

Bebauungsplan Nr. VII / 58 "An der Söhrebahn" Stadt Kassel, ST Forstfeld

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter der Stadt Kassel _____ Seite 1

Anregungen und Hinweise der Behörden und
Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzverbände _____ Seite 2 bis 8

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit _____ Seite 9 bis 13

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB.

(Beteiligung mit Schreiben vom 15.02.2011)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	08.03.2011 - VF – Frauenbüro Frauenbeauftragte -	<p>1.1: Zu 8.3 Erschließung und Verkehr Warum ist eine Zufahrt von der Ochshäuser Straße nicht erwünscht?</p> <p>1.2: Zu 8.6 Grünordnerische Maßnahmen Empfehlung: In dem vorliegenden Entwurf ist entlang der Söhrebahntrasse eine Grünfläche, Fläche A-, mit der Empfehlung, hier einen Fußweg vorzusehen, geplant. Dieser Empfehlung sollte unbedingt entsprochen werden.</p> <p>1.3: Anregung, diesen Weg zu einem Fuß- und Radweg auszubauen. Begründung: Fuß- und Radwege sind ein Beitrag zur Linderung stadtstruktureller Segregation.</p>	<p>Zu 1.1: Die Erschließung der bestehenden Häuser an der Ochshäuser Straße erfolgt derzeit über einen schmalen Weg parallel zur Fahrbahn, da die Ochshäuser Straße hier in einem Einschnitt verläuft und keine direkten Zufahrten zulässt. Wegen der geringen Breite dieses Zufahrtsweges und auch um die gewachsene Siedlungsstruktur nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, wird das Neubaugebiet (WA2) im Osten an die Heidenkopfstraße angeschlossen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.3: Die Fußwegeverbindung innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche A ist als Empfehlung im Bebauungsplan aufgenommen, um auf die aus planerischer Sicht notwendige Anbindung an den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Fußweg hinzuweisen. Die planungsrechtliche Festsetzung eines Fuß- und Radweges ist daher nicht vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB.

