maximaler Neigung 1:2
- Neuanlage von Wegen (Gutwege im Bereich der Lärmschutzwälle)
- Gestaltung von Auszugsflächen
- Anpflanzung von Bäumen / Gehölzen innerhalb der Flächen für Maßnahmen (z.B. eine vertikale Ständerbündelung)
- Entwicklung von Gras- und Staudenfluren
- Entwicklung von Extensivgrünland
- verbleibender Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. 6.1)
- Buchstabenliste

**Siedlungsplanerische Festsetzungen**  
(entsprechend dem B-Planentwurf, Stand: 11.10.2013)

Aggregiertes Wohngebiet (WA)

Mischgebiet (MI)

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung BAB

Art der Nutzung / Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

offene Bauweise / Einzel-/Doppelhausbauweise

Festsetzung: Traufhöhe über Gelände

Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfaches, besonderer Zweckbestimmung

- Fuß- und Radweg

Versorgungsanlagen

- Abfall, Elektrizität, Gas

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**Kassel**  
documenta Stadt  
Umwelt- und  
Gartensamt

**Grünordnungsplan zum  
Bebauungsplan Nr. VIII/7 B 'Vor dem Osterholz'**

**Landschaftsplanerische Maßnahmen und  
Festsetzungsempfehlungen**

Bauh. E. L. Maßstab: 1:1.000 November 2013 Plan Nr. 2

Kassel, 30. November 2013  
Vermessung und  
Geoinformation  
Plan Nr. 2

**Vorlage Nr. 101.17.1173**

15. Januar 2014  
1 von 1

**Grimm-Welt auf dem Weinberg**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der derzeitige Sachstand bzgl. Neubau der „Brüder Grimm-Welt“?
2. Welche Entwicklungen gibt es hinsichtlich der Kosten?
3. Gibt es Planungsänderungen gegenüber dem bislang bekannten Entwurf? Wenn ja, welche?

Fragesteller/-in:            Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

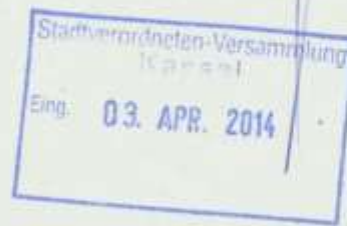
-65-

Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung

Axel Jäger

-16-

Über -VI-



#### Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 13.02.2014

Grimm-Welt auf dem Weinberg

Anfrage der CDU-Fraktion Nr.: 101.17.1173

Frage 1: Wie ist der derzeitige Sachstand bezüglich Neubau der Brüder-Grimm-Welt?

Antwort 1: Die Grundleitungen und Fundamente der sind verlegt. Die Bodenplatten in den Untergeschossen U3 und U2 sind betoniert. In diesen Bereichen stehen ca. 75% der Betonaußenwände. Wenn die Witterungsverhältnisse es zulassen, sollen in Kürze die ersten Stahlbetondecken betoniert werden. Die Rohbauarbeiten gehen zügig voran und liegen im Zeitplan.

Frage 2: Welche Entwicklungen gibt es hinsichtlich der Kosten?

