

Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr



documenta-Stadt

An die
Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

Geschäftsstelle:
Büro der Stadtverordnetenversammlung

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

Kassel, 22.09.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **48.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 30.09.2010, 17.00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Schwerlastverkehr auf der B251
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2007
Bericht des Magistrats
101.16.559**
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße
28/30"
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1822 -**
- 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1826 -**
- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 "Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße,
Kleine Rosenstraße"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1830 -**
- 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1837 -**

- 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“
(Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1838 -
- 7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 "Dauerkleingartenanlage Helleböhn"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1862 -
- 8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße"
(Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1863 -
- 9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1864 -
- 10. Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld"**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dieter Beig
- 101.16.1774 -
- 11. Querungshilfe für Fußgänger Obervellmarsche Straße/Höhe Firnskuppenstraße**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Lutz Schmidt
- 101.16.1820 -
- 12. Freigabe von Gehwegen für Radfahrer**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1844 -
- 13. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Volker Zeidler
- 101.16.1855 -
- 14. Herkulesbahn**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.16.1880 -

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Niederschrift

über die **48. öffentliche Sitzung**
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am Donnerstag, 30.09.2010, 17.00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

1. Schwerlastverkehr auf der B251
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2007
Bericht des Magistrats
101.16.559
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72
"Kurhausstraße 28/30"
(Offenlegungsbeschluss) 101.16.1822
3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) 101.16.1826
4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 "Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) 101.16.1830
5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“
(Aufstellungsbeschluss) 101.16.1837
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2
„Ahrensbergstraße 21-23“
(Aufstellungsbeschluss) 101.16.1838
7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 "Dauerkleingartenanlage
Helleböhn"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) 101.16.1862
8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße"
(Beschlussfassung als Satzung) 101.16.1863
9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) 101.16.1864
10. Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld" 101.16.1774
11. Querungshilfe für Fußgänger Obervellmarsche Straße/Höhe
Firnskuppenstraße 101.16.1820
12. Freigabe von Gehwegen für Radfahrer 101.16.1844
13. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau 101.16.1855
14. Herkulesbahn 101.16.1880

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 22.09.2010 ordnungsgemäß einberufene 48. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Nach kurzer Aussprache stellt Vorsitzender Spitzenberg mit Einverständnis der Ausschussmitglieder fest, dass aus technischen Gründen (Vorbereitung des Beamers für eine Power-Point-Präsentation) der

Tagesordnungspunkt 1, Schwerlastverkehr auf der B 251, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2007, Bericht des Magistrats, 101.16.559 an zweiter Stelle behandelt wird.

Vorsitzender Spitzenberg stellt die geänderte Tagesordnung fest.

2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30" (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1822 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ wird zugestimmt.“

Herr Koch, Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, begründet die Vorlage des Magistrats und beantwortet anschließend Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30" (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1822, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Rudolph

**1. Schwerlastverkehr auf der B251
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2007
Bericht des Magistrats
101.16.559**

Beschluss

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen,

1. ob seit der letzten Verkehrszählung auf der Bundesstraße 251 in Harleshausen eine Zunahme des Schwerlastdurchgangsverkehrs zu verzeichnen ist und
2. welche Möglichkeiten gegeben sind, zunehmenden Schwerlastdurchgangsverkehr >12 t, so er denn in Erscheinung tritt, mit verkehrslenkenden Maßnahmen zu beeinflussen.

Über die Ergebnisse ist dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr noch in 2007 zu berichten.

Herr Polzin, stellv. Leiter des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes, gibt den geforderten Bericht anhand einer Power-Point-Präsentation ab und beantwortet anschließend Fragen der Ausschussmitglieder. Vorsitzender Spitzenberg erklärt den Tagesordnungspunkt für erledigt.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Bericht zur Kenntnis.

**3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1826 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer 1 - 5 wird zugestimmt.
Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1826, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

4. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 "Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße"**
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1830 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 27 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke.ASG
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 "Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1830, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

**5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats
- 101.16.1837 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich westlich der Straße „Am Kranichholz“ bis zu einer Tiefe von 50,00 m und südlich des Grundstücks Am Kranichholz 12 bis zum Wegeflurstück Gemarkung Niederzwehren, Flur 23, Flurstück 63 soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung und städtebauliche Ordnung einer Bebauung westlich der Straße „Am Kranichholz“ in einer Bautiefe.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP

Ablehnung: Kasseler Linke.ASG

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“ (Aufstellungsbeschluss), 101.16.1837, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Domes

6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats
- 101.16.1838 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich westlich der Firnsbachstraße und südlich der Ahrensbergstraße für die Grundstücke Ahrensbergstraße 21 – 23 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des Stiftsheims an der Ahrensbergstraße.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ (Aufstellungsbeschluss), 101.16.1838, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordnete Margret Müller

7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 "Dauerkleingartenanlage Helleböhn" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Vorlage des Magistrats
- 101.16.1862 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“. und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer 1 - 5 wird zugestimmt. Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“. wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 "Dauerkleingartenanlage Helleböhn" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1862, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Lappöhn

8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße" (Beschlussfassung als Satzung)

Vorlage des Magistrats
- 101.16.1863 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 „Ihringshäuser Straße“ wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 „Ihringshäuser Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG, bittet zu prüfen, ob es trotz der Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches möglich ist, dass eine Wegeverbindung, die seiner Meinung nach schon immer bestand, aufrechterhalten wird. Stadtrat Dr. Lohse sagt die Prüfung bis zur nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße" (Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1863, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kalb

- 9. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1864 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60B „Ortskern Harleshausen“, einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 11, wird zugestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Linie 5 m nördlich der Kronenstraße und der nördlichen Parzellengrenze des Flurstücks 31/1;
- im Osten durch die östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 31/1, 31/2, 30/3, 30/4 und 17/13 und deren Verlängerung parallel zur Helmarshäuser Straße;
- im Süden durch die Straßenmitte der Niederfeldstraße und der Wolfhager Straße;
- im Westen durch die Straßenmitte der Obervellmarer Straße.

Folgende Anregungen werden zur Kenntnis genommen:

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| Ziffer 2 | mit Schreiben vom 30. November 2009 |
| Ziffer 4 | mit Schreiben vom 10. November 2009 |
| Ziffer 6 | mit Schreiben vom 25. November 2009 |
| Ziffer 7 | mit Schreiben vom 16. November 2009 |
| Ziffer 8, Nr. 1d | mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 |
| Ziffer 11, Nr. 3 | mit Schreiben vom 26. Februar 2010 |

Folgende Anregungen werden berücksichtigt:

Ziffer 2	mit Schreiben vom 30. November 2009
Ziffer 5, Nr. 2,3 und 4	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 8, Nr. 4 und 7	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009

Folgende Anregungen werden zum Teil berücksichtigt:

Ziffer 5, Nr. 1	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 9, Nr. 2	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 11, Nr. 4	mit Schreiben vom 26. Februar 2010

Folgenden Anregungen wird nicht gefolgt:

Ziffer 8, Nr. 1a, 1b, 1c, 1e, 2a, 2b, 2c, 3	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 9, Nr. 1, 3 und 4	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 11, Nr. 1 und 2	mit Schreiben vom 26. Februar 2010

Der Plan wird nach der erfolgten Offenlage wie folgt ergänzt:

Bebauungsplan:

1. Die Festsetzung durch Text (FdT) 3 (Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen...) wird den baurechtlichen Festsetzungen unter Nr. 7.4 und 7.5 zugeordnet. Zur Konkretisierung der Stellplatzsatzung wird die FdT 3 neu eingefügt: „Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.“
2. Die FdT 5.1 zu „Feuerungsanlagen“ wird entsprechend der Ziffer 5, Nr. 1 der Stellungnahmen ergänzt.
3. In der FdT 5.3 zu „passive Lärmschutzmaßnahmen“ wird eine Tabelle mit einzuhaltenden resultierenden Schalldämm-Maßen an Fassaden der Wolfhager-, Obervellmarer-, Helmarshäuser- und Kronenstraße eingefügt.
4. Als FdT 7.1 wird auf Vorschlag Betroffener eine neue Festsetzung entsprechend der Ziffer 9, Nr. 2 der Stellungnahmen eingefügt.
5. Als FdT 7.5 wird zur Konkretisierung der FdT 7.1 neu eingefügt: „Begrünte Dächer müssen eine Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) von mindestens 8 cm Dicke haben und dauerhaft erhalten werden.“
6. Unter „Hinweise“ wird ein Verweis auf die Gültigkeit der jeweils aktuellen Baumschutzsatzung ergänzt.
7. Unter „Hinweise“ wird ein Verweis auf den Denkmalschutz der „Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße“ eingefügt.
8. In der Plandarstellung werden die nachrichtlich dargestellten Einzeldenkmale wie folgt aktualisiert: Die Gebäude Wolfhager Straße 370, 376, Grebenstraße 10, Helmarshäuser Straße 6, 12 sind keine Einzeldenkmäler mehr. Die Gebäude Am Kirchhof 2, 6 und Kronenstraße 13, 15 sind Einzeldenkmäler, die bisher nicht dargestellt waren.

Begründung

9. Nr. 2.1.3:
Der Planungsstand des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der Ziffer 2 der Stellungnahmen ergänzt.
10. Nr. 2.2.1:
Die Angabe der Einzeldenkmale und der Hinweis auf die Gesamtanlage wird aktualisiert.
11. Nr. 2.4.3:
Der Text „Verunreinigung des Erdreiches“ wird entsprechend Ziffer 5, Nr. 4 der Stellungnahmen angepasst.
12. Nr. 5.3.1:
Die Begründung zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Brennstoffe für Feuerungsanlagen) wird entsprechend der FdT 5.1 überarbeitet.
13. Nr. 5.3.3:
Der Begründungstext zu den Schallimmissionen wird entsprechend der FdT 5.3 überarbeitet.