(Beteiligung mit Schreiben vom 15.02.2011)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
2.	15.02.2011 (E-Mail) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19-21, 34253 Lohfelden	<p>2.1: Die ursprüngliche Stellungnahme vom 02. Oktober 2006 gilt sinngemäß weiterhin. (Inhalt der Stellungnahme vom 02.10.2006: Bitte, den folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung aufzunehmen: "Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden." Hinweise auf: vorhandene Leitungen der Telekom in den Randbereichen des Plangebietes; auf Erforderlichkeit der Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Baugebiet; schriftliche Anzeige bei der Telekom von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet mind. 4 Monate vor Baubeginn; unterirdische Versorgung des Neubaugebietes aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.)</p> <p>2.2: Wir bitten um Zusendung des aktuellen Lageplanes per Datei.</p>	<p>Zu 2.1: Der Bitte wird entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.2: Der Bitte wird entsprochen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	07.03.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung Steinweg 6, 34117 Kassel	3.1: Das o.a. Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen - der Städtischen Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451) wird verwiesen.	Zu 3.1: Die genaue Bezeichnung der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete wird im Bebauungsplan in die Hinweis-Ziffer Wasserschutzgebiet übernommen. Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wurde bereits hingewiesen. Der Anregung wird gefolgt.
4.	04.03.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	4.1.: Im Planungsbereich und dessen nähere Umgebung (ca. 100 m) sind mir weder Altlagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.	Zu 4.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.	10.03.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel	5.1: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB, werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. 5.2: Die Datumsangaben der bisherigen Stellungnahmen stelle ich wie folgt richtig: Es wurde tatsächlich mit den Daten 09.04.2002, 19.10.2006 und 18.09.2008 Stellung zu dem o. a. Bebauungsplan genommen. Stellungnahmen vom 09.04.2003 und 09.04.2006 bestehen nicht. Ich bitte diese Versehen zu entschuldigen! 5.3: Ich möchte hinsichtlich des Artenschutzes, der im Kapitel 7.4. behandelt wird, im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz darauf hinweisen, dass die Betrachtung, es stehen "genügend Ausweichquartiere in unmittelbarer Umgebung bereit", nicht durch die vorgelegten Unterlagen belegt ist. Für einige Vogelarten mag dies zutreffen, nicht jedoch insbesondere für Revier bildende Vogelarten. Es müsste nachgewiesen werden, dass für die im Eingriffsgebiet verloren gehenden Reviere der jeweiligen Arten im räumlichen Zusammenhang ausreichend unbesetzte Reviere als Ausweichquartiere vorhanden sind. Die Unterstellung	Zu 5.1: Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 5.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 5.3: Die durch die ONB zu vertretenden Belange sind in diesem Verfahren nicht berührt. Es wird der Hinweis gegeben, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu beachten sind. Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt inhaltlich diese Anforderungen. Zur Verdeutlichung und besseren Nachvollziehbarkeit wird daher ausgeführt: Die vorhandenen Lebensstätten der im Gebiet ange-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>die Vögel könnten dort „zusammenrücken“, ist fachlich und rechtlich nicht haltbar.</p> <p>Es ist verwunderlich, dass in der Begründung des Bebauungsplanes gerade vom Haussperling gesagt wird, er fände im Gebiet neue Nistmöglichkeiten und seine Brutpaarzahl würde sich langfristig sogar erhöhen. Diese Vogelart steht auf der Vorwarnliste der gefährdeten Vogelarten. Gründe hierfür sind vor allem, dass er an modernen Gebäuden keine Nischen oder Hohlräume als Brutplätze finden kann. Außerdem bieten ihm gebietsfremde Pflanzen (Ziersträucher) kaum Nahrungsgrundlage. Nahrung bietende „Unkräuter“ dürften in den zu erwartenden Wohnstrukturen von den Bewohnern kaum in ausreichendem Umfang toleriert werden. Auch ist es unrealistisch zu glauben, dass Hausbesitzer Nisthilfen für Mauersegler oder Mehlschwalben anbringen würden, während anderswo ihre Nester wegen der Verkotung von Wänden und Fensterbänken abgeschlagen werden.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen; dass der § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz den Begriff der „lokalen Population“ nicht kennt. Dieser ist nur relevant hinsichtlich des § 44 (1) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz. Es ist richtig, dass mit der Zeit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten entstehen werden, jedoch in vermutlich erheblich geringerem Umfang und erst in vielen Jahren. Diese zwischenzeitlichen aber auch die grundsätzlichen Verluste müssen im Rahmen vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen unterliegen nicht der Abwägung.</p> <p>5.4: Die in Kapitel 7.5. „Eingriffsregelung“ genannte Einschätzung, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung als nicht erheblich einzustufen sind, kann ich nicht teilen. Flächenversiegelung ist der stärkste mögliche Eingriff in Natur und Landschaft. Auch das Fällen von alten Bäumen ist als erheblich einzustufen.</p>	<p>troffenen europäischen Vogelarten werden, wie der Umweltbericht darstellt, bei der Realisierung des Bebauungsplanes betroffen i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Wie ebenfalls dargestellt wird, können die Auswirkungen durch Schaffung neuer Lebensräume (Hausgärten, öffentliche Grünflächen) im Zusammenwirken mit den vorhandenen Biotopen in der unmittelbaren Umgebung (Bahnböschungen, zusammenhängende Gartenflächen) gering gehalten werden. Der in der Stellungnahme angesprochene Haussperling zeigt hinsichtlich der Auswahl von Nistplätzen hohe Flexibilität (geschützte Vorsprünge und Hohlräume an Gebäuden und Dächern, Nistkästen, Baumhöhlen, gelegentlich auch Freinester in Büschen und Bäumen, oft auch in Gruppen mit mehreren Brutpaaren), so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese Art trotz der Bebauung ausreichende Brutmöglichkeiten vorfinden wird. Da somit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 5.4: Die Einschätzung im Kapitel 7.5 der Begründung, dass die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe nicht erheblich seien, ist nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zutreffend. Diese werden durch die entsprechende Festsetzung zur Mindestbegründung der privaten Grundstücke abgesichert. Ergänzend hierzu wurde zudem festgesetzt, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- / Obstbaum anzupflanzen ist.</p> <p>Die in der Stellungnahme zitierte Aussage im Kap. 7.5 der Begründung wird folgendermaßen umformuliert:</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
6.	04.04.2011 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	6.1: Bestehende Anlagen sind zu schützen (siehe Kabelschutzanweisung). Wir weisen darauf hin, dass im angefragten Bereich höherwertige Kabel liegen und bitten um besondere Vorsicht.	"Mit der Entscheidung zugunsten einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen sind nachteilige Umweltauswirkungen grundsätzlich nicht zu vermeiden. Diese können jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen soweit gemindert oder ausgeglichen werden, dass keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben." Der Anregung wird gefolgt.
7.	14.04.2011 Umwelt- und Gartenamt - Untere Naturschutzbehörde -	7.1: In Kapitel 7.5 Eingriffsregelung" wird dargelegt, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Bebauungsplan als nicht erheblich negativ eingestuft werden. Dies widerspricht den Darstellungen in Kapitel 7.2, wonach die Umweltfaktoren Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Vegetationsbestände, natürliche Bodenfunktionen, Versickerung von Niederschlagswasser und mikroklimatischer Situation im Plangebiet eine hohe Wertigkeit zugesprochen wird. Dort wird auch beschrieben, dass durch die Überbauung und Versiegelung diese Funktionen und Lebensräume verloren gehen bzw. eingeschränkt werden.	Zu 6.1: Der Hinweis, dass bestehende Kabelanlagen entsprechend der Kabelschutzanweisung von Unitymedia zu schützen sind, wird in die Begründung aufgenommen. In den Bebauungsplan wird auf das Vorhandensein höherwertiger Kabel hingewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 7.1: Die Einschätzung im Kapitel 7.5 der Begründung, dass die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe nicht erheblich seien, ist nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zutreffend. Diese werden durch die entsprechende Festsetzung zur Mindestbegründung der privaten Grundstücke abgesichert. Ergänzend hierzu wurde zudem festgesetzt, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- / Obstbaum anzupflanzen ist. Die in der Stellungnahme zitierte Aussage im Kap. 7.5 der Begründung wird folgendermaßen umformuliert: "Mit der Entscheidung zugunsten einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen sind nachteilige Umweltauswirkungen grundsätzlich nicht zu vermeiden. Diese können jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen soweit gemindert oder ausgeglichen werden, dass keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben." Der Anregung wird gefolgt.
8.	14.04.2011 Umwelt- und Gartenamt - Immissionschutz -	8.1: Lärmschutz Bei unserem Vorschlag für die textliche Festsetzung, der übernommen wurde, ist leider ein Fehler vorhanden. In der Begründung unter Punkt 8.7 auf Seite 17 muss es heißen " ...	Zu 8.1: Plan und Begründung werden entsprechend berichtigt. Der Anregung wird gefolgt.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>von mindestens $R_w = 35$ dB einzuhalten." (eingefügt wurde das Wort mindestens und die Einheit (A) hinter dB entfällt) Dies ist entsprechend auch in der Festsetzung des Bebauungsplanes unter Punkt 2.4 zu ändern.</p> <p><u>8.2: Luftreinhalung</u> Bezüglich der Begründung: Zu Recht wird in der Begründung unter 8.8. in den ersten beiden Absätzen auf die erhöhten Anforderungen an die Luftreinhalung in Kassel hingewiesen. Im Weiteren werden jedoch Missverständnisse und Unkenntnis der einschlägigen Rechtsgrundlagen deutlich. Wir regen deshalb an die Begründung wie folgt zu fassen: "Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhalung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen die wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar. Wegen der dauerhaft problematischen lufthygienischen Situation in Kassel erfolgte bereits 1975 auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Festsetzung des "Belastungsgebietes Kassel", seit 1990 "Untersuchungsgebiet Kassel" und ab 2002 "Ballungsraum Kassel". In der Folge mussten bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt werden, der vierte wird 2011 in Kraft treten. War in den ersten Jahren Schwefeldioxid der besonders problematische Luftschadstoff, so sind es jetzt Stickstoffdioxid und Feinstaub. Schwefeldioxid ist als Luftschadstoff nicht mehr relevant und bedarf deshalb keiner weiteren lokalen Regelungen. Für den aktuell in der Fortschreibung befindlichen Luftreinhalteplan muss der Nachweis erbracht werden, dass die Stickstoffdioxid-Grenzwerte im Jahr 2015 eingehalten werden und es zu keinen Überschreitungen der Feinstaubgrenzwerte kommt. Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als "Vorranggebiet Luftreinhalung" aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.</p>	<p>Zu 8.2: Im Bebauungsplan wird die Festsetzung Ziff. 2.3 "Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen" dahingehend geändert, dass auf das Vorliegen der Emissionsgrenzwerte der 2. Stufe der 1. BImSchV verzichtet wird, da hierzu die Rechtsgrundlage fehlt und diese Festsetzung damit ohnehin nicht gültig wäre. Stattdessen wird lediglich auf die 1. BImSchV als Grundlage bei der Verwendung von Brennstoffen hingewiesen. Die Festsetzungen bezüglich „Blauer Engel“ sowie der Verwendung fester fossiler Brennstoffe bleibt erhalten. <u>Begründung:</u> Die vorgeschlagene Eingrenzung der Feuerungsanlagen auf eine bestimmte Feuerungstechnologie ist als Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht belastbar. Die vorgeschlagene Formulierung beschränkt nicht die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 23a BauGB, sondern sie schreibt eine einzige verwendbare Feuerungstechnologie vor. Die Vorgabe zur Einhaltung besonderer Emissionsgrenzwerte oder zur Verwendung bestimmter Feuerungstechnologien bedarf einer eigenständigen Ortsatzung, die jedoch von der Fachbehörde bisher nicht vorgelegt wurde. Die Erkenntnis, dass insbesondere Einzelraumfeuerungsanlagen wie Kaminöfen besonders zur PM10-Belastung in einem Gebiet beitragen, haben dazu geführt, dass im Rahmen der letzten Novelle der 1. BImSchV im Januar 2010 strenge Anforderungen an die Staub- und Kohlenmonoxidemissionen selbst kleiner Anlagen ab 4 kW gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Übergangsfristen zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte bei vorhandenen Anlagen ist davon auszugehen, dass ab 2015 die Staub- bzw.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Das Plangebiet ist durch die Nähe zur Autobahn mit Luftschadstoffe besonders belastet. In Kassel werden seit Jahren deutliche Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxid nachgewiesen. Auch die Messwerte für Feinstaub liegen nach Überschreitungen bis 2005 immer noch in einem Bereich, der jederzeit wieder zu Grenzwertüberschreitungen führen kann.</p> <p>Deshalb soll die Nutzung der besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da eine Gleichwertigkeit mit Öl und Gas im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die gemäß 1. BImSchV geltenden Feinstaub-grenzen sind sowohl in der ersten als auch in der zweiten Stufe für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich.</p> <p>Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel genutzt. Auch in diesem besonders belasteten Bereich sollte eine derartige Festsetzung umgesetzt werden.</p> <p>Die Festsetzung stellt für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die technischen Anforderungen entsprechen bereits heute dem Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotsspektrum verfügbar. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.</p> <p>Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie und Erdwärme bleibt möglich, ebenso der Einbau von BHKW und Brennstoffzellen."</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen: Die Festsetzung durch Text 2.3 zum Ausschluss von Kohle, Koks, Torf und Grill-Holzkohle ist sinnlos, da die aufgeführten Brennstoffe entweder traditionell in Kassel oder bei Neubauten zur Beheizung nicht verwendet werden. Zudem ist ihr Abgasverhalten zum Teil günstiger als das einiger zugelassener Brennstoffe. Eine Beschränkung wegen des Schwefelgehaltes ist, wie in der Begründung dargestellt, nicht mehr notwendig. Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 sind zum Teil in privaten Feuerungsanlagen nicht zulässig oder in Kassel nicht erhältlich. Von derartigen fachlich unsinnigen Festsetzungsvorschlägen sollte in Zukunft abgesehen</p>	<p>PM10-Emissionen dieser Anlagen im Bundesgebiet deutlich rückläufig sein dürften. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>werden.</p> <p>Für ein Vorziehen der Emissionsgrenzwerte der 2. Stufe der 1. BImSchV für Holz Brennstoffe fehlt die Rechtsgrundlage, da es in Hessen im Gegensatz zu anderen Bundesländern kein Landesimmissionsschutzgesetz gibt und § 81 Abs. 2 HBO entfallen ist. Im Übrigen sind auch diese Grenzwerte in der besonderen Situation des Kasseler Stadtgebiets nicht ausreichend. Als Festsetzung regen wir deshalb an:</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neugasanlagen und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes „Blauer Engel“ genügen.“</p> <p>Hiermit werden die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie, Biogas und Erdwärme sowie die Kraft-Wärme-Kopplung bleiben möglich. Durch die Anlehnung an das Umweltschutzes ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.</p>	

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

(Beteiligung durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.02.2011 bis einschließlich 15.04.2011)

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
9.	13.04.2011 privat	<p>Die ausführliche Form der Originalstehlungnahme befindet sich in der Anlage.</p> <p>9.1: "Punkt 8.4 der B-Plan-Begründung (Offenhaltung des Schienenfahrbetriebes)"</p>	<p>Zu 9.1: Nach den Vorgaben des Regionalen Nahverkehrsplanes des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV) und nach den Vorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Kassel hat die Erweiterung des Schienennetzes Richtung Lohfelden weiterhin Priorität und ist als langfristiges Planungsziel darüber abgesichert. Auch in dem noch sehr neuen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) ist die Strecke als Vorhaltetrasse für die Bahn bewusst weiterhin vorgesehen worden. Diese übergeordneten Planungen sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans rechtlich bindend.</p> <p>Politische Diskussionen, die Planungen für eine Regionaltram-Linie auf dieser Strecke möglicherweise aufzugeben, hat es in den letzten Jahren durchaus gegeben. Zuletzt hatte die KVG die Möglichkeit geprüft, eine Trambahnbindung der Gemeinde Lohfelden als Verlängerung der angedachten Tramverbindung nach Waldau auszuführen und damit auf eine Revitalisierung der Söhrebahntrasse zu verzichten. Die aktuell verfolgte Planung sieht jedoch eine Anbindung von Lohfelden über die Leipziger Straße, den Forstbachweg und die Söhrebahntrasse vor und nicht über Waldau. Entsprechende Verhandlungen werden derzeit geführt. Die Aufgabe der Söhrebahntrasse ist damit nicht mehr im Gespräch. Ob und wann die Strecke tatsächlich realisiert werden kann, hängt von den ver-</p>