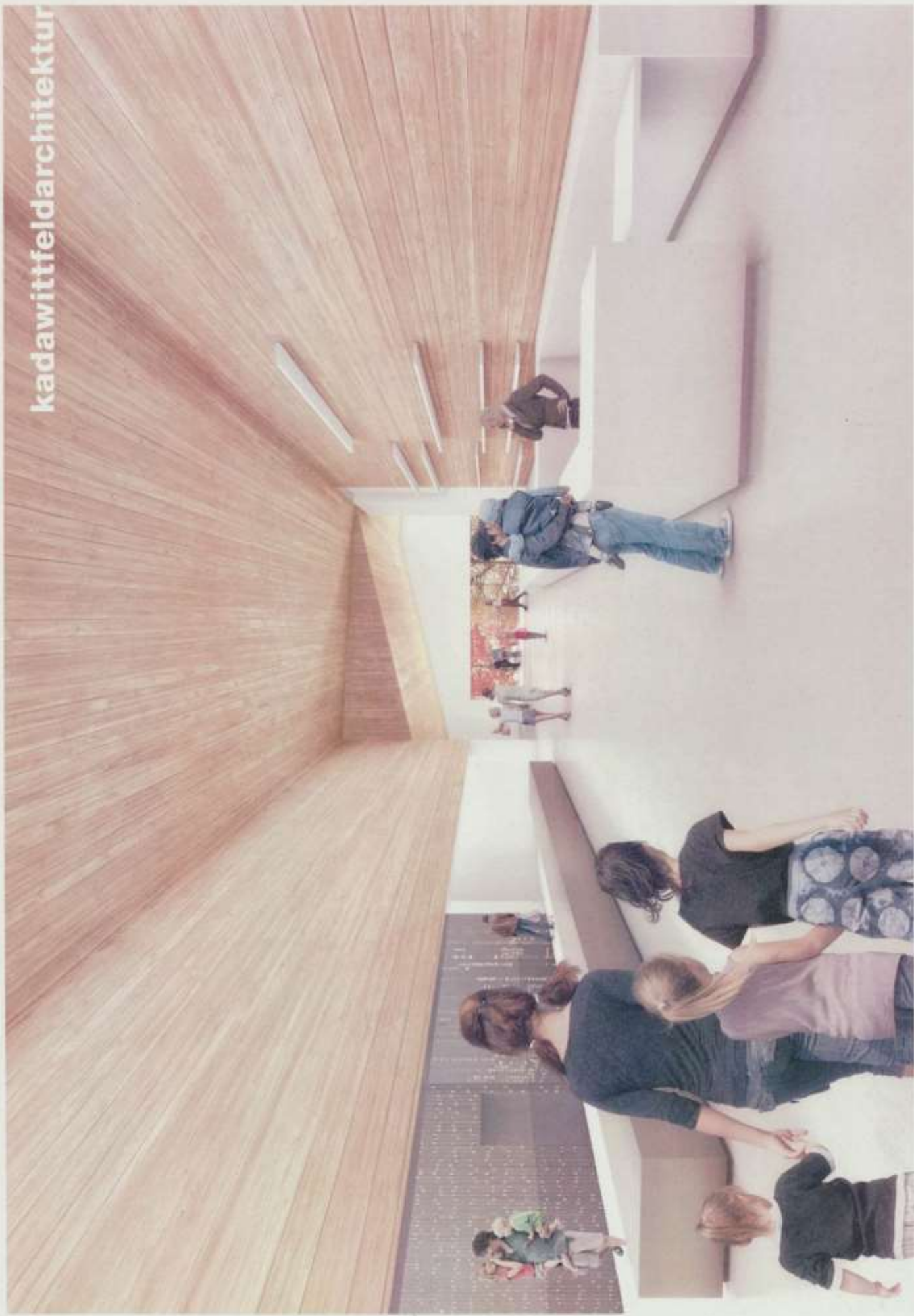
Antwort 2: Es sind rund 65% der Kostengruppen 300 und 400 (Baukonstruktion und Technischen Gebäudeausrüstung) vergeben. Die Kosten liegen innerhalb des dafür vorgesehenen Budgets. Das Projekt liegt sowohl im vereinbarten Zeitplan als auch im geplanten Kostenrahmen.

Frage 3: Gibt es Planungsänderungen gegenüber dem bislang bekannten Entwurf? Wenn ja, welche?

Antwort 3: Veränderungen der Raumkonzeption führten zu geringfügigen Anpassungen der Innenarchitektur im Foyer. Der Eingangs-, Empfangsbereich wird gegenüber der ersten Planung offener gestaltet was gleichzeitig kostenreduzierend wirkt. Gebäudevolumina wurden unmittelbar nach ersten Kostenschätzungen aus dem Wettbewerbsergebnis durch Reduzierungen von Geschosshöhen und Gebäudeflächen etwas minimiert, um die Kosten im vorgesehenen Rahmen zu halten. Vorgenannte Maßnahmen haben auf Funktion und äußere Gestalt des Gebäudes keinen Einfluss.



kadawittfeldarchitektur





kadawittfeldarchitektur



**Vorlage Nr. 101.17.1174**

15. Januar 2014  
1 von 1

## **Zukunft des Salzmanngebäudes**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wird die Zukunft des Salzmanngebäudes durch den Stadtbaurat zur Disposition gestellt, um von Verantwortlichkeiten bei Eigner und Unterer Denkmalschutzbehörde abzulenken?
2. Soll Salzmann, wie vom Stadtbaurat öffentlich geäußert, dem Verfall preisgegeben werden?
3. Hat die Stadt alle Möglichkeiten zur Substanzsicherung ausgeschöpft?
4. Wenn ja, welche?
5. Wenn nein, ist die Stadt für den Verfall mitverantwortlich?
6. Welche Maßnahmen zur Substanzsicherung plant die Stadt?

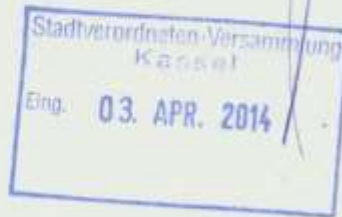
Fragesteller/-in:            Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

-VI-  
Verkehr Umwelt,  
Stadtentwicklung u. Bauwesen

07.03.2014

An -16-



**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 13.2.2014**  
**Zukunft des Salzmann-Gebäudes**  
**Anfrage der CDU-Fraktion 101.17.1174**

1. Wird die Zukunft des Salzmanngebäudes durch den Stadtbaurat zur Disposition gestellt, um von Verantwortlichkeiten bei Eigner und Unterer Denkmalschutzbehörde abzulenken?