Umweltbericht

14. Nr. 3.1:
Der Planungsstand des Landschaftsplanes wird entsprechend Ziffer 2 der Stellungnahmen aktualisiert.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60B „Ortskern Harleshausen“ wird nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.“

Nach ausführlicher Aussprache sagt Stadtrat Dr. Lohse die Prüfung folgender offen gebliebenen Fragen in der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu:

Stadtverordneter Rudolph, SPD-Fraktion

Wäre die Festlegung von Dachneigung in Höhe von 35 Grad/37 Grad nicht verzichtbar, wenn Traufhöhe einheitlich (auch im alten Ortskern) auf maximal 6,50 m festgesetzt würde?

Stadtverordneter Kalb, CDU-Fraktion, und Stadtverordneter Rudolph, SPD-Fraktion

Ist es möglich, die Voten der Ortsbeiräte im Bebauungsplan aufzunehmen?

Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion

Zu Anlage 3, Seite 19 und 20

Sind die Fahrbahnbreiten 5,25 und 5,50 ausreichend für Schubgelenkbusverkehr und Lieferwagen bzw. Lkw?

Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG

Zu Anlage 2, 9.3

Ist es möglich, die maximale Traufhöhe festzusetzen?

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1864, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rönz

10. Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld"

Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.16.1774 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie schätzt der Magistrat die von der BI Langes Feld in Auftrag gegebene Studie zum Verkehrsaufkommen ein?
2. Welche Folgen für die Verkehrsinfrastruktur hätten die im „alternativen“ Gutachten genannte Beschäftigtenzahl von 6.256 (statt 3.980)?
3. Reichen die jetzt vorliegenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte aus, falls die Beschäftigtenzahl größer als 3.980 sind?
4. Wie erklärt sich der Magistrat den Widerspruch zwischen den Aussagen einer sinkenden Verkehrsbelastung der A 49 (im „städtischen“ Gutachten) und Prognosen nach Fertigstellung der A 49, die von einer Zunahme von ca. 30.000 Kfz/24 h ausgehen?
5. Welche Maßnahmen sind geplant, das Gewerbegebiet mit dem ÖPNV zu erschließen? (Straßenbahn, Regiotram und/oder Bus?)

Nach kurzer Aussprache stellt Vorsitzender Spitzenberg mit Einverständnis der Fraktion B90/Grüne fest, dass die Anfrage in der nächsten Sitzung abschließend behandelt und die schriftliche Antwort des Magistrats mit der Einladung zur nächsten Sitzung an die Ausschussmitglieder versandt wird.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

11. Querungshilfe für Fußgänger Obervellmarsche Straße/Höhe Firnskuppenstraße
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.16.1820 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

Wie ist der Stand der Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft Fricke bezüglich der Grundstücksüberlassung für die Fußgängerquerungshilfe in der Obervellmarschen Straße auf Höhe der Firnskuppenstraße?

Vorsitzender Spitzenberg stellt mit Einverständnis der CDU-Fraktion nach kurzer Aussprache fest, dass die Anfrage in der nächsten Sitzung abschließend behandelt und die schriftliche Antwort des Magistrats mit der Einladung zur nächsten Sitzung an die Ausschussmitglieder versandt wird.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

12. Freigabe von Gehwegen für Radfahrer
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.16.1844 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. In welchem Umfang sind seit 2009 Gehwege im Stadtgebiet für Radfahrer freigegeben worden?
2. Wie bewertet der Magistrat die Gefahr, welcher besonders Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind, wenn Radfahrer Gehwege befahren?
3. Liegen Zahlen zu Unfällen vor, die sich auf Gehwegen zwischen Fußgängern und Radfahrern ereignet haben?
4. Plant der Magistrat weitere Gehwege für Radfahrer freizugeben?
5. Werden bei diesen Planungen im Vorfeld die Ortsbeiräte und der Behindertenbeirat mit eingebunden?

Nach kurzer Aussprache stellt Vorsitzender Spitzenberg mit Einverständnis der CDU-Fraktion fest, dass die Anfrage in der nächsten Sitzung abschließend behandelt und die schriftliche Antwort des Magistrats mit der Einladung zur nächsten Sitzung an die Ausschussmitglieder versandt wird.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

13. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
- 101.16.1855 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, gemeinsam mit der KVG im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans zu prüfen, wie eine Verbesserung der direkten Anbindung der Stadtteile Bettenhausen, Forstfeld und Waldau zur Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit im Kasseler Osten erreicht werden kann. Die Anbindung des Forstfeldes an die Joseph-von-Eichendorff-Schule und den Friedhof Bettenhausen soll in die Betrachtung besonders einfließen.

Eine Verbesserung sollte zum nächstmöglichen Fahrplanwechsel erfolgen.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Abwägung von Varianten ist sicherzustellen.

Das Ergebnis ist im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

Stadtverordnete Lappöhn begründet den gemeinsamen Antrag von SPD und B90/Grüne.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr.
Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau,
101.16.1855, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

14. **Herkulesbahn**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
- 101.16.1880 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr das Gutachten zur Herkulesbahn vorzustellen und hierzu eine/n Vertreter/in der KVG einzuladen.

Stadtverordneter Rönz begründet den gemeinsamen Antrag von SPD und B90/Grüne.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

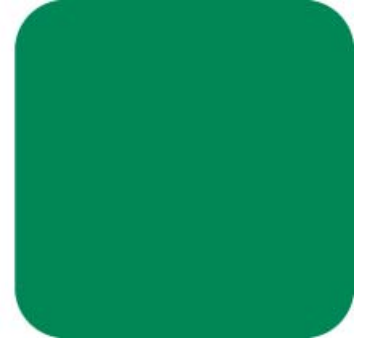
Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr.
Herkulesbahn, 101.16.1880, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Margret Müller

Ende der Sitzung: 18.10 Uhr

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin





Beschluss STAVO:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen,

1. ob seit der letzten Verkehrszählung auf der Bundesstraße 251 in Harleshausen eine Zunahme des Schwerlastdurchgangsverkehrs zu verzeichnen ist und
2. welche Möglichkeiten gegeben sind, zunehmenden Schwerlastverkehr > 12 t, so er denn in Erscheinung tritt, mit verkehrslenkenden Maßnahmen zu beeinflussen.



Daten:

Verkehrserhebung in der Vergangenheit:

- Es liegen keine exakt vergleichbaren Zahlen aus Verkehrszählungen in der Vergangenheit für diesen Bereich vor, die eine zeitliche Entwicklung des Schwerlastdurchgangsverkehrs darstellt.
- Eine Zählung aus 2003 ergab 11.000 Kfz/24h bei einem Schwerververkehrsanteil > 3,5t von etwa 5%.
- Die Erhebung wurde in der Wolfhager Straße westlich der Kreuzung Obervellmarer Straße / Karlshafener Straße durchgeführt.



Aktuelle Verkehrserhebung vom 24. Juni 2009:

	PKW	LKW >3.5 t	LKW >12 t	Krad	KFZ insgesamt
stadteinwärts	3789	106	54	139	4088
stadtauswärts	3495	73	64	168	3800
Querschnitt	7284	179	118	307	7888

- Demnach beträgt der Schwerlastverkehrsanteil >3,5t etwa 2,27%, >12t etwa 1,5% (in Summe etwa 3,77%)
- Die Erhebung wurde in der Wolfhager Straße zwischen Am Hilgenberg und Am Geilebach durchgeführt, berücksichtigt wurden die Kfz innerhalb 24h.



Ortskennzeichen der LKW:

Über 2/3 der LKW kommen aus dem Umfeld Kassels

KS	150
KB	38
HR	13
HX	8
GÖ	7

Fazit:

- Inwieweit eine Zunahme des Schwerlastverkehrs auf der B 251 seit Einführung der Autobahnmaut erfolgt ist, kann daher nicht exakt belegt werden.
- Der prozentuale Anteil absolut ist jedoch vergleichsweise gering und hat im Vergleich zu 2003 abgenommen.



Darüber hinaus:

Der durchschnittliche Mautsatz beträgt 0,20 Euro pro km, dies bedeutet für mögliche Mautflüchtlinge:

Durchgangsverkehr:

Strecke	A 44	AS Zierenberg - AD Kassel-Süd	17,6 km
Strecke	A 7	AD Kassel-Süd - AS Kassel-Nord	6,6 km
Summe Km			24,2 km
Summe Mautersparnis			4,84 Euro

Fahrtziel Kassel- Innenstadt

Strecke	A44	AS Zierenberg - AK Kassel-West	13,7 km
Strecke	A49	AK Kassel- West - AS Kassel-Auestadion	6,6 km
Summe Km			16,8 km
Summe Mautersparnis			3,36 Euro



- Unter der Berücksichtigung des monetären Aspektes (höherer Spritverbrauch im innerstädtischen Verkehr und höhere Zeitkosten) wäre eine „Mautflucht“ nicht rentabel und völlig unwahrscheinlich.
- Nach Angaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat der LKW-Verkehr auf Bundesstraßen infolge der Mauteinführung nicht zugenommen. Nach Einführung der Autobahnmaut habe es nur kurzfristig vermehrt Mautausweichverkehr gegeben. (Mitteilung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes in DStGB Aktuell Nr. 3209 vom 07. August 2009, S. 24 f.)