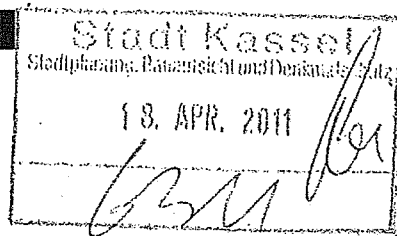
Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>9.2: "Entwässerung"</p> <p>9.3: "Merkwürdige Grundstückszuschnitte im nördlichen Bereich von Nr. 109"</p>	<p>chiedensten Faktoren ab, auf die die Stadt Kassel keinen abschließenden Einfluss hat (Verhandlungen, Genehmigungen, Finanzierung etc.).</p> <p>Will man die Entwicklung des Wohngebietes entlang der Söhrebahntrasse angesichts des enormen Bedarfs an derartigen Wohnbauflächen nicht auf eine unbestimmte, möglicherweise sehr lange Zeit, hinauschieben, bleibt nur die Möglichkeit einer Anbindung über die Heidenkopfstraße, zumal die Realisierung der Tramstrecke über die Söhrebahntrasse als wahrscheinliche Variante angenommen werden muss.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 9.2: Nach Einschätzung des Kasseler Entwässerungsbetriebes kann das Grundstück Ochshäuser Straße 109 entwässert werden, wenn der Stichweg wie in dem aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehen festgesetzt wird. Dies wurde mit Schreiben des Liegenschaftsamtes der Stadt Kassel vom 30. Dezember 2010 mitgeteilt. Diese Einschätzung gilt auch heute noch.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 9.3: Der Bebauungsplanentwurf vom November 2010 enthält keine Aussagen, Festsetzungen oder Empfehlungen für zukünftige Grundstücksgrenzen- oder -größen. Bei der angesprochenen Darstellung handelt es sich gemäß Pkt. 15.14. der Planzeichenverordnung 1990 um eine "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" im Sinne des § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO. Hierdurch wird das zulässige Maß und die Nutzung von bestehenden Gebäuden (im B-Planentwurf: Allgemeines Wohngebiet 1) und den geplanten Neubauten (im B-Planentwurf: Allgemeines Wohngebiet 2) differenziert reguliert.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	<p>9.4: "Nicht-Übernahme eines Vermessungsfehlers aus Mai 2010 in den B-Plan"</p> <p>9.5: "Straßenbäume an neuer Straße"</p> <p>9.6: "Überquerung der Söhrebahntrasse in Verlängerung der Heidenkopfstraße, Geländekonturierung"</p> <p>9.7: "Verhinderung von Durchgangsverkehr über bestehenden Schotter-Stichweg zur Ochshäuser Straße"</p> <p>9.8: "Punkt 8.6. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen, 7.3 Grünordnungsplan"</p>	<p>Zu 9.4: Die nordwestliche Grenze des Grundstücks Ochshäuser Straße 109 wurde entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen und dem Vertragslageplan vermessungstechnisch bestimmt. Das so entstandene Flurstück 17117, Gemarkung Kassel, Flur 29 wurde von den damaligen Grundstückseigentümerinnen für die Stadt Kassel aufgelassen. Mit der Auflassung haben die Eigentümerinnen das Ergebnis der Vermessung anerkannt. Ein Vermessungsfehler liegt nicht vor. Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenze ist mit erheblichem Kostenaufwand verbunden. Dieser Aufwand wird vom Liegenschaftsamt für nicht gerechtfertigt gehalten. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 9.5: Der genaue Standort der Bäume wird in der Ausführungsplanung konkretisiert und auf zu berücksichtigende Belange vor Ort Rücksicht genommen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass von der Lage der Gehölze im öffentlichen Straßenraum unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9.6: Das Neubaugebiet kann nur über die Heidenkopfstraße erschlossen werden. Zur hierfür erforderlichen Überquerung der Söhrebahntrasse liegt eine abgestimmte Straßenplanung vor, in der die vorhandene Situation berücksichtigt wurde. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 9.7: Die Festsetzung von Pollern ist planungsrechtlich nicht möglich. Prinzipiell ist die Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr zu gewährleisten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9.8: Im Kap. 8.6 (zu Pflanzliste) der Begründung handelt es sich um eine Empfehlung. Die Einfriedung der Grundstücke ist im Bebauungs-</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>9.9: Vorsorglich wird gerügt, dass der B-Plan auch für Bestandsgrundstücke wie Nr. 109 Bauweisen, Baugrenzen und andere Beschränkungen festsetzt....., die ohne erkennbare Notwendigkeit sind.</p> <p>9.10a: Es wird gerügt, dass ein beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB) zulässig ist.</p> <p>9.10b: Verdacht, dass durch die auf Betreiben der Stadt Kassel geschehene Beräumung und Abholzung angekaufter Flächen eine augenscheinlich vorhandene Streuobstwiese beseitigt wurde.</p> <p>9.10c: Die Angaben im B-Plan zur Untersuchung auf Kampfmittel im Plangebiet könnten im Widerspruch zur Stellungnahme des RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst stehen.</p>	<p>plan nicht festgesetzt. Lediglich bei der Errichtung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Vorgaben zu beachten und für alle vorgesehene Einfriedungen wurde ein Mindestbodenabstand festgelegt. Die Festsetzungen wurden getroffen, um einerseits den öffentlichen Raum und damit das Stadtbild einheitlich zu gestalten und andererseits den Anforderungen des Naturschutzes (einheimische Pflanzen, Mindestbodenabstand) zu entsprechen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 9.9: Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Geltungsbereich eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Das Wohngebiet wurde aufgrund des vorhandenen Bestandes in die Teilbereiche WA1 und WA2 aufgeteilt. Die Festsetzungen des WA 1 sind am Bestand orientiert und stehen nicht im Widerspruch zur vorhandenen Bebauung.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 9.10a: Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Dies ist in der Begründung Kap. 4 detailliert dargelegt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 10b: Die zuständigen Naturschutzbehörden wurden im Verfahren beteiligt. Es wurden keine unter Schutz stehenden Biotope beanstandet.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 9.10c: Wie in Ziffer 6.6 der Begründung zum B-Plan beschrieben, wurde in den BPlan vorsorglich ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen. Desweiteren ist aus der Begründung zu entnehmen, dass das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine flächendeckende Kampfmitteluntersuchung in Auftrag geben wird.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
10.	20.03.2011 privat	<p>9.10d: Bahndamm und Wiesen könnten einen zwischenzeitlich schützenswerten Biotop-Charakter erlangt haben.</p> <p>10.1: Zu dem Bebauungsplan Nr. VII/58 zum Offenlegungsverfahren „An der Söhrebahn/Stadteil Forstfeld“ habe ich folgende Änderungswünsche zum abzutrennenden Teil meines Grundstücks 664/171:</p> <p>1) Der Abstand zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Baugrenze sollte 15 m betragen, wie es bei den nordwestlichen Grundstücken ebenfalls vorgesehen ist.</p> <p>2): Die in 1 genannten Baugrenzen sollten parallel verlaufen.</p> <p>10.2: Zu dem verbleibenden Grundstück sollte die nordöstliche Baugrenze so verschoben werden, dass die vorhandenen Garagen komplett innerhalb der Bebauungsflächen liegen.</p>	<p>Zu 9.10d: Die zuständigen Naturschutzbehörden wurden im Verfahren beteiligt. Es wurden keine unter Schutz stehenden Biotope beanstandet. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 10.1 Beide Punkte werden in den Plan übernommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zu 10.2: Mit der vorgegebenen Baufenster-Tiefe wird die städtebauliche Zielsetzung der straßenorientierten Bebauung verfolgt. Die vorhandenen Garagen stehen innerhalb der Abstandsfläche an der Nachbargrenze und sind nach der Hessischen Bauordnung dort auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt ebenso für eine Neuerrichtung. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Anlage
Originalstellungnahme zu Nr. 9



Stadt Kassel
Amt f. Stadtplanung , Bauaufsicht u. Denkmalschutz
Obere Königstr. 8
34117 Kassel

Vorab per Fax 0 561 / 787 - 6115
(ohne Anlagen)

Kassel, den 13.04.2011

Bebauungsplan VII/58 "An der Söhrebahn"

Offenlegung

hier: Stellungnahme / Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des

nehme ich zu dem Bebauungsplan VII/58 (hier bekannt auf dem Stand 09.11.2010) wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan ist in gegenwärtiger Fassung rechtswidrig und verletzt auch meine Rechte als Grundeigentümer unmittelbar.

1. Punkt 8.4. der B-Plan-Begründung (Offenhaltung des Schienenfahrbetriebes)

Der Bebauungsplan leidet an einem konzeptionellen Problem, welches spätestens, aber nicht nur, über die umzulegenden Erschließungskosten auch in meine Rechte eingreift.

Obwohl 'erst' Punkt 8.4. der B-Plan-Begründung betreffend, wird dieses Problem wegen absoluter sachlicher Vorgeflichkeit in der Reihenfolge vorgezogen angesprochen.