Die Zukunft des Salzmanngebäudes ist nicht durch den Stadtbaurat zur Disposition gestellt, sondern aufgrund der gescheiterten Entwicklung. Es gibt hier im Moment einen ungeklärten Zustand. Die Verantwortlichkeiten des Eigners sind bekannt: Er ist Eigentümer eines Denkmals und hat damit eine Unterhaltungspflicht. Die Untere Denkmalbehörde ist eine Behörde, die im Auftrag des Landes innerhalb der kommunalen Verwaltung ihre Aufgabe wahrnimmt.

2. Soll Salzmann, wie vom Stadtbaurat öffentlich geäußert, dem Verfall preisgegeben werden?

Der Stadtbaurat hat dieses nie geäußert, sondern er wurde in der Presse gefragt, welche Zukunft denn ein Denkmal habe, das auf Dauer ohne Nutzung ist. Daraufhin habe ich gesagt, es gibt in Kassel einige Denkmäler, die auf Dauer keine Nutzung haben und damit dem Risiko des Verfalls ausgesetzt sind. Das ist keine Entscheidung des Stadtbaurats, sondern die Benennung eines tatsächlichen Risikos, was wir z.B. bei der Haferkakaofabrik in letzter Zeit in unterschiedlichen Teilabbrüchen sehen. Somit spreche ich nicht einen Willen aus, sondern eine Tatsache. Wenn die Entwicklung bei Salzmann keine Zukunft hat, können wir sicher noch einige Jahre das Gebäude halten, unter welchen Bedingungen auch immer, aber wenn ein Haus dann dauerhaft ohne Nutzung ist, ist es vom Verfall deutlich gefährdet.

3. Hat die Stadt alle Möglichkeiten zur Substanzsicherung ausgeschöpft?

Die Stadt hat weder die Pflicht, noch die Mittel dazu, hier Substanzsicherung selber zu betreiben.

4. Wenn ja, welche?

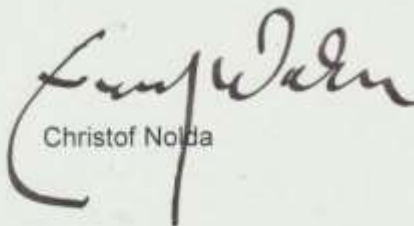
Siehe Frage 3.

5. Wenn nein, ist die Stadt für den Verfall mitverantwortlich?

Die Stadt ist selbstverständlich nicht für den Verfall verantwortlich. Verantwortlich ist der Witterungseinfluss oder kriminelle Handlungen wie Vandalismus am Haus. Wir können höchstens einen Eigentümer auffordern diesem Verfall Einhalt zu gebieten, und die Nicht-Handlung eines Eigentümers ist die Verantwortung die hier zu benennen ist.

6. Welche Maßnahmen zur Substanzsicherung plant die Stadt?

Keine.

  
Christof Nolda



**Vorlage Nr. 101.17.1177**

16. Januar 2014  
1 von 1

**Radwegeverbindung von Rothenditmold in die Innenstadt**

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, im Zuge der neuen Erschließung des zukünftigen Iwes-Geländes am Nordflügel des Hauptbahnhofs sicherzustellen, dass die Radwegeverbindung zwischen Rothenditmold und der Innenstadt über das Gelände geführt wird.

Berichterstatter/-in:                      Stadtverordnete Karin Müller MdL

Christian Geselle  
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Die Liberalen im Rathaus

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3310  
Telefax 0561 787 3312  
info@fdp-fraktion-kassel.de  
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.17.1178**

20. Januar 2014  
1 von 1

## **Bauüberwachung Museum "Grimm-Welt-Kassel"**

### **Antrag**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das bereits im Bau befindliche Museum „Grimm-Welt Kassel“ als einem der großen städtischen Bauprojekte wird zur Vermeidung von erneut auftretenden Kostenexplosionen sofort ein baubegleitendes Projektkontrollmanagement eingerichtet. Das Controlling überprüft permanent die wirtschaftliche und rechtmäßige Abwicklung, sowie sämtliche bautechnischen Vorgehensweisen im Detail und in zeitlicher Abfolge, um ggf. Korrekturen vornehmen zu können. Damit kann rechtzeitig auf Mängel in der Ausführungsphase, Fristüberschreitungen und ausufernden Kostenentwicklungen reagiert werden.