Allgemein:

- **B 251** Einstufung als BFStr./ innerörtliche HVS / Widmung überregionaler Fernverkehr
- Wichtiger Bestandteil des Verkehrsnetzes/ Durchgangsverkehr ermöglichen

Verkehrsrechtliche Bedingungen für ein Verkehrsverbot für LKW-

Durchgangsverkehre entsprechend § 45 StVO und dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie:

- Verkehrssicherheitsgründe, die eine Beschränkung rechtfertigen
 - + überdurchschnittliches Unfallgeschehen
 - + unzureichende bauliche Gegebenheiten
- Diese Bedingungen sind in der B 251 nicht erfüllt.
- Vorhandensein von Umleitungsstrecken, die den Verkehr aufnehmen können
 - + die Umleitung darf vom Niveau nicht wesentlich schlechter sein, als die Sperrstrecke
 - # keine längeren oder steileren Steigungsstrecken
 - # geringe Mehrlängen
 - + ausreichend Kapazitätsreserven für den zusätzlichen Schwerverkehr
- Die infrage kommenden Umleitungsstrecken für den Norden stellen die Rasenallee und die Holländische Straße dar. Beide erfüllen die vorgenannten Voraussetzungen nicht.





Untersuchungsergebnis des Gutachtens zum Lärmaktionsplan:

- Der LKW-Verkehr wird bereits heute überwiegend auf dem Bündelungsnetz geführt.
- Weitere Maßnahmen zur LKW-Lenkung werden nicht gesehen.
- Eine lärmärmere Führung ist unter den gegebenen Umständen nicht möglich.

Fazit:

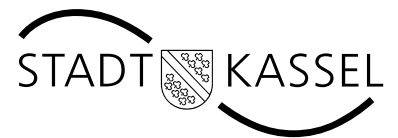
- Eine Sperrung der Wolfhager Straße für den Schwerverkehr wäre mit geltendem Recht nicht in Einklang zu bringen.
- Eine Beeinflussung des Schwerverkehrs >12t wird damit nicht erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass weit überwiegend Ziel- und Quellverkehr vorliegt.

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1822



documenta-Stadt

Kassel, 08.07.2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 "Kurhausstraße 28/30"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel
Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 22. April 2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 17. Juni 2010 und 28. Juni 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2), die Festsetzungen durch Text (Anlage 3) und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/72 „Kurhausstraße 28/30“ (Offenlegungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

1. Bestand und Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück Kurhausstraße 28 im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Planungsrecht besteht in Form eines einfachen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III West im Maßstab 1: 5000. Der Bebauungsplan bildet lediglich die vorhandenen, vor der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes bereits entstandenen Gebäude ab.

Eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ist ohne die Änderung des Planes bzw. die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht möglich.

Dieser Bebauungsplan wird auf Antrag (s. Anlage 3) des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt. Da die geplante Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt und die Eingriffe teilweise auch schon durch das gültige Planungsrecht ermöglicht wurden, kann der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 sollen zwei hochwertige Stadtvillen mit insgesamt 10 Wohneinheiten (WE) und einer Gewerbeeinheit errichtet werden. Dabei ist die Abstimmung der Bebauung auf die Nachbarbebauung (Kurhausstraße 30) zur Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Ensembles von größter Bedeutung.

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses sind der Antrag der Investoren auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und der in der Bauverwaltung abgestimmte Vorentwurf. Erschlossen werden beide Gebäude über die Kurhausstraße. Der ruhende Verkehr wird in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht.

3. Verfahrensabwicklung

Die Investoren haben ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt und tragen die Planungskosten.

Verfahrensführer ist die Stadt Kassel.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde gem. § 13 BauGB Abs. 2 auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wird während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. III / 72 'Kurhausstraße 28 / 30'
Stadtteil Wilhelmshöhe

Begründung

Stand 28.04.2010

Entwurf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 72
'Kurhausstraße 28 / 30'
der Stadt Kassel

Begründung
28.04.2010

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Gabriel Duru
Kurhausstraße 28
34131 Kassel

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessentallee 2
34130 Kassel

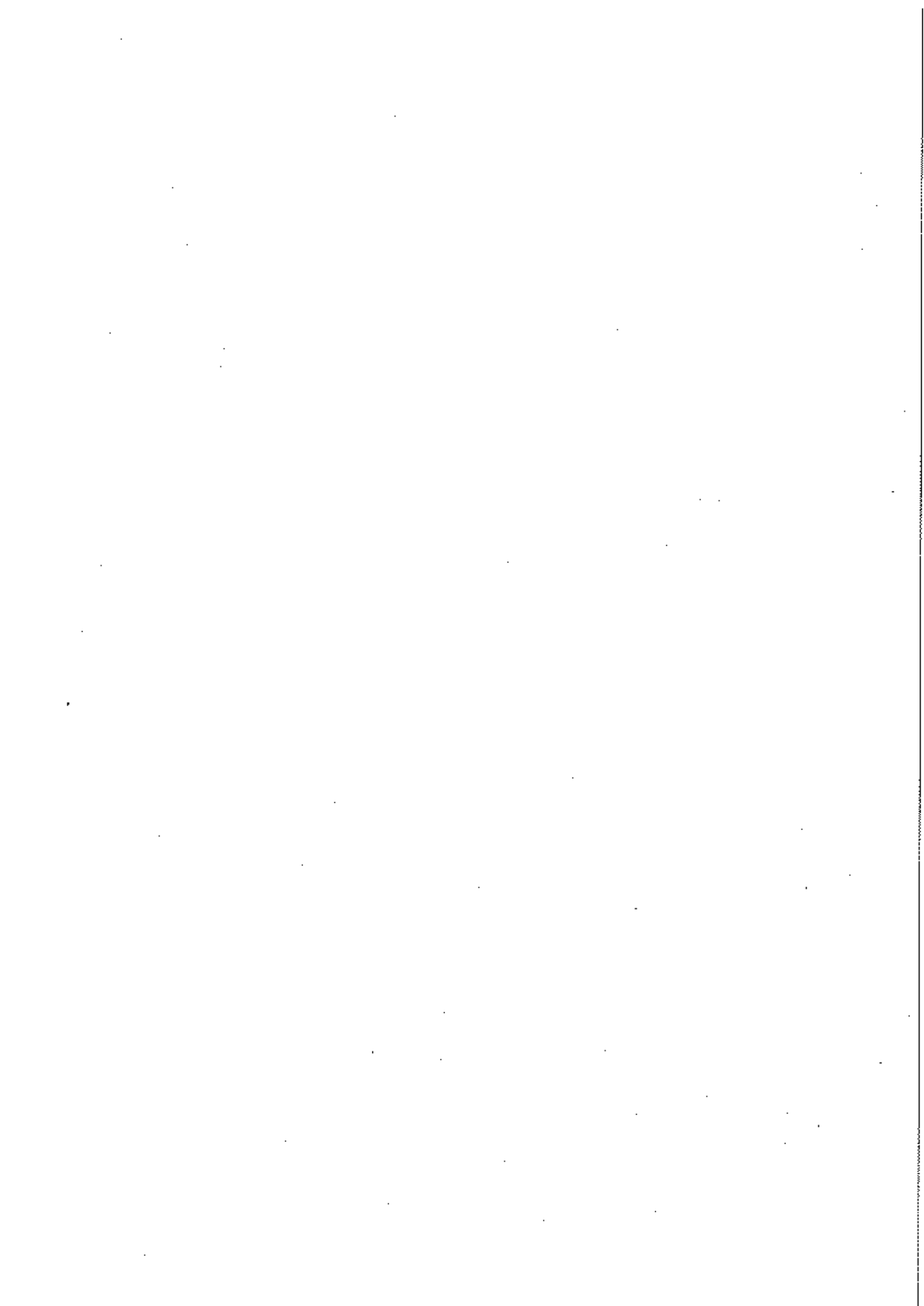
Sachbearbeitung

Dipl.-Ing. Birgit Schwarze
Dipl.-Ing. Fabian Schäfer

Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Planverfahren.....	5
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	5
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	5
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	5
4.	Rechtsverhältnisse.....	6
4.1	Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).....	6
4.4	Satzungen	6
4.5	Schutzausweisungen.....	7
4.6	Bestehende Bebauungspläne.....	7
5.	Bestand.....	8
5.1	Städtebauliche Situation und Nutzung	8
5.2	Erschließung und Verkehr.....	9
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	9
6.	Planung	13
6.1	Vorhaben Neubebauung Kurhausstraße 28.....	13
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele	15
6.3	Nachbarschaftliche Belange	15
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3	Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen.....	17
7.4	Sonstige Festsetzungen.....	17
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
9.	Gesamtabwägung.....	20
10.	Bodenordnung.....	21
11.	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung.....	21
12.	Städtebauliche Werte	21
Anhang	.....	22