Der Bebauungsplan wurde am 07.02.2011 beschlossen und soll im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB durchgebracht werden, obwohl noch nicht alle grundlegenden äußeren Rahmenbedingungen feststehen und bereits deshalb eine rechtmäßige Planung nicht möglich sein kann.

Wesentliche äußere Bedingung für die Planung ist es, ob die Söhrebahn-Trasse noch bzw. wieder für den Schienenverkehr benutzt wird (z.B. durch Straßenbahnen oder „Regiotrams“).

Davon wiederum hängen ab:

- Erschließungskosten: Besondere Vorkehrungen zur Auch-Ermöglichung des Schienenfahrbetriebes fallen in die Erschließungskosten und betreffen so jedes in den B-Plan einbezogenen Grundstücke und damit jeden zahlungspflichtigen Eigentümer.
- Möglichkeit der Erschließung des Neubaugebietes ein- oder mehrfach über die Bahntrasse hinweg (z.B. vom Eibenweg aus; siehe auch Begründung 8.6. Absatz 2),

davon abhängig sind

- der Landverbrauch für Straßenflächen einerseits und die Verfügbarkeit von Land für Wohngrundstücke andererseits,
- die Straßenführung selbst und damit Leichtigkeit der Zuwegung
(keine Z-Kurven, die von nicht hinterradgelenkten Lkw nicht oder nur schwierig bewältigt werden können und bereits im Vorhinein erhöht anfällig sind gegen Zuparken)
- Verfügbarkeit der Bahntrasse als mit wenig Aufwand auszubauender Fuß-Radweg (vom unteren Ende Heidenkopfstraße bis zum Ex-Bahnübergang am Lindenbergweg / ehem. Gemeindehaus jetzt Siedlerheim): Der Untergrund ist fest; der Schotter liegt noch auf der Trasse.
- Lärmschutz: Ausrichtung der Fenster von Neubauten, Vorkehrungen gegen die Übertragung von Vibrationen des Fahrbetriebes im steinigen Boden, Anbringung der Fahrdrähte, Planung von Haltestellen mit Platzbedarf, Berücksichtigung des Umstandes, daß Haltestellen in dieser Gegend mit hoher Wahrscheinlichkeit auch ohne Kiosk anbei zu 'gesellschaftlichen Mittelpunkten' mit entsprechenden Begleiterscheinungen würden.

Wegen der folglich sehr verschiedenen Anforderungen und Möglichkeiten einer Planung „mit“ oder „ohne“ Schienenfahrbetrieb ist diese Rahmenbedingung absolut vorgefährlich und sinnvoll nur im Vorhinein in der einen oder anderen Richtung abschließend zu klären.

Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Wiederaufnahme des Schienenfahrbetriebes eher unter einem sehr großen Fragezeichen steht und deshalb das vergebliche Vorhalten der Möglichkeit 1) sinnlos einschränkend und 2) für alle von Erschließungskosten Betroffenen unnötig teuer sein würde.

Ein Straßenbahn-/Regiotram würde nach Lohfelden zu führen sein.

Die Gemeinde Lohfelden hat sich 1999/2000 bereits gegen den Straßenbahn-Anschluß entschieden.

Ob die Gemeinde Lohfelden sich heute für Straßenbahn pp. entscheiden kann, ist fraglich. Die maßgeblichen Gesichtspunkte haben sich seither nicht für eine Straßenbahn etc. verändert, sondern eher gegen:

Die Söhrebahntrasse kann in Lohfelden maximal bis zum Rathaus benutzt werden, dort ist sie zwischenzeitlich überbaut. Wellerode kann so nicht mehr erreicht werden. Weite Gebiete Lohfeldens benötigen weiterhin einen Zubringerbus. Ein trotz Straßenbahn aufrechterhaltener Busbetrieb stellt die Wirtschaftlichkeit noch weiter in Frage, siehe noch unten.

Die 1999/2000 alternativ überlegte „Zick-Zack“-Führung einer Straßenbahn durch die Straßen Ochshausens und Crumbachs dürfte bereits bei der heutigen Straßenbahn-Größe und entsprechenden Kurvenradien noch problematischer geworden sein. Dies gilt erst recht für die nochmals größere Regiotram.

Hier würde eine Planung acht geben müssen, nicht in eine ähnliche Fehlersituation zu geraten wie bei der Umgestaltung der Leipziger Straße in KS ca. 2005, bei der die seit Beginn der Ursprungsplanung deutlich größer gewordenen Bahnen mit parallel fahrenden Fahrzeugen kollidieren konnten und das sehr behelfsmäßige „Vorkleben“ zusätzlicher Bordsteine zur Auto-Fahrbahnverengung als einzige notdürftige Abhilfe für möglich erschien.

Ggf. verbietet sich die Einrichtung eines Schienenfahrbetriebes auch deshalb, weil die notwendigen elektr. Fahrleitungen und deren Befestigungen nach heutigen Vorschriften zumindest in einem Teil der denkbaren Streckenführung nicht mehr realisierbar wären und allein daran ein Fahrbetrieb insgesamt scheitern würde. Auch das wäre -in Zusammenarbeit mit der KVG- j e t z t im Vorhinein zu klären.

Vor allem aber ist ein Straßenbahnbetrieb nach Lohfelden wirtschaftlich fraglich, weil die potentielle Fahrgast-Zahl bei realistischer Betrachtung zu gering sein ist: Lohfelden ist eben kein dicht bevölkertes Großstadtviertel, und weitere Orte können nicht erreicht werden. Die weiterhin notwendigen Zubringerbusse belasten das wirtschaftliche Ergebnis noch mehr.

Eine Straßenbahn etc. wäre vor diesem Hintergrund wirtschaftlich allenfalls dann wünschenswert, wenn sich Beteiligte erhoffen, dazu gegebene Fördermittel zumindest auch für ganz andere, eigentlich gewünschte Belange (mit)verwenden zu können. Auf solche möglichen Nebeneffekte kann jedoch keine Stadtplanung bauen.

Eine vernünftige, nämlich konsequent ein Konzept verfolgende Planung kann folglich nur damit beginnen, diesen Punkt „Schienenverkehr ja oder nein“ 1) im Vorhinein und 2) abschließend zu klären.

Die Stadtplanung Kassel verweist hier jedoch stets auf die KVG und nimmt deren unklare, nicht-entschieden-offenhaltende Haltung gleichsam wie „gottgegeben“ hin.

Es ist jedoch nicht erkennbar, daß die Stadt KS diesen Punkt bereits 'auf den Punkt' zu bringen versucht hat.

Vor allem aber verkennt die Stadtplanung, daß die KVG der Stadt Kassel über direkte und indirekte Beteiligungen letztlich zu 100 % gehört und deshalb jederzeit und ohne weiteres eine Klärung, ggf. mit vorgegebener Richtung, zu erreichen sein wird. Nötigenfalls kann auch auf den NVV (= Verkehrsverbund und Fördergesellschaft Nordhessen mbH) über die maßgebliche Kapitalbeteiligung Einfluß genommen werden.

Aktien der KVG AG werden gehalten von

Magistrat der Stadt Kassel	6,50 %
Kasseler Verkehrs- u. Versorgungs-GmbH *	<u>93,50 %</u>
	100,00 %

Die Kasseler Verkehrs- u. Versorgungs-GmbH wird von dem Magistrat der Stadt wiederum zu 100 % gehalten

Ebenso kann der Gemeinde Lohfelden abschließende Gelegenheit zur Erklärung geben werden.

Erst wenn dieser Punkt geklärt ist, kann konsequent nach einem Konzept geplant werden, der Reihenfolge nach aktualisiert (F-Plan -> B-Plan), und zwar voraussichtlich dann frei, ohne überflüssige und für alle teure „Turnübungen“ zur Vorhaltung eines "vielleicht irgendwann mal" kommenden Schienenfahrbetriebes.

2.

Entwässerung

Nur bedeutsam, wenn der Grundstückszuschnitt Ochshäuser Str. 105-Neu nicht ohnehin wieder wie vom B-Plan Aug. 2008 wiedergegeben erfolgen soll und die diesbezügliche Planänderung zu Nov. 2010 überholt hat; z.B. nach Einigung mit Eigentümer Nr. 105 ZUFALL.

Der gegenwärtige B-Plan-Entwurf Fassung Nov. 2010 zeigt gegenüber dem Vorentwurf Aug. 2008 folgende Änderung:

Die Grundstücksgrenze und die Baulinie des Neu-Grundstückes aus dem oberen Teil des Grundstückes Ochshäuser Str. 105; Eigent. ZUFALL (nord-nordöstliche Teilfläche aus dem jetzigen Flst. 664/171) wurde "bergauf" verschoben. Dadurch wurde der zur baufreien Überdeckung des Kanalanschlusses meines Hauses Nr. 109 bestimmte Stichweg -ebenfalls in Richtung "bergauf"- leicht angewinkelt. Gedanklich verlängert, würde der Stichweg laut B-Plan Nov. 2010 auf die Süd-Ecke des Hauses 109 bzw. das davor belegene Nebengebäude stoßen; und nicht mehr Richtung "unterhalb des Gebäudes vorbei" zeigen.

Das mindert nicht nur den Nutzen des über Erschließungskosten mitzubehaltenden Stichweges als Zuwegung zum Grundstück.