### **Begründung:**

Berichterstatter:                      Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.1192**

28. Januar 2014  
1 von 1

## **Aktueller Sachstand Magazinhof**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Magazinhof-Areals?
2. Liegt mittlerweile das seit mehreren Jahren angekündigte Nutzungskonzept vor?  
Wenn nein, warum nicht?
3. Es wurde immer wieder angekündigt, dass mit der BlmA das weitere Vorgehen zur Standortentwicklung abgestimmt werden soll. Welche konkreten Ergebnisse liegen hier bislang vor?
4. Was ist aus dem angekündigten Bieterverfahren geworden, mit dem die wirtschaftliche Sanierung und Nachnutzung des Magazinhofs geprüft werden soll?  
Wie ist der diesbezügliche Sachstand?
5. Liegt mittlerweile das für das Bieterverfahren angekündigte Exposé vor, welches in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz für das Bieterverfahren erstellt werden sollte und welches für das 2. Quartal 2013 angekündigt war? Wenn nein, warum nicht?
6. Ist der Magistrat gewillt, in Zusammenarbeit mit der BlmA im Jahr 2014 alle notwendigen Voraussetzungen für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung des Areals zu schaffen und welche Vorstellungen hat der Magistrat dabei?

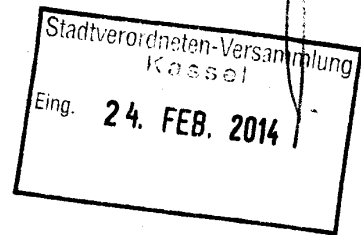
Fragesteller/-in:            Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

Dezernat für Verkehr, Umwelt  
Stadtentwicklung und Bauwesen  
- VI -

21. Februar 2014

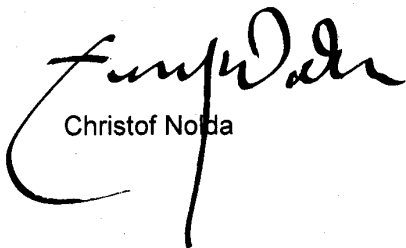
- 16 -



**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 13.02.2014**

**Aktueller Sachstand Magazin Hof  
Anfrage der CDU-Fraktion 101.17.1192**

In der Anlage überlasse ich Ihnen die schriftlichen Ausführungen zu der o. g. Anfrage  
als Anlage zum Protokoll.

  
Christof Nolda



Amt für Stadtplanung  
Bauaufsicht u. Denkmalschutz

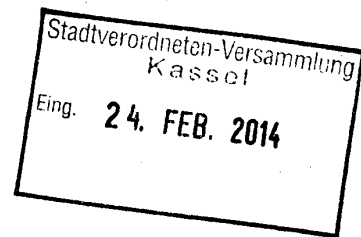
- 63 -

☐ A792

Kassel, 07.02.2014  
Herr Flore  
Tel. 6025

- VI -

ASMV am 13.02.2014  
Vorlage-Nr. 101.17.1192



**„Sachstand Magazin Hof  
Anfrage der CDU-Fraktion an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr vom 28.01.2014“**

**Stellungnahme:**

Nach einer gemeinsamen Ortsbesichtigung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz im Oktober 2012 wurde im Dezember 2012 das weitere gemeinsame Vorgehen zur Standortentwicklung abgestimmt. Für die Entwicklung des Magazin Hofes ist der Denkmalstatus zu beachten, die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Sanierung und Nachnutzung sind in einem Bieterverfahren zu prüfen. Dabei wurde auch vereinbart, dass für den Standort Einzelhandel und störendes Gewerbe unzulässig sind und die Kaufinteressenten die planungsrechtliche Machbarkeit des Vorhabens nachzuweisen haben.

Eine Rahmenvereinbarung für eine Konversionspartnerschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Da seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ein Gesamtverkauf der Liegenschaft an einen Interessenten beabsichtigt ist, ist ggf. eine vertragliche Vereinbarung zur Standortentwicklung zwischen dem Neueigentümer und der Stadt Kassel abzuschließen, die auch die Aufstellung eines vorhabenbezogener Bebauungsplanes beinhalten kann.

Entgegen der Absprache hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben der Stadtplanung bis heute kein Exposé für das geplante Bieterverfahren zur Abstimmung vorgelegt. Dieses Exposé ist Voraussetzung für das geplante Bieterverfahren. In einem kürzlich geführten Telefonat mit der BImA-Niederlassung Kassel hat die Bundesanstalt mitgeteilt, dass die Ausschreibung zum Verkauf des Areals Magazin Hof noch in diesem Jahr durchgeführt werden soll.

Von Seiten der Stadtplanung ist beabsichtigt, das Verfahren wie oben dargestellt zu begleiten.

gez.  
Flore