1. Planungsanlass und Ziel

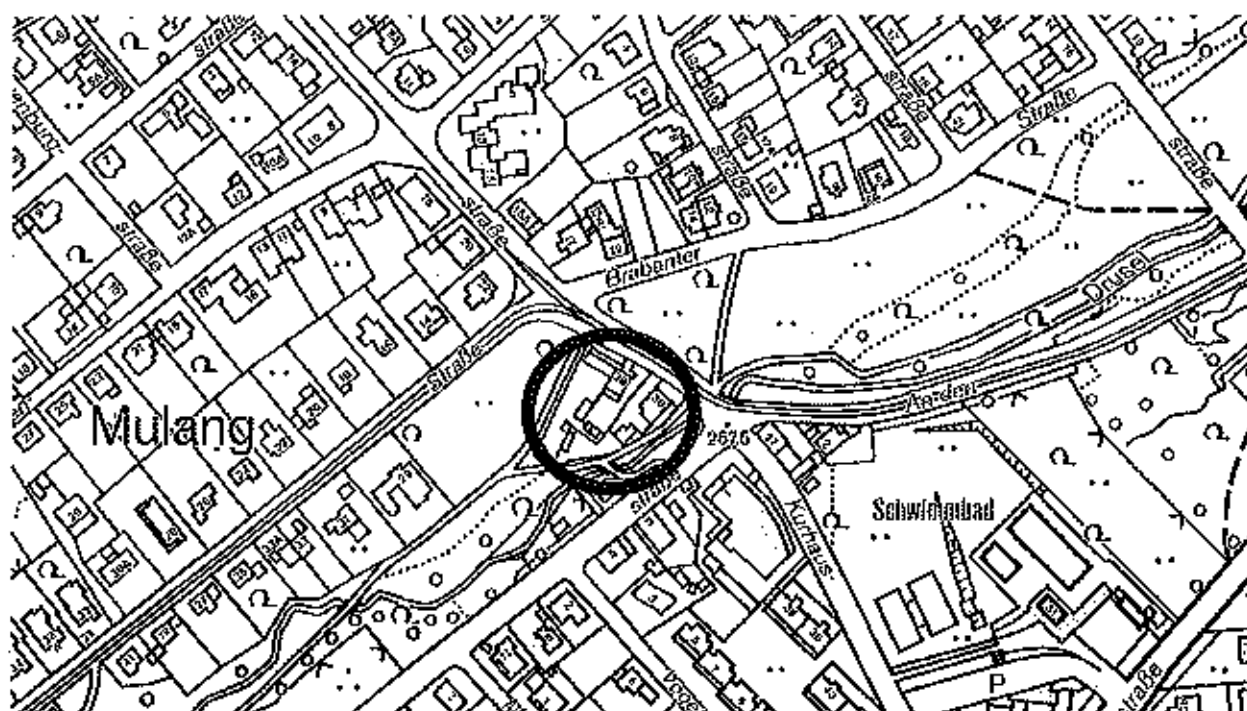
Ziel und Zweck der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III / 72 ist die geplante Neubebauung auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 im Stadtteil Wilhelmshöhe mit zwei Wohngebäuden. Nach Abriss der bestehenden Gebäude sollen zwei Stadtvillen zusammen mit dem denkmalgeschützten Gebäude Kurhausstraße 30 ein Ensemble bilden. In Kombination mit einer geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss ist eine hochwertige Wohnbebauung vorgesehen, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und ihrer architektonischen Qualität in das historische Ensemble des umgebenen Villenviertels Mulang und in den zentralen Versorgungsbereich des Quartiers einfügt. Da beide Grundstücke vom Grünzug der Drusel umgeben sind, ist eine städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtbetrachtung erforderlich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, umfasst der Geltungsbereich auch das Grundstück Kurhausstraße 30. Die Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes bezieht sich jedoch ausschließlich auf das Grundstück Kurhausstraße 28 und wird durch einen Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kurhausstraße (Flurstück 17/5)
- im Westen durch den öffentlichen Weg (Flurstück 4/8)
- im Süden und Osten durch die Grünfläche (Flurstück 12/4) entlang der Drusel

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3.187 qm, liegt im Stadtteil Wilhelmshöhe in der Gemarkung Wahlershausen. Er umfasst die Flurstücke 4/13, 170/4 sowie 9/4 der Flur 15.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.



3. Planverfahren

Der Bebauungsplan hat wesentlich die Neubebauung des bereits bebauten Grundstückes Kurhausstraße 28 in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel sowie die planungsrechtliche Absicherung mit der Möglichkeit zur behutsamen Entwicklung des Bestandes auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 30. Aufgrund der Neustrukturierung bereits bebauter Flächen und der damit einhergehenden Verbesserung des Wohnraumangebotes im bestehenden Siedlungsraum wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.912 qm deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.3), sodass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. In Vorbereitung der Offenlage des Bebauungsplanes wurde der Entwurf in der Sitzung des Ortsbeirates am 22.04.2010 der Öffentlichkeit vorgestellt.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Jedoch wurden das Architekturkonzept für die Kurhausstraße 28 und der Entwurf des Bebauungsplanes im Vorfeld mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt und seitens des Amtes ausdrückliche Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Gemäß § 13 a (2) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich, da nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 nicht UVP-pflichtig ist. Es besteht daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).



4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist für das Plangebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung demnach nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich Teil eines großflächigen Siedlungsgebietes am flach auslaufenden Hangfuß des Habichtswaldes mit überwiegender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Das im Landschaftsplan festgesetzte Landschaftsschutzgebiet der Drusel (als wertvolles Biotop mit sehr hoher Bedeutung dargestellt) liegt in direkter Angrenzung zum Plangebiet.

Als Leitbild/Ziel definiert der Landschaftsplan einen Siedlungsraum, der durch Großvegetation entlang von Straßen und Fließgewässern und eine größere Anzahl von Quartiersplätzen sowie kleineren Grünflächen gegliedert ist. Zudem zeichnet sich der Siedlungsraum durch eine gute, wohnungsnahen Freiraumversorgung aus. Die siedlungsinternen öffentlichen Grünflächen/Freiräume sind durch begrünte Straßen und Wege untereinander zu einer netzartigen Struktur mit guten Anbindungen verknüpft. Die Freihaltung/Weiterentwicklung des Druselgrünzugs als lokaler Naherholungsbereich, wertvoller Biotopkomplex mit Verbindungsfunktion und als Kaltluftabflussbahn sowie die Aufwertung der Biotopfunktion der Drusel sind gewährleistet. Der Siedlungsraum weist außerdem soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung auf, die Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß begrenzen/mildern.

4.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Baumschutzsatzung

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



4.5 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Das Gebäude Kurhausstraße 30 (Flurstück 9/4, Flur 15), Gemarkung Wahlershausen, ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal. Alle im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind darüber hinaus Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang' (§ 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz).

4.6 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C im Maßstab 1:5000, der seit dem 14.12.1982 rechtskräftig ist. Dieser weist den Planungsbereich als Reines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,7 bei zweigeschossiger Bauweise, die an mindestens einer Seite ohne Grenzabstand errichtet wird, festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass das Grundstück nur auf einer Tiefe von 40 Metern, gemessen von der öffentlichen Erschließungsstraße, anrechenbares Baugrundstück ist. Für die vorgesehene Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße Nr. 28 ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durch Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Damit verbunden ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C.



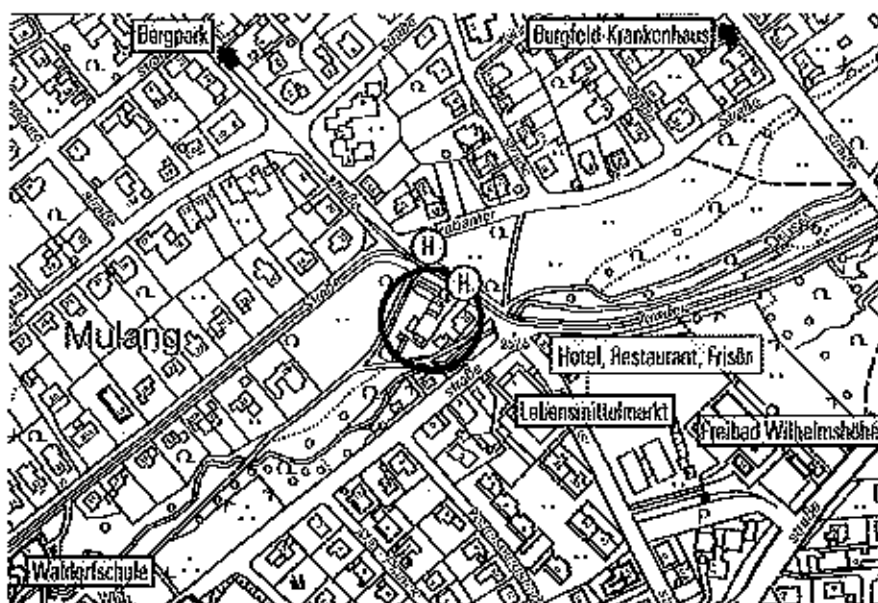
5. Bestand

5.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Kurhausstraße 28 und 30, die jeweils mit einem Hauptgebäude und mehreren, eingeschossigen Nebengebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit bzw. Garagen bebaut sind. Dabei ist die Situation auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 aus städtebaulicher Betrachtung als in weiten Teilen ungeordnet zu bewerten. Beide Grundstücke gehören zur denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang'. Das bestehende zweigeschossige Hauptgebäude Kurhausstraße 28 und dessen westseitig gelegener, eingeschossiger Anbau wurden im Jahr 1954 errichtet. Das östlich auf dem Grundstück Kurhausstraße 30 gelegene Gebäude ist viergeschossig und wurde 1893 erbaut. Die gründerzeitliche Villa befindet sich in einer städtebaulich exponierten Lage, am Kreuzungspunkt der Kurhausstraße/Hunrodstraße/An den Eichen. Zusammen bilden die Grundstücke ein architektonisch-städtebauliches Ensemble umgeben vom Drusel-Grünzug, wodurch die markante Lage hervorgehoben wird.

Die Umgebung des Planungsareals ist durch die historische Bebauung der Villenkolonie 'Mulang' geprägt, die hauptsächlich zwischen 1882 bis 1940 entstanden ist. Insbesondere an der westlich gelegenen Brabanter Straße befindet sich eine Vielzahl neu entstandener Gebäude, die sich mit ihrer Kubatur und Architektursprache in die gewachsene Umgebung grundsätzlich einfügen.