Wesentliches Problem dieser B-Plan-Änderung ist, daß dann der Kanal und der grundstücksseitige Kanalanschluß ebenfalls "bergauf" zu verlegen wären, um vom bebauungsfrei zu haltenden Stichweg gedeckt zu werden.

Dann aber fehlt bisher gegebene Gefälle zur vollständigen Entwässerung des Grundstückes 109.

Das Grundstück 109 hat einen gegabelten Kanalanschluß. Der obere Abgriff liegt an der Nord-Ecke des Hauses, der untere Abgriff etwa 3 m unterhalb der West-Ecke des Hauses an der Grundstücksgrenze zu 105 bzw. 107 A. Dort unten liegt auch ein Revisionsschacht.

Der bergobere Strang wird laut Plan von ca. 1975 schräg über des ehem. Gartens (Wiese, jetzt der Stadt KS gehörige Fläche von Flst. 662/171 alt) zur Grundstücksgrenze mit Nr. 105 (Flst. 664/171) geführt und trifft dort auf den parallel zu den jetzigen Grenzen 107 A und 105 geführten unteren Abgriff. Der untere Abgriff setzt sich dann als Hauptkanal entlang der Grenze

zu 105 und 103 fort, um dann rechtwinklig bergab zwischen den Grundstücken zu Haus-Nr. 101 und 103 (Eigt. MERGARD) zur Ochshäuser Str. zu geführt zu werden.

Wird nun der Planänderung Aug. 2008 -> Nov. 2010 folgend, der vom Stichweg bebauungsfrei abzudeckende untere Abgriff / Hauptkanal bergauf verlegt, müßte bergauf entwässert werden, wovon das Abwasser nicht zu überzeugen sein wird.

Abhilfe könnten evtl. eine extreme Vertiefung des unteren Abgriffes sein, und / oder aber eine völlige Umkonstruktion des Leitungswerkes innerhalb des Hauses 109 oder gar ein elektrisches Pumpwerk.

All das verursacht zusätzliche Erstellungskosten und bringt ggf. laufende Verbrauchskosten, Wartungsaufwand und vor allem unnötige Fehlerquellen mit sich, namentlich ein Pumpwerk.

Ursache für die Bergauf-Verschiebung des Stichweges mit Kanal darunter soll die Bergauf-Verschiebung der Grundstücksgrenze von Nr. 105 sein, um die von dort abzutrennende Teilfläche durch Hinzufügung einer 'angewinkelten' Zusatzfläche von 49 qm auf 500 qm zu bringen und damit eine bestimmte Grund- bzw. Geschoßflächenzahl zu ermöglichen; allerdings ohne Rücksicht auf die dann entstehende zerklüftete Form des Grundstückes 105-Neu (dazu noch unten).

Beim Umzeichnen der Pläne hat man offenbar darüber den Gesichtspunkt der Entwässerung von Nr. 109 schlichtweg vergessen.

Würde nun die Planung so beibehalten werden, wäre der Plan ermessensfehlerhaft und damit jedenfalls anfechtbar: Es würde die Naturgesetzlichkeit, daß Wasser stets bergab fließen möchte, übergangen bzw. kosten- und fehlerträchtig 'überlistet', um eine lediglich menschgeschaffene, papierene und beliebige Anforderung (Verhältnis von Grundstücksgröße und GRZ / GFZ, vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) mit einem 'angestückelten' Winkel von gerade ca. 49 qm mühselig zu erfüllen.

Richtiges planerisches Mittel wäre (falls sich Problem dieses zerklüfteten Zuschnittes von Nr. 105-Neu nicht ohnehin erledigt; siehe unten) ein fallweises Absehen von bestimmten Verhältnissen gem. § 17 Abs. 2, ggf. Abs. 3 BauNVO.

Gerade eine Pumpwerk-Lösung verbietet sich:

Nicht nur aus Kostengründen, sondern auch in Erwartung der 'Energiewende' wird man spätestens jetzt nicht mehr bislang selbsttätig sich erledigende Grundfunktionen auf zusätzlichen elektrischen Verbrauch umstellen, und das nur, um einen bei sinnentleert-buchstabengetreuer Erfüllung von nicht zwingenden Vorschriften übergangenen Gesichtspunkt zu überspielen.

Müßte dann bei Stromausfall, am Lindenberg durchaus nicht außerhalb der Wahrscheinlichkeit, stets mit Entwässerungsproblemen gerechnet werden? Wer bezahlt dann die Schäden an 109?

Aus Sicht des Grundstückes 109 betrachtet, ist bei der Konzeption der Grundstücksgrenzen von 105-Neu und damit einhergehender B-Planung unbedingt auf die Erhaltung des natürlichen Gefälles zu achten und dazu der Stichweg wie im bisherigen Entwurf streng über dem Kanal in Richtung "unterer Revisionsschacht" bzw. -gedanklich- Richtung "unterhalb Haus 109 vorbei, entlang den jetzigen Grenzen zu 105 und 103) zu führen. Der Kanal kann nicht sinnvoll woanders entlang geführt werden, wenn er weiterhin zwischen Hs.-Nr. 103 und 101 bergab zur Ochshäuser Str. geführt werden soll.

Möglicherweise stellt sich das Problem nicht, wenn der derzeitige Entwurf des Grundstückes 105-Neu im Hinblick auf die Vermarktungschancen bzw. nach Vereinbarung mit dem jetzigen Eigentümer Herrn ZUFALL erneut überarbeitet würde:

Nach Stand Nov. 2010 erreicht das Grundstück 105-Neu die 500-qm-Größe nur durch Hinzufügung einer kleinen ca. 49-qm-Restfläche, angesetzt an der Seite "bergauf". Abgesehen von dem Entwässerungsproblem für 109 hat dies für 105-Neu den gravierenden Nachteil, daß das Grundstück 105-Neu dann keine gerade Grundstücksgrenze / "Straßenfront" aufweist und derart "eingeklemmt" zugeschnitten ist, daß es sinnvoll nur durch "befreundete" Nutzer (über die Grundstücke 105, 107 A oder 109 -> Altenteil, Kinder etc.) genutzt und entsprechend vermarktet werden könnte. Das wären die tatsächlichen Marktchancen erheblich eingeschränkt.

Insoweit könnte eine Verbesserung den Nachteilen für 105-Neu und 109 abhelfen,

- indem für 105-Neu von der 500-qm-Mindestgröße nach § 17 Abs. 2, ggf. Abs. 3 BauNVO abgegangen wird
- in dem bei einer "Paket"lösung für die Grundstücke 105-Alt und 105-Neu die südliche Grenze von 105-Neu "bergab" verschoben wird und so die 500 qm von 105-Neu erreicht werden

- oder indem aus den Flächen aus den Gärten zu den Häusern 99 - 105 ein Baugrundstück weniger abgeteilt wird und die einzelnen Grundstücke dann größere Flächen aufweisen, was bei einer Vermarktung nach Flächen-qm für die Stadt KS als Verkäufer keinen Unterschied gäbe.

Dieser Fehler ist koordiniert mit dem Liegenschaftsamt zu beseitigen, damit nicht der Fehler in ein Werk übernommen wird, weil er im anderen enthalten ist (B-Plan <-> Umlegungsverfahren / Vermessung).

Ich verweise insoweit auch auf meine Schreiben vom 03.12.2010 an Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt nebst Anlagen

- 1) Vergrößerung einer Entwurfszeichnung aus Bestand "Kasseler Entwässerungsbetrieb", dürfte B-Plan-Entwurf Nov. 2010 entsprechen, mit von hier handschriftlich eingezeichneten Änderungen gegenüber Fassung Aug 2008
- 2) Lageplan Hauptanschluß des Kanals von Nr. 109 (aus Bestand KEB)
- 3) Zeichnung aus Baugenehmigungsverfahren über den Kanal Hs.-Nr. 109 (aus Bestand KEB) mit Lage des oberen und unteren Revisionsschachtes und der beiden Kanal-Zuführungs-Strängen zum Hauptanschluß.
- 4) Vergrößerung daraus zur besseren Sichtbarkeit.

Anlagen erneut anbei.

3.

Merkwürdige Grundstückszuschnitte im nördlichen Bereich von Nr. 109

Ähnlich begründet sind die derzeit vorgesehenen merkwürdige Grundstückszuschnitte meines Grundstückes 109 im nördlichen (Bergauf-) Bereich sowie spiegelbildlich des neuen Grundstückes dahinter: Unter Berufung auf die nach § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Zahlenverhältnisse sieht das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel vor, eine dreieckige Fläche im Nordwestbereich von 109 dem dahinter (westlich) entstehenden Neu-Grundstück zuzuschlagen.

Die beiderseits merkwürdige Grenzföhrung ist nicht ideal. Eine Änderung wäre aus Sicht des Grundstückes 109 wünschenswert.

Wegen § 17 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO ist ein Erreichen der 500-qm-GröÙe "mit aller Gewalt" zur Gewährleistung der gewünschten GRZ / GFZ nicht erforderlich. Der problemlosen Nutzbarkeit und der sauberen Grenz- und ggf. Zaunföhrung kann ohne weiteres der Vorzug gegeben werden.

§ 17 Abs. 1 BauNVO ist vom Gesetzgeber mit Sicherheit nicht so gemeint, daß von einer Wunsch-GRZ u. -GFZ ausgehend die dazugehörigen Grundstücksflächen wegen nur weniger Mehr-qm in seltsamsten Zuschnitten herbeikonstruiert werden sollen.

Werden Hindernisse aus § 17 Abs. 1 BauNVO von der Planung ausgeräumt, kann das Liegenschaftsamt -im Umlegungsverfahren oder auch schon im Vorfeld- von der bislang als starr empfundenen Rahmenbedingung abgehen und das Grundstück 109 auf 30 m Tiefe und zugleich mit gerader Grenze gestalten und weitere Veranlassungen treffen.

4.

Nicht-Übernahme eines Vermessungsfehlers aus Mai 2010 in den B-Plan

In Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt und ggf. der Dienststelle Korbach ist sicherzustellen, daß der B-Plan einen Fehler aus 2010 bei der Grundstücks-Trennvermessung von 662/171 nicht übernimmt:

Für das Grundstück Ochshäuser Str. 109 soll laut Vereinbarung mit dem Liegenschaftsamt vom 23.02.2009 die Grundstückstiefe "minimal 30 m" betragen. Das erfordert, daß der Winkel der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur südwestlichen Grundstücksgrenze (entlang 107 A, 105) 90 Grad beträgt.

Bei der Trennvermessung ca. Mai/Juni 2010 wurde jedoch schlicht versehentlich der Bezugspunkt an der nordwestlichen Ecke von 109

Bezugspunkt in den Katasterzeichnungen eingezeichnet als „X“
und im B-Plan Nov. 2010 "Knickpunkt" der westlichen Grundstücksgrenze von 109

um ca. 0,5 m nach Osten verfehlt (Tiefe des Grundstückes dann dort ca. 29,5 m nach grober Bandmaß-Messung). Dadurch geriet der Winkel zum Grenzverlauf 107 A / 105 / 103 auf etwa 89,5 Grad, und die gesamte nördliche Grundstücksgrenze mit neuer Straßenkurve verschob sich mit dem Effekt, daß an der Nord(Ost)Ecke von 109 (Garagenhof) ein dreieckiges, ca. 1 qm großes Trennstück zunächst unklaren Verbleibs entstand.

In Zusammenarbeit mit den beteiligten Stellen (Umlegungsverfahren läuft !) ist dieser Vermessungsfehler zu korrigieren und die Grundstückstiefe von 109 auf "min. 30 m" bei einem Winkel von 90 Grad zu 107 A / 105 usw. zu halten, und das Einfließen nur korrekter und klarer Grenzverhältnisse in die B-Planung sicherzustellen .

Wenn dabei auch noch die abgelenkte Grenze insgesamt vermieden und die Grundstücke 109 und das neue Grundstück nordwestlich davon mit so geraden Grenzen wie möglich gestaltet werden können (das neue Grundstück dann halt geringfügig unter 500 qm), wäre das aus meiner Sicht wünschenswert und sinnvoll; siehe oben.

5. Straßenbäume an neuer Straße

Bei der Setzung der vorgesehenen Straßenbäume (hier am nördlichen Bereich von 109 entlang) ist darauf zu achten, daß die Zuwegung und sonstiges Verhältnisse des Grundstückes 109 nicht beeinträchtigt werden.

Die Einzeichnung zumindest eines Baumes im B-Plan 11.2010, sofern bereits lagegenau gemeint, läßt insoweit Zweifel aufkommen.

Insoweit ist zu gegebener Zeit mit Bedacht und vor Ort in Abstimmung vorzugehen. Das kostet die Stadt nichts.

6.

Überquerung der Söhrebahntrasse in Verlängerung der Heidenkopfstraße, Geländekonturierung

(Dieser Punkt ist nur dann bedeutsam, wenn doch Schienenfahrbetrieb eingeplant wird)

Eine auf Schienenfahrbetrieb auf der Söhrebahn ausgerichtete Planung, so die B-Plan-Fassung Nov. 2011, sieht die Bahnüberquerung in Verlängerung der Heidenkopfstraße vor. Die (Auto-) Fahrbahn soll dazu auf das Niveau der hier in einem Geländeeinschnitt verlaufenden Söhrebahn abgesenkt werden.

Dazu wäre die untere Heidenkopfstraße (im Bereich des Hauses 10 B Eigt. WAGNER) um die Bahneinschnitt-Tiefe von ca. 2 - 2,5 m steiler abzugraben, und auf der Südseite der Söhrebahn (mein Grundstück Ochshäuser Str. 109) auf eine Bahn-Einschnitt-Tiefe von ca. 1 - 1,5 m.

Zur Veranschaulichung ist ein Photo anbei

Daraus kann für die Zuwegung zu der Doppelgarage von 109 (Garagenhof davor) eine unnötig steile Böschung entstehen, ggf. verbunden mit der Notwendigkeit zur Abmauerung oder sonstiger Sicherung der Miniböschung. Für das (nicht in den B-Plan einbezogene) Grundstück Ochshäuser Str. 111 mit der Tiefgarage im nördlichen Grundstücksbereich könnte sich u.U. eine nicht Pkw-Befahrbare "Sprungschanze" ergeben.

Sicherlich wäre -mit entsprechend Aufwand und ggf. Mehrkosten- insoweit etwas machbar.

Es bliebe dann nur die Problematik des sehr steilen Anstieges der Heidenkopfstr. im Winter, jedenfalls dann, wenn wie jetzt, konsequent in Nebenstraßen ohne Busbetrieb kein Winterdienst erfolgt, und ggf. Probleme mit langen Fahrzeugen u. Anhängern (Aufsetzen).

Für die südliche Seite (zur Ochshäuser Str.) könnte jeglichen Problemen jedoch aus dem Weg gegangen werden, indem die "Kuppe" -einschließlich des Garagenhofes von 109 - flacher abgegraben wird. Der Garagenhof von 109 würde dann nicht mehr zu den Garagen hin abfallen, sondern zum Weg hin. Dadurch würden zur Söhrebahn und neuen Straße hin ca. 0,50 bis 0,70 m Höhenunterschied beseitigt werden und auch im dortigen Bereich Böschungsprobleme vermieden werden.

Diese Überlegung sollte nicht zuletzt deshalb bedacht werden, weil es nach dem üblichen Gang der Dinge durchaus zu erwarten ist, daß der gepflasterte Garagenhof von 109 im Zuge der unmittelbar

daneben stattfindenden Tiefbauarbeiten ohnehin beschädigt würde (Darauffahren mit Lkw oder Maschine, Abrutschen des Untergrundes bei Böschungsarbeiten) und die Pflasterung mithin so oder so aufzunehmen und erneut zu legen wäre.

Dann kann man daraus auch zuvor ein Konzept entwickeln. In einem Guß gearbeitet, werden auch die Kosten in Grenzen bleiben bzw. durch Ersparnis anderer Arbeiten sogar mehr als kompensiert.

Ggf. wäre mit Nr. 111 (Eigt. BARANSKI) zur Vermeidung einer nicht oder nur schlecht befahrbaren Sprungschanze in entsprechender Weise Übereinkunft zu erzielen.

7.

Verhinderung von Durchgangsverkehr über bestehenden Schotter-Stichweg zur Ochshäuser Str.

Laut Ziffer 8.3 der B-Plan-Begründung, dort drittletzter Absatz, soll -mit nachvollziehbarer Begründung- ein Durchgangsverkehr aus Richtung Erschließungsstraße / Heidenkopfstr. direkt zur Ochshäuser Str. über den bestehenden Schotter-Stichweg (entlang der Häuser 107, 107 A, 111, 109) verhindert werden.

Soweit dies der Regelungsgehalt eines B-Planes ermöglicht bzw. erfordert, ist bereits auf dieser Planungs-/Festsetzungsstufe darauf zu achten, daß Brandschutz und Nutzbarkeit der Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Eine Verpöllerung darf daher nicht fest, sondern muß variabel-verschließbar sein, mit unbeschränkter Öffnungsmöglichkeit für Feuerwehr und Anwohner.

Die Feuerwehr muß freien und schnellen Zugang auch mit Lkw von allen Seiten haben, und Anwohner dürfen nicht dazu gezwungen sein, jedesmal die 'große Runde' über Ochshäuser Str., Erlenfeldweg und Eibenweg zu drehen, wenn etwas an- oder abgefahren wird oder ein Fahrzeug umgeparkt werden soll. Das betrifft namentlich mein Grundstück Nr. 109 sowie das (nicht im B-Plan-Gebiet belegene) Grundstück 111 gegenüber: Hier würden bei fester Verpöllerung, Vermauerung, Erdwall etc. die Zufahrten 'zerschnitten'.

8.

Punkt 8.6. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen, 7.3. Grünordnungsplan

8.1.

Der B-Plan bestimmt (unter § 81 Abs. 1 HBO, dort Nr. 3 -Einfriedungen- und Nr. 5 -Begrünung-) bestimmte Einfriedungsarten und Begrünungsmaßnahmen und seit 11.2011 nun auch die "extensive Dachbegrünung" von flachen u. leichtgeneigten Nebengebäuden.