Das im zentralen Versorgungsbereich des Quartiers liegende Plangebiet ist größtenteils von Wohnnutzung, aber auch größeren Infrastruktureinrichtungen wie dem Burgfeld-Krankenhaus, der Waldorfschule und dem Freibad Wilhelmshöhe umgeben. Die Nutzung des Planungsareals selbst ist gegenwärtig durch das Wohnen geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Gebäude Kurhausstraße Nr. 28 ein Blumen- und ein Bekleidungsgeschäft sowie eine Unternehmensberatung im Gebäude Kurhausstraße Nr. 30. In unmittelbarer Nachbarschaft sind ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger), ein Friseur, ein Restaurant und ein Hotel vorhanden. Insbesondere in diesem Umfeld besteht städtebaulich eine verdichtete Bauweise mit höheren Gebäuden (im Bereich des Lebensmittelmarktes sogar mit bis zu acht Geschossen).



Zentrale Lage im Versorgungsbereich, o. M.



5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kurhausstraße. Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 befindet sich östlich des Hauptgebäudes eine Zufahrt. Die Zufahrt des Grundstücks Kurhausstraße Nr. 30 liegt westlich des Hauptgebäudes.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die Haltestelle 'Brabanter Straße' der Straßenbahnlinie 3 liegt direkt vor dem Gebäude Kurhausstraße 28. Die Bushaltestelle der Linie 23 'Brabanter Straße' liegt in ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet. Durch den Verknüpfungspunkt von Straßenbahn und Bus wird die Zentralität des Planbereiches verdeutlicht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das innerörtliche Netz gewährleistet.

5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Die Böden im Planbereich sind weitestgehend in unterschiedlichem Umfang (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) verändert und überformt worden. Entsprechend der Bestandsaufnahme sind auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 durch die Gebäude und die Erschließungsflächen (Asphalt, Betonsteinpflaster) zusammen bereits ca. 1.000 qm versiegelt, das entspricht einem Flächenanteil von ca. 53 % bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 1.895 qm. Darüber hinaus sind weitere 309 qm (ca. 16 %) als Kiesflächen teilversiegelt. Lediglich im hinteren und südwestlichen Grundstücksbereich ist eine größere Vegetationsfläche vorhanden.

Auch auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 ist ein Großteil der Flächen überbaut bzw. mit Natursteinpflaster befestigt (insgesamt ca. 729 qm = ca. 56 % der Gesamtfläche von 1.292 qm) oder als Kiesfläche teilversiegelt. Die Randbereiche sowie der südliche Grundstücksbereich sind als Vegetationsflächen angelegt.

Der ursprünglich anstehende Boden ist durch Auftrag/Verfüllung weitestgehend verändert. In allen zusammenhängend versiegelten und überbauten Bereichen sind die Lebensraumfunktionen des Bodens sehr stark eingeschränkt bis völlig unterbunden, die Wertigkeit des Potenzials Boden ist somit gering.

Wasser

Da insgesamt ca. 54 % des gesamten Plangebietes überbaut oder voll versiegelt sind, ist der Anteil unversiegelter und damit versickerungsfähiger Flächen deutlich eingeschränkt, das aufkommende Niederschlagswasser kann nicht versickern und dem Grundwasser zufließen. Die Grundwasser-Neubildung innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls deutlich eingeschränkt. Gleichzeitig werden Kanalisation und Fließgewässer durch das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser belastet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch verläuft südöstlich des Geltungsbereiches in 5-10 m Entfernung die Drusel als relativ naturnahes Gewässer.

Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

Lokalklima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als "Übergangsklima" ein. Der Planbereich sowie der benachbarte Drusel-Grünzug weisen ein hohes Luftleitpotenzial auf und sind daher als Kaltluftleitbahn dargestellt. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebauten Bereiche unterschiedlicher Struktur und Bedeutsamkeit umfasst mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen. Da der Planbereich bereits heute mit mehreren Einzelgebäuden bebaut ist und z.T. umfangreich versiegelte Nebenflächen aufweist, liegen Beeinträchtigungen des Kleinklimas bereits vor. Daher wird das Potenzial Klima im Planbereich selbst mit insgesamt mittlerer Wertigkeit beurteilt, gleichwohl in übergeordneter Betrachtung durch die Kaltluftleitbahn eine hohe Wertigkeit gegeben ist.



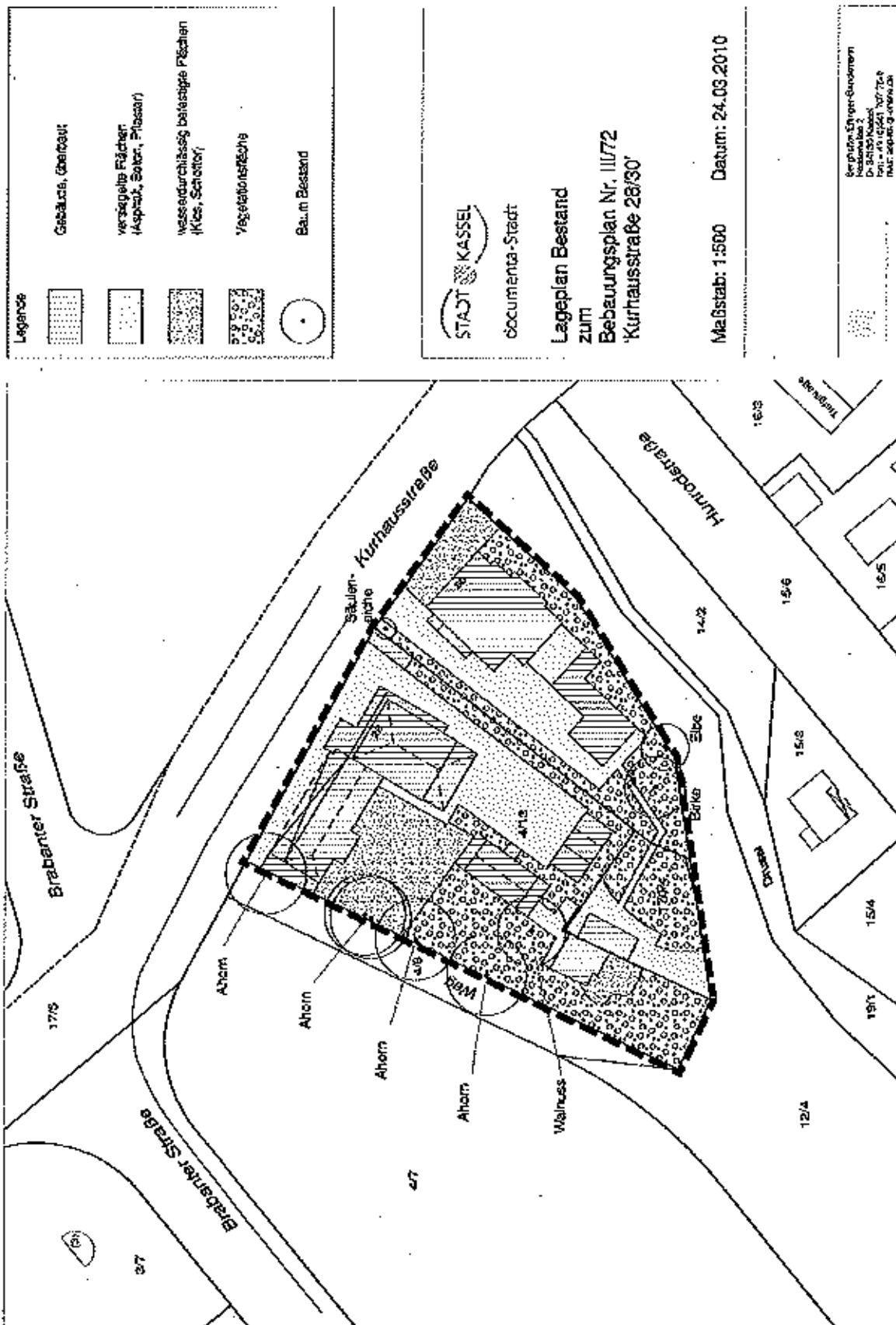


Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), März 2010, Quelle ANP



Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Struktur und räumliche Verteilung der einzelnen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes ist stark durch die Gebäude und die Erschließungsflächen bestimmt, ihr Anteil im Plangebiet ist insgesamt gering.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 28 ist im südwestlichen Grundstücksbereich eine größere als Ziergarten angelegte Fläche (ca. 419 qm) vorhanden, weitere begrünte schmale Randstreifen befinden sich im Bereich der mit Asphalt befestigten Hofzufahrt. Der Anteil der Vegetationsflächen beträgt insgesamt 585 qm (ca. 31 %). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind auf dem Grundstück drei mehrstämmige Ahornbäume (*Acer pseudoplatanus*) sowie ein Walnussbaum vorhanden. Im Eckbereich Kurhausstraße, jedoch auf städtischer Wegeparzelle, steht ein weiterer mehrstämmiger Ahornbaum. Die Vitalität der Ahornbäume wird aufgrund der jeweils gemeinsamen Stammansätze mit z.T. ausgeprägten Druckzwieseln und Wassertaschen als eingeschränkt beurteilt.

Auf dem Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 beträgt der Anteil der Vegetationsflächen 475 qm (ca. 37 %). Der Vorgarten ist als Kiesgarten angelegt, während die übrigen Randbereiche und der hintere südliche Gartenabschnitt ziergärtnerisch mit einzelnen Obstgehölzen gestaltet sind. An der südlichen Grenze sind eine Birke und eine Eibe, an der Kurhausstraße ist eine Säuleneiche vorhanden.