Dazu gibt es -insoweit widersprüchlich- "Vorschläge" (Liste "geeigneter" Pflanzen, Begründung Ziffer 8.6. am Ende, aber auch massive Ge- und Verbote mit sehr feinkörnigem Regelungsgehalt zu Zaunbauart mit zentimetergenauen Maßangaben und sogar Pflanzenarten (Begründung Ziffer 7.3. und B-Plan 3.2., 3.5. (hier die Liste mit Vorschlagscharakter der Begründung 8.6 a.E. überspielend) .

Diese Festsetzungen gelten in gegenwärtiger B-Plan-Fassung für den kompletten Geltungsbereich, also auch die Alt-Grundstücke.

Der gegenwärtige Bestand ist dort dann vom Bestandsschutz gedeckt.

Bei jeglicher Änderung oder Ersatz-/Neu-Anlage müßten jedoch die neuen Festsetzungen befolgt werden.

Mit diesen Festsetzungen wird mithin in das bisher unbestrittene Recht der Bestandseigentümer eingegriffen, ihr Grundstück so zu gestalten oder zu verändern, wie es gefällt, und sei es nur im Garten.

Es ist keinerlei öffentliches Bedürfnis oder gar eine zwingende Vorschrift dafür zu erkennen, in bislang unbestrittene Rechte einzugreifen und die seit meist ca. 1925 - 1935 bebauten und begrüneten Bestandsgrundstücke heute plötzlich sehr feinkörnigen gestalterischen Vorschriften zu unterwerfen. In den vergangenen ca. 80 Jahren, einschließlich der Jahre 1933-45, ging es durchaus mit verschiedenen gestalteten und bemaßten Einfriedungen und auch Pflanzen 'nicht heimischer' Arten. Die 'extensive Dachbegrünung' und die damit verbundene Ästhetik war zweckgerichtet militärischen Objekten vorbehalten (Beispiel: Hirschhagen) und ersparte dem Zivilisten die Erschwerung in Pflege, Schneefreihaltung und Reparatur von Dächern.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO können, müssen aber nicht getroffen werden.

Solch enge Vorschriften beruhen nicht auf baurechtlichen Notwendigkeiten. Hier geht es nur um planerische Gesichtspunkte; deutlicher ausgedrückt, darum, die durchaus von Moden der Zeit

beeinflußten ästhetischen Vorstellungen (Einfriedungsmaße, "extensive Dachbegrünung"; Pflanzen-Arten) der gerade aktuell befaßten und ggf. bereits wieder ausgeschiedenen Planer durchzusetzen und dabei aber leider spiegelbildlich kleine, aber liebe gestalterischen (Freiheits-) Rechte der Bestandseigentümer zu beschneiden. Das wirkt eher obrigkeitlich als in das heutige offizielle Verhältnis von Staat, kommunalen Körperschaften und Bürgern passend. Das Grundgesetz gibt insoweit die Reihenfolge der Bewertung -in gerichtliche überprüfbarer Weise- vor: Im Grundsatz besteht Freiheit, und Einschränkung besteht nur dort, wo Freiheit zu Lasten anderer bzw. der Allgemeinheit geht.

Es kann in diesem Zusammenhang auch nicht Argument sein, daß gerade die Einhaltung von § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO-Festsetzungen "üblicherweise" nicht kontrolliert würde. Vielmehr lehrt der deutsche Alltag, daß da, wo Vorschriften bestehen, über kurz oder lang auch kontrolliert und sanktioniert wird, nämlich spätestens dann, wenn Geld winkt.

Das kürzlich in den Medien berichtete Vorgehen von Bauordnungsbehörden wegen "baugenehmigungspflichtiger Werbeanlagen" in Gestalt von Schaufenster-Beklebung (Bußgeld und Genehmigungsgebühren aus § 13 n.-w. LBauO) ist nur ein Beispiel für derartige Handhabung von Gesetzen.

Zu Festsetzungen nach § 81 HBO auch für den Bestandsgrundstücke muß kein langwieriger Rechtsstreit geführt werden.

§ 81 Abs. 1 Hess. LBauO, dort Nr. 3 (Einfriedungen) und Nr. 5 (Begrünung), sind Kann-Vorschriften, keine Muß-Vorschriften.

Gerade für Bestandsgrundstücke, noch dazu leicht abgelegener, nicht ansicht-prägender Lage, für die bislang ohne jeden Nachteil für die Stadt diese kleinen Freiheiten galten, sind Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Nr. 3 und insbes. Nr. 5 HBO nach hiesiger Auffassung unangemessen und fehlerhaft.

Jedenfalls nicht planungsfehlerhaft wäre, die Bestandsgrundstücke (hier deckungsgleich mit Gebiet WA 1) insoweit von den Festsetzungen der Ziffer 3. des Bebauungsplanes auszunehmen.

Das wäre für die Stadtplanung auch inhaltlich hinnehmbar; denn schließlich müßte die Stadtplanung ja auch damit leben, daß auf den Bestandsgrundstücken nichts geändert wird und diese deshalb unter Bestandsschutz anderes gestaltet sind, als man es persönlich und zur betreffenden Zeit für wünschenswert hielt.

Es sollte der Stadt KS, die offiziell für ihre Bürger tätig ist, kein Problem bereiten, Freiheiten des Bürgers nur dort beschneiden, wo eine sachliche Notwendigkeit es gebietet oder zumindest rechtfertigt; und damit davon abzusehen, in Nicht-Wahrnehmung planerischen Ermessens oder zeittypischer Regelungswut ihren Bestands-Bürgern ohne echten eigenen Vorteil zwar nur kleine, aber sehr liebgegewonnene Freiheiten zu beschneiden.

Wird der als "WA 1" ausgewiesene Altbestand von Ziffer 3. des B-Planes ausgenommen, wird dem Bestandseigentümer nichts Zeitmodenbehaftetes und Unerwartetes aufgezwungen. Das wäre jedenfalls ohne jedes rechtliche Risiko.

Der Bauwillige mag dann immer noch überlegen, ob er für namhaftes Geld ein mit vielen Beschränkungen behaftetes Grundstück erwerben oder ob er lieber im Landkreis unter freieren Bedingungen und dazu ggf. billiger bauen möchte.

Vielleicht mag auch die Überlegung eine Anregung sein, daß z.B. der Wilhelmshöher Bergpark oder der Auepark, beides international bekannte Attraktionen,

1. unter derart feinmaschigen und inhaltlich engen Regelungen nicht hätten entstehen können, und
2. die dort durchaus vorgekommene Verwendung offiziell 'nicht heimischer' Pflanzen nicht zu katastrophalen Artenvermischungen, -verdrängungen etc. geführt hat.

Ebenso vielleicht mögen auch die jüngsten Ereignisse in Japan aufgezeigt haben, auf welchen Gebieten Belange des Natur- und Umweltschutzes ernsthaft berührt sind und der Betrachtung und Regelung bedürfen.

8.2.

Sollte es wieder zu einem Schienenfahrbetrieb auf der Söhrebahn kommen und damit einhergehend zu entsprechend ansteigendem Fußgängerverkehr zu einer Haltestelle oder gar einer Haltestelle unmittelbar anbei, muß ich mir als Grundeigentümer vorbehalten, meinen Garten durch geeignete

Einfriedung vor Einwüfen von Flaschen, Zigarettenschachteln, Kippen und anderem Müll sowie Betreten zwecks Verrichtung der Notdurft zu schützen. Da wird eine leichte Einfriedung auf 1,20 m Höhe nicht reichen.

Bereits jetzt sind 'unsaubere' Fußgänger auf dem Weg von und zum Bus zu beobachten sowie immer wieder oben am Bahndamm 'Eckenstehererei'; sowie auch Kfz-Aufbruch und Sachbeschädigung.

9. Vorsorglich wird gerügt (und entsprechende Rüge für ein gerichtliches Verfahren gegen den B-Plan vorbehalten), daß der B-Plan auch für Bestandsgrundstücke wie Nr. 109 Bauweisen, Baugrenzen (§§ 22, 23 BauNVO) und andere Beschränkungen festsetzt und damit im Vergleich zur bisherigen Rechtslage Beschränkungen für jede nicht vom unmittelbaren Bestandsschutz gedeckte Änderung / Neu-Bebauung herbeiführt, ohne daß dafür eine Notwendigkeit erkennbar ist.

Fraglich ist letztlich überhaupt, inwieweit für Bestandsgrundstücke Festsetzungen notwendig oder auch nur gerechtfertigt sind, die über die unmittelbar zur Grundstücksneuordnung im Umlegungsverfahren benötigten und in einem B-Plan anzubringenden Bestimmungen hinausgehen.

10. Ebenso vorsorglich wird gerügt (und entsprechende Rüge für ein gerichtliches Verfahren gegen den B-Plan vorbehalten), daß hier ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung) zulässig ist.

Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang,

ob die auf Betreiben der Stadt KS geschehene Beräumung und Abholzung angekaufter Flächen im Plangebiet nur eine vielleicht noch zulässige "Baufeldbereinigung" als "Vermeidungsstrategie" gegen die Verstöße gegen § 44 I Nr. 1 - 3 BNatSchG waren oder schon einen augenfälligen Streuobstwiesen-Charakter als 'vollendete Tatsache' beseitigte;

und ob eine Begründung, zur Untersuchung auf Kampfmittel Übersicht schaffen zu müssen, in Widerspruch zur Anfrageantwort des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.07.2000 (Ziffer 6.6. der BPlan-Begründung) und auch zu dem aus Ziffer 6.6. Begründung (am Ende) sowie Ziffer 4.3. des Planes folgenden Zeitpunkten steht;

und auch, ob Bahndamm und Wiesen/ Weiden nicht auch durchaus Biotop-Charakter tragen bzw. zwischenzeitlich erlangt haben und entsprechend zu schützen sind, und ob die tatsächlich zu beobachtenden Tierarten, namentlich Vögel, weit über das bereits Erfasste hinausgehen.