Beide Grundstücke sind fast vollständig von hohen Zäunen bzw. Mauern umgeben. In den vorderen Grundstücksbereichen haben die Vegetationsflächen deutlich den Charakter von insolartigen Rand-/ Restflächen, die im Zuge der baulichen Nutzung und Erschließung der Grundstücke verblieben sind.

Die geringe Größe der Teilflächen und die bestehenden, z.T. gewerblichen Nutzungseinflüsse schränken die Biotopfunktion und den Wert der Flächen als Lebensräume von Tierarten deutlich ein. Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Biotopkomplex 'Drusel-Grünzug' (Landschaftsplan ZRK) mit dem Schutzstatus Landschaftsschutzgebiet und des damit verbundenen Struktureichtums der benachbarten Vegetationsflächen ist jedoch für das Umfeld von einer standortangepassten Vielfalt bei den Tierarten auszugehen.

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden. Der Planbereich selbst stellt keinen besonderen Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dar.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung und des hohen Anteils an Versiegelung weisen die Grundstücke insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf. Als Strukturen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit sind die Bäume zu bewerten, wobei z.T. eine Alterungsfähigkeit aufgrund der Verwachsungen eingeschränkt ist.

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Aufgrund der funktionalen Anforderungen aus gewerblicher Nutzung sind auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 nur im südlichen Grundstücksbereich attraktive Aufenthaltsqualitäten vorhanden. Das Grundstück Kurhausstraße 30 wird überwiegend zum Wohnen genutzt und verfügt daher über gute Möglichkeiten zur Freiraumnutzung. Die Grundstücke sind randlich z.T. durch Hecken und Bäume eingegrünt und fügen sich daher grundsätzlich in die Umgebung ein.



Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Aufgrund der benachbarten Lage zum Landschaftsschutzgebiet und Drusel-Grünzug sind im Planbereich und im benachbarten Umfeld keine Vorbelastungen hinsichtlich der Lufthygiene vorhanden. Aufgrund der Straßenbahnhaltestelle vor dem Grundstück Kurhausstraße 28 ist von Lärmimmissionen in geringem Umfang auszugehen.

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse bzw. Untersuchungsergebnisse über Altlasten oder Altablagerungen sind der Stadt Kassel zurzeit nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist nach Denkmalschutzgesetz das Gebäude Kurhausstraße 30 ein Kulturdenkmal. Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Villenkolonie Mulang'.



6. Planung

6.1 Vorhaben Neubebauung Kurhausstraße 28

Unter dem Leitbild „Villen im Park“ sollen auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 zwei neue Stadtvillen errichtet werden. Städtebauliches Ziel ist eine Ensemblebildung mit der benachbarten, denkmalgeschützten Villa auf dem Grundstück Kurhausstraße 30. Die Neubebauung orientiert sich mit dem vorderen Haus in der Höhenentwicklung an der Traufkante des Denkmals, beim hinteren Haus wird diese deutlich unterschritten. Dadurch werden die besondere Bedeutung und der Denkmalschutzstatus der bestehenden historischen Villa im Gesamtensemble herausgestellt. Das Vordergebäude erhält drei Regelgeschosse und eine Penthouse-Ebene, das Hintergebäude zwei Regelgeschosse und eine Penthouse-Ebene. Die gegliederte Fassadengestaltung, mit Naturstein und Putzflächen sowie stehenden, schlanken Fensterformaten, zeichnet sich durch Zurückhaltung aus. Die geplante Farbgebung wird sich an der historischen Villa Kurhausstraße 30 orientieren. Durch die dezente Villenarchitektur wird nicht nur die Stärkung des Ensembles unterstützt, sondern auch ein Beitrag zur Baukultur und Innenentwicklung geleistet. Zusammenfassend greift das vorgesehene Konzept der Villenbebauung die städtebauliche Charakteristik des gründerzeitlich geprägten Villen-Quartiers auf und formuliert diese architektonisch zeitgemäß aus. Auch hinsichtlich des durch den Drusel-Grünzug landschaftlich geprägten Umfeldes fügt sich die geplante Neubebauung mit ihrer Maßstäblichkeit in den stadträumlichen Gesamtzusammenhang ein und leistet damit einen qualitativen Beitrag zur Stadtteilentwicklung.

Insgesamt entstehen in den neuen Gebäuden zehn Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.245 qm, davon jeweils fünf im rückwärtigen Haus 1 und fünf im vorderen Haus 2. Die Wohnungsgrößen bewegen sich im Durchschnitt in einer Größenordnung von ca. 85 bis 200 qm. Analog zum derzeitigen Bestand sieht die Planung ergänzend zur Wohnnutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses eine Ladennutzung (mit max. 210 qm Verkaufsfläche) vor, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung des örtlichen Versorgungsbereichs geleistet wird. Es ist beabsichtigt, die entstehenden Wohnungen mit einem qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Ausbaustandard zu errichten. Darüber hinaus sollen die Gebäude insgesamt energieeffizient und unter Verwendung von schadstoffarmen/-freien Materialien errichtet werden.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist ein Abriss der bestehenden Gebäude Kurhausstraße 28 erforderlich. Der Abriss soll abschnittsweise erfolgen und umfasst das bestehende zweigeschossige Vorderhaus aus dem Jahr 1954 sowie die rückwärtige, ungeordnete Bebauung und die bestehenden Garagen. Die Neubebauung soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden, im 1. Bauabschnitt wird das rückwärtig vorgesehene Haus 1, im 2. Bauabschnitt das Vorderhaus errichtet.

Die fahr- und fußläufige Erschließung erfolgt wie bisher von der Kurhausstraße. Für das rückwärtig gelegene Gebäude ist ein Fußweg erforderlich, der westlich entlang des Vorderhauses verläuft und mittig auf das hintere Gebäude trifft. Beide Gebäude werden darüber hinaus im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in der Lage der derzeit bestehenden Einfahrt, so dass kein Eingriff in den bestehenden Straßenquerschnitt erforderlich ist. Alle 10 erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen sowie 2 weitere Stellplätze für die Ladennutzung werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Ein weiterer Stellplatz wird oberirdisch im Bereich der Zufahrt nachgewiesen. Damit sind die Stellplatzanforderungen gemäß Stellplatzsatzung erfüllt. Fahrradabstellplätze sind vor dem Ladenlokal und in den Kellerräumen vorgesehen. Die zukünftige Bebauung wird an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen.



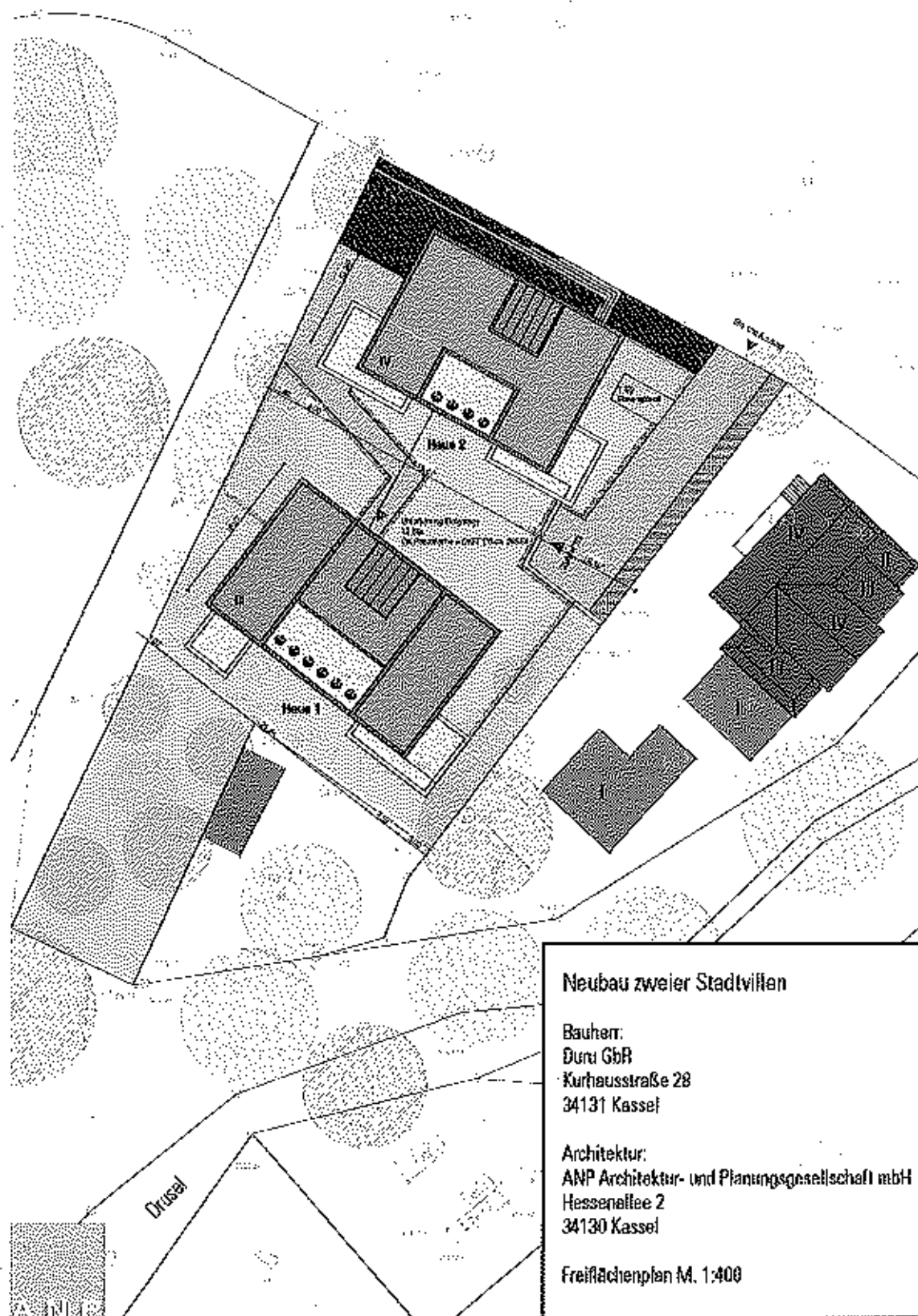


Abb.: Freiflächenplan (Verkleinerung o.M.), Vorontwurf Stand März 2010, Quelle ANP



Die Gestaltung der Freiflächen unterstützt das Leitbild „Villen im Park“, insbesondere durch den weitgehenden Verzicht auf oberirdische Pkw-Stellplätze. Sofern der Baumbestand aufgrund der eingeschränkten Vitalität nicht erhalten werden kann, sind angemessene Neupflanzungen vorgesehen. Insgesamt fügen die räumlich klar gestalteten Freiflächen, die gezielte Neupflanzung von Hecken und Bäumen sowie die entstehende Dachbegrünung das Vorhaben gut in den umgebenden Drusel-Grünzug ein.