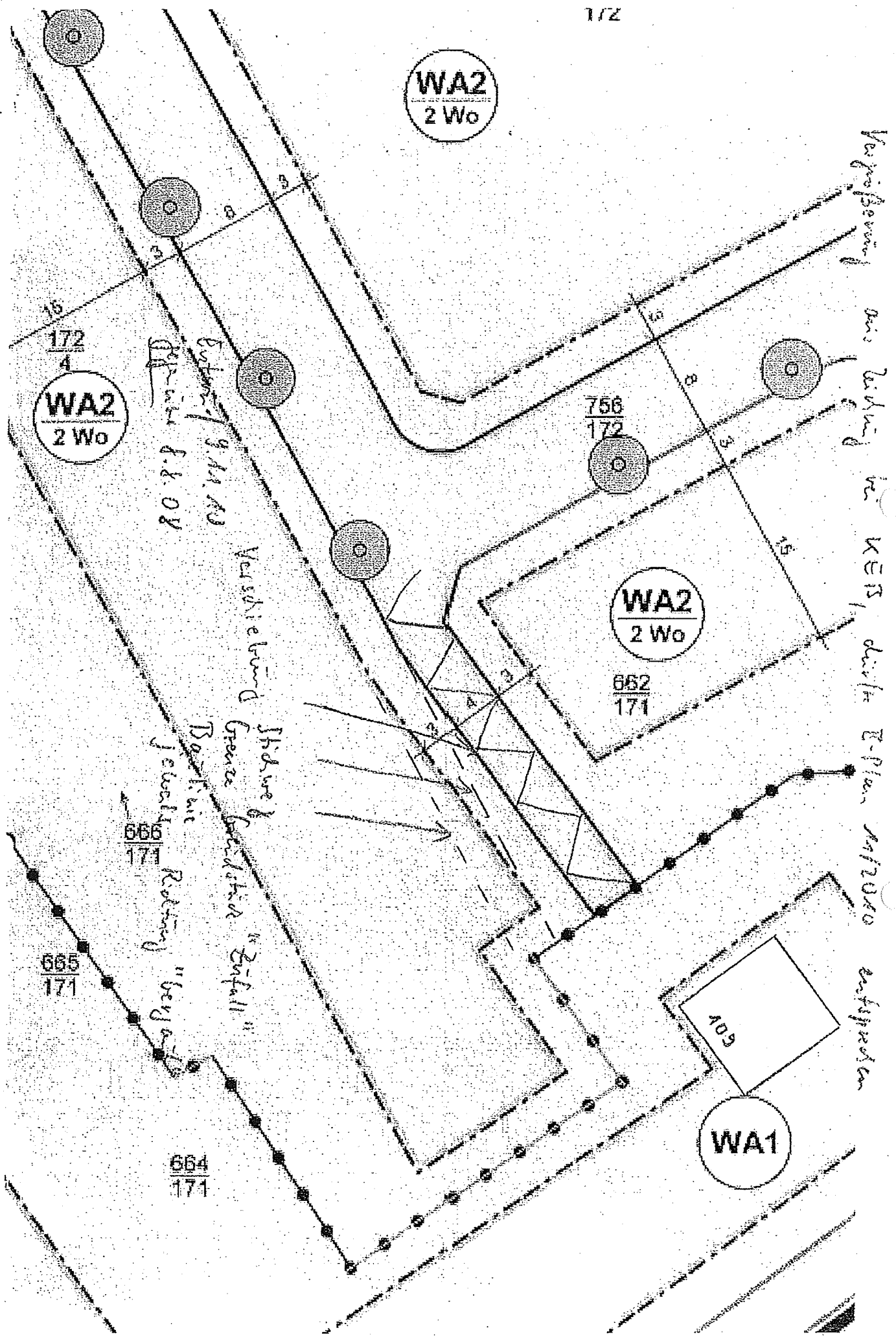
Für Rückfragen oder Gespräche stehe ich Ihnen sowie anderen beteiligten Dienststellen gern zur Verfügung.

Anlagen:

5 Blatt

Abschrift erhält

Liegenschaftsamt wegen Ziffern 2., 3. und 4.



WA2
2 Wo

WA2
2 Wo

756
172

WA2
2 Wo

662
171

WA1

109

172
4

665
171

664
171

666
171

Bauform
Jalousie-Richtung
"bergab"

Städte- & Grünz. Gestaltung
"Zufall"

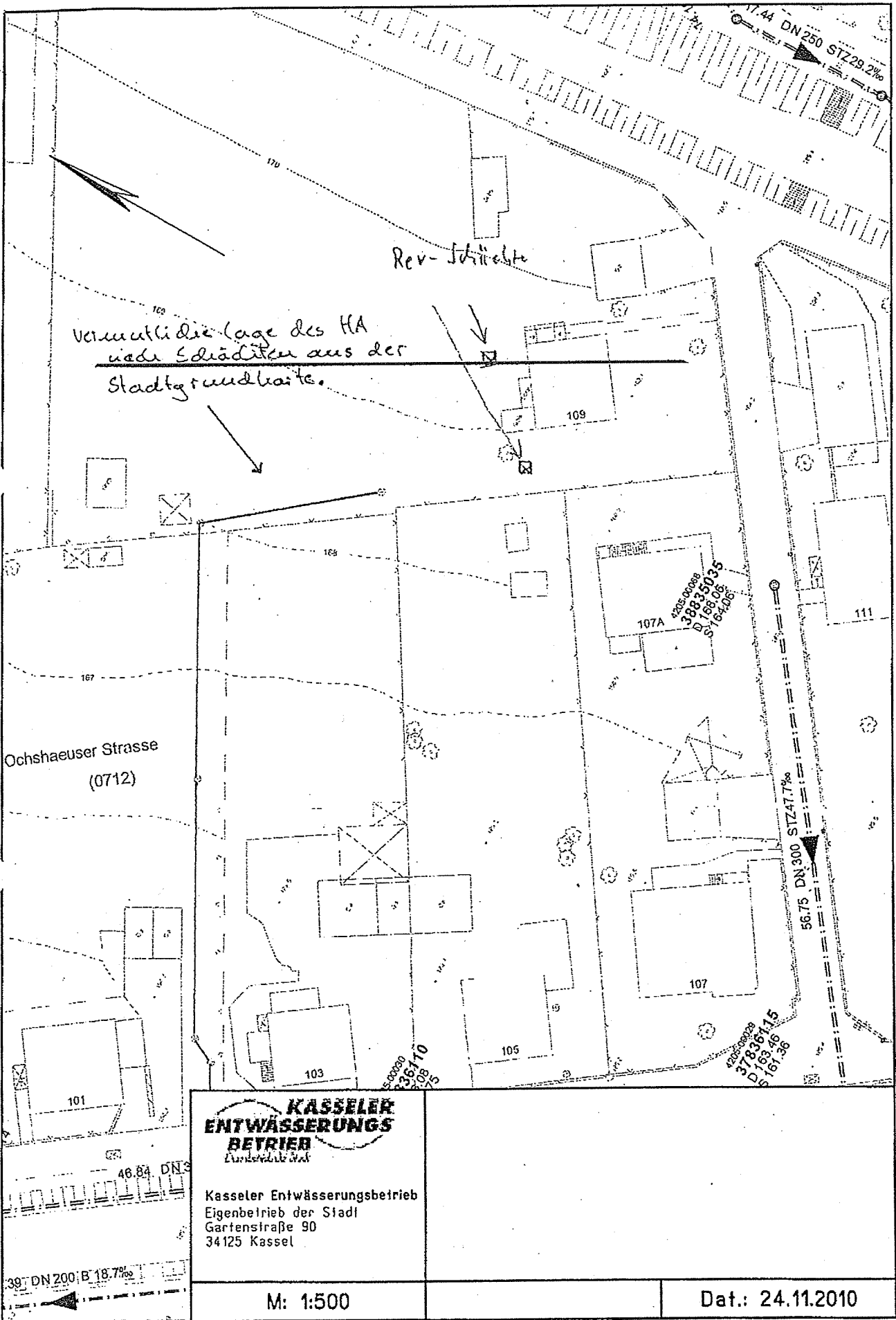
Bauform

Jalousie-Richtung
"bergab"

Verkehrsbezug

Bauform
Jalousie-Richtung
"bergab"

Verkehrsbezug
Anschluß an KEB, durch E-Plan Nr. 2040 aufpassen



Vermutlich die Lage des HA
niedr Schichten aus der
 Stadtgrundkarte.

Rev-Schicht

Ochshaeuser Strasse
 (0712)

**KASSELER
 ENTWÄSSERUNGS
 BETRIEB**
 Hundeschießweg

Kasseler Entwässerungsbetrieb
 Eigenbetrieb der Stadt
 Gartenstraße 90
 34125 Kassel

M: 1:500

Dat.: 24.11.2010