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrünung von Neubauten durch Maßnahmen zur Dachbegrünung anstelle verlorengelassener Vegetationsstrukturen
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzhecken insbesondere zur randlichen Eingrünung und Einfügung in die landschaftlich geprägte Umgebung
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und Wiederherstellung kleinklimatisch wirksamer Flächen durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Erhalt der vorhandenen Laubbäume bzw. Durchführung von Ersatzpflanzungen

6.3 Nachbarschaftliche Belange

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde von zwei Büros für das Grundstück Kurhausstraße 28 jeweils ein Architekturkonzept erarbeitet. Beide Konzepte sehen eine Bebauung mit zwei dreigeschossigen Stadtvillen zuzüglich jeweiligem Staffelgeschoss mit ähnlicher Kubatur und baulicher Nutzungsziffer vor. Der Eigentümer des Grundstücks Kurhausstraße 30 hat einem der Konzepte zugestimmt.

Damit das Grundstück Kurhausstraße 30 durch die geplante Neubebauung nicht verschattet wird, ist das hintere Gebäude - um ein Geschoss reduziert - nunmehr als zweigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss vorgesehen. Denn nachbarschaftlichen Belangen wird dadurch Rechnung getragen.

Damit diese Entwicklung planungsrechtlich abgesichert werden kann, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Aus Gründen der Gleichbehandlung ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer des Grundstücks Kurhausstraße 30 die bestehende rückwärtige Bebauung behutsam zu ergänzen.



7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Das WA umfasst den vorderen Grundstücksteil Kurhausstraße Nr. 28 mit dem Baufeld 1, das WR 1 umfasst den hinteren Grundstücksteil Kurhausstraße Nr. 28 mit Baufeld 2 und das WR 2 umfasst das Grundstück Kurhausstraße Nr. 30 mit den beiden Baufeldern 3 und 4.

Mit der Festsetzung der Wohngebiete wird dem vorhandenen Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet sowie der städtebaulich vorherrschenden Charakteristik des Umfeldes Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der heute ansässigen gewerblichen Nutzungen zur Versorgung ist im WA ein Laden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 210 qm zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt ein Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen Baugebieten. Darüber hinaus werden im WA nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die räumliche Lage am Drusel-Grünzug, die Zielsetzung der vorrangigen Entwicklung der Wohnnutzung sowie die benachbarten Wohngebiete stehen diesen Nutzungen entgegen. Zum Schutz der Wohnnutzung und aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze begrenzt bzw. die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die Tiefgarage beschränkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über Maximalhöhen der baulichen Anlagen (bezogen auf die Gebäude-, Trauf- oder Firsthöhe) festgesetzt, wodurch eine architektonische und städtebauliche Einfügung sichergestellt wird.

In allen Baugebieten wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt in Baufeld 1 274 m über Normalhöhennull (ü. NHN), in Baufeld 2 273 m ü. NHN, in Baufeld 4 270 m ü. NHN. In Baufeld 3 beträgt die maximale Traufhöhe 274 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 278,20 m ü. NHN. Darüber hinaus wird zwischen WA und WR 1 ein Bereich für Unterbauungen mit einer maximalen Höhe von 263,50 m ü. NHN festgesetzt.

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für untergeordnete Technikaufbauten um bis zu maximal 0,80 m mit Einhaltung eines Mindestabstands von 2,50 m zum Dachrand zulässig.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Zur Wahrung der städtebaulich vorherrschenden Villen-Charakteristik werden in den Baugebieten einzelne Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherstellung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten können im WR 1 und WR 2 diese durch Balkone um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30 qm Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3,00 m entfernt bleiben.



7.3 Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen

Durch die in den Baugebieten festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen (35 %) und die zu pflanzenden Hecken und Bäume soll eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden für den Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume Mindestgrößen sowie hochstämmige Bäume festgesetzt. Durch die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung bei Neubauten kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit der Eingriffsminderung bzw. dem Ausgleich.

Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß der nachstehenden Artenliste auszuwählen.

Artenliste Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotahorn	<i>Acer rubrum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Cr. laevigata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Obstbäume	Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte, Kirsche, Zwetsche in alten, robusten Sorten, Hochstammqualität

Artenliste Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gem. Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

7.4 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C aufgehoben.



Im WA und WR 1 sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, sind im Geltungsbereich Werbeanlagen nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben an der Stätte der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

Feuerungsanlagen

Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen muss, vorgeschrieben. Im Hinblick auf die weiter fortschreitende, nachhaltige Entwicklung der Heizungstechnologie sind jedoch auch Feuerungsanlagen zulässig, die mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. Somit wird gleichzeitig das zukunfts offene Regelungsgebot des § 81 (2) HBO für eine Reduzierung der Umweltbelastungen bzw. des Energieverbrauches berücksichtigt.

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Boden, Wasser, Lokalklima

Für das auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 geplante Vorhaben ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ein Anteil von ca. 758 qm überbaubarer Fläche, zzgl. der zulässigen Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) sind insgesamt ca. 1.137 qm versiegelte/ überbaute Fläche zulässig. Dadurch können bisherige Vegetationsflächen im Umfang von ca. 136 qm zusätzlich für eine Bebauung/ Versiegelung in Anspruch genommen werden. Demgegenüber kann die für Neubauten festgesetzte Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von 100 % die Lebensraumfunktion des Bodens teilweise bzw. die Retentionsfunktion in Bezug auf den Wasserhaushalt weitgehend übernehmen.

Für das Grundstück Kurhausstraße 30 ist in der Gesamtbetrachtung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. eine überbaubare Fläche von ca. 517 qm zulässig. Zusätzlich können durch Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) weitere ca. 258 qm überbaut/ versiegelt werden. In der Gesamtsumme sind dies 775 qm, gegenüber dem heutigen Bestand können ca. 46 qm zusätzlich in Anspruch genommen werden. Da es sich hier um einen denkmalgeschützten Gebäudebestand handelt, sind jedoch absehbar wesentliche bauliche Veränderungen nicht zu erwarten.

Für das Lokalklima werden sich bei Umsetzung des Planvorhabens Kurhausstraße 28 keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Situation ergeben. Es ist weiterhin eine Einzelhausbebauung vorgesehen, die den Kaltluftabfluss im Drusel-Grünzug nicht beeinträchtigen wird. Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass die neu entstehende Dachbegrünung zusammen mit den festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen die kleinklimatischen Wirkungen des gegenwärtigen Bestandes übernehmen und verbessern wird.



Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen auf dem Grundstück Kurhausstraße ca. 136 qm vegetationsfähige Flächen sowie voraussichtlich vier Laubbäume verloren. Demgegenüber sind die Neupflanzung von mehreren Bäumen, die Begrünung der Dachflächen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen durch Laubgehölzhecken festgesetzt. Durch das Planvorhaben ergeben sich Veränderungen in der Art des Vegetationsbestandes. Der Anteil an (bodengebundenen) Vegetationsflächen wird unwesentlich verringert, begrünte Dachflächen kommen als neuer Vegetations- und Lebensraumtyp in größerem Umfang hinzu. Nachteilige Auswirkungen sind kurzfristig zwar gegeben, können mittel- bis langfristig aber ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des Neubauvorhabens aber auch des gesamten Geltungsbereiches in den umgebenden Grünzug und die Einhaltung übergeordneter Planungsziele sichergestellt. Mit der Neubebauung und Neuordnung der Freiflächen auf der Liegenschaft Kurhausstraße 28 unter dem Leitbild 'Villen im Park' wird eine Aufwertung hinsichtlich der Stadtbildqualitäten erreicht.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm, Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik vorgeschrieben. Bezüglich eventueller Altlasten- bzw. Kampfmittel sind im Rahmen der Bauplanung die gesetzlichen Standards und Vorgaben zur Entsorgung einzuhalten.

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sonstige umweltbezogene Wirkungen und Probleme in den Bereichen Abfall, Abwasser, visuelle Wirkungen, Trennwirkungen und Ressourcenverbrauch werden als unerheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht.

Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen durch die Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Mit der geplanten Neubebauung des Grundstückes Kurhausstraße 28 können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs.6 BauGB im Plangebiet und im Umfeld gewährleistet bzw. im Hinblick auf die Umweltvorsorge verbessert werden.



9. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Sicherung und Neuentwicklung von Wohnbauflächen mit höherer städtebaulicher Ausnutzung (Kurhausstraße 28) im Rahmen der Innenentwicklung
- Sicherung der Belange des Denkmalschutzes
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung übergeordneter Planungsziele (Drusel-Grünzug mit Kaltluftleitbahn)
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Wilhelmshöhe
- Wahrung nachbarschaftlicher Belange gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind aus Gründen der städtebaulichen Neuordnung notwendig, um die Architekturqualität auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 aufzuwerten und um insgesamt im Planbereich die Wohnnutzung nachhaltig und langfristig zu sichern, aber auch, um die Versorgungsfunktion in zentraler Quartierslage zukunftsfähig zu erhalten.

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zur Bebauung mit Einzelhäusern
- zur Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass auf dem Grundstück Kurhausstraße 28 die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens durch zusätzliche Überbauung bzw. den Wegfall von Vegetationsflächen/Laubbäumen mit den vorgesehenen gründerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert werden können. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohnverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung.

Die Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass die planungsrechtlichen Ziele die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte und standortverträglich Nachverdichtung einer bestehenden Wohnbaufläche in gut angebundener Lage und in Nachbarschaft des örtlichen Nahversorgungszentrums schaffen. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Wohnbebauung auf bisher nicht bebaubaren Flächen verzichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in hervorragend erschlossener Stadteillage berücksichtigt. Gleichzeitig werden die Belange der Baukultur und des



Denkmalschutzes ebenso beachtet wie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Wahrung nachbarrechtlicher Belange.

10. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

11. Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag, der sich ausschließlich auf das Grundstück Kurhausstraße 28 bezieht, regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten und die Erschließungskosten (sofern notwendig) in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhabenplan umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen müssen in der der Fertigstellung des Gebäudes nachfolgenden Vegetationsperiode umgesetzt sein.

12. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches **3.187 qm**

davon:

Bauflächen WA (ca. 27,8 %) 885 qm

Bauflächen WR 1 (ca. 31,7 %) 1.010 qm

Bauflächen WR 2 (ca. 40,5 %) 1.292 qm

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 28.04.2010

(i.A. gez. Schwarze)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

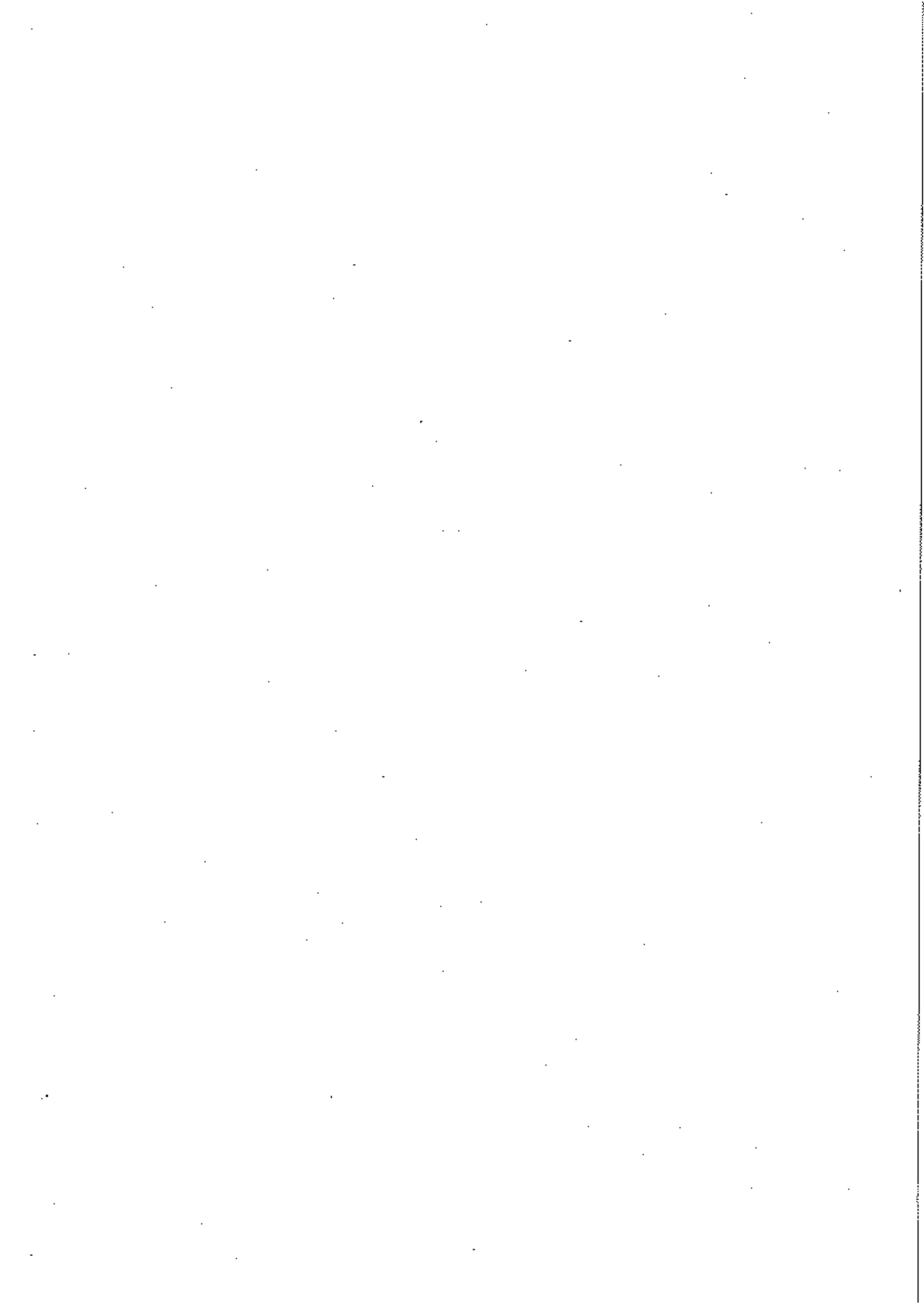
Kassel, 28.04.2010

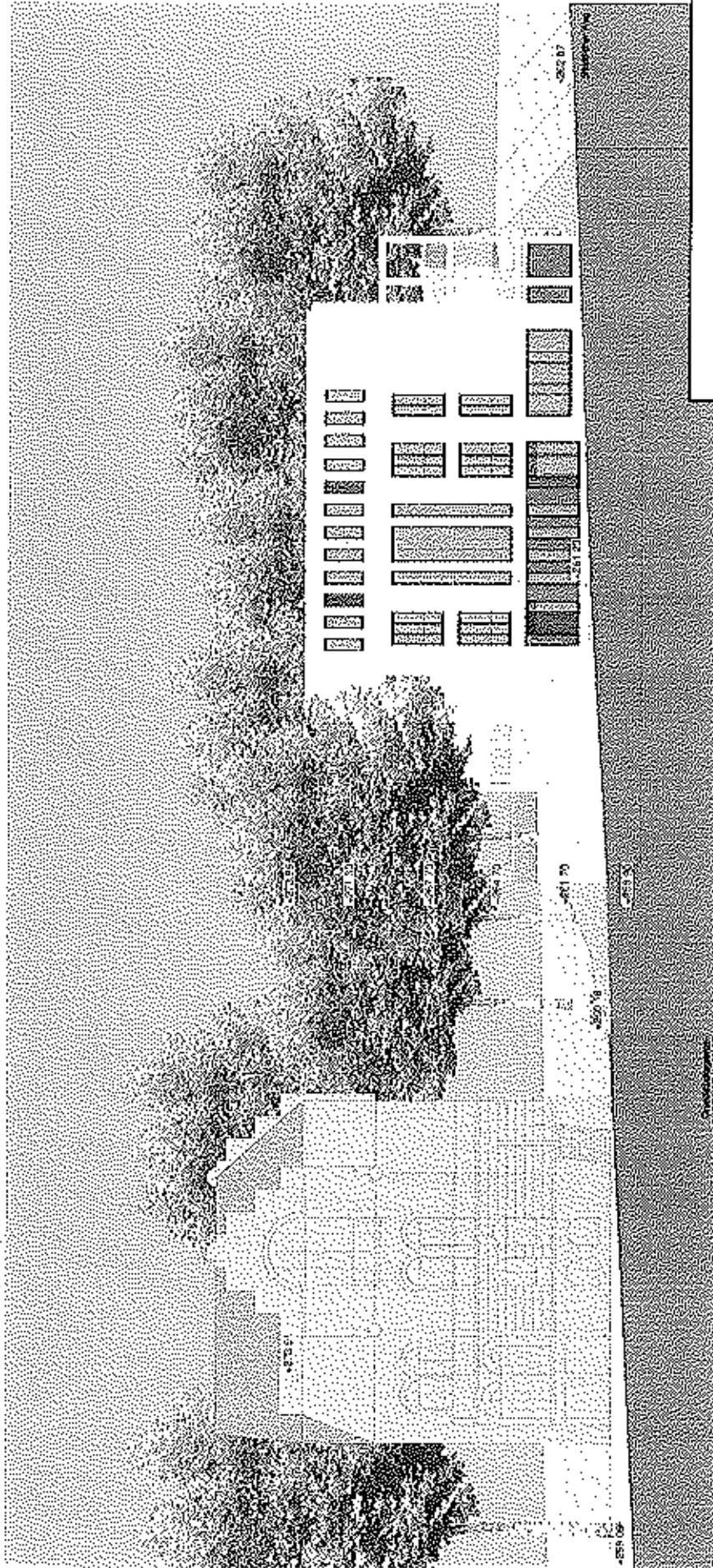
(gez. Spangenberg)



Anhang
Ansichten zum Bauvorhaben Kurhausstraße Nr. 28







Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:

Duru GbR

Kurhausstraße 28

34131 Kassel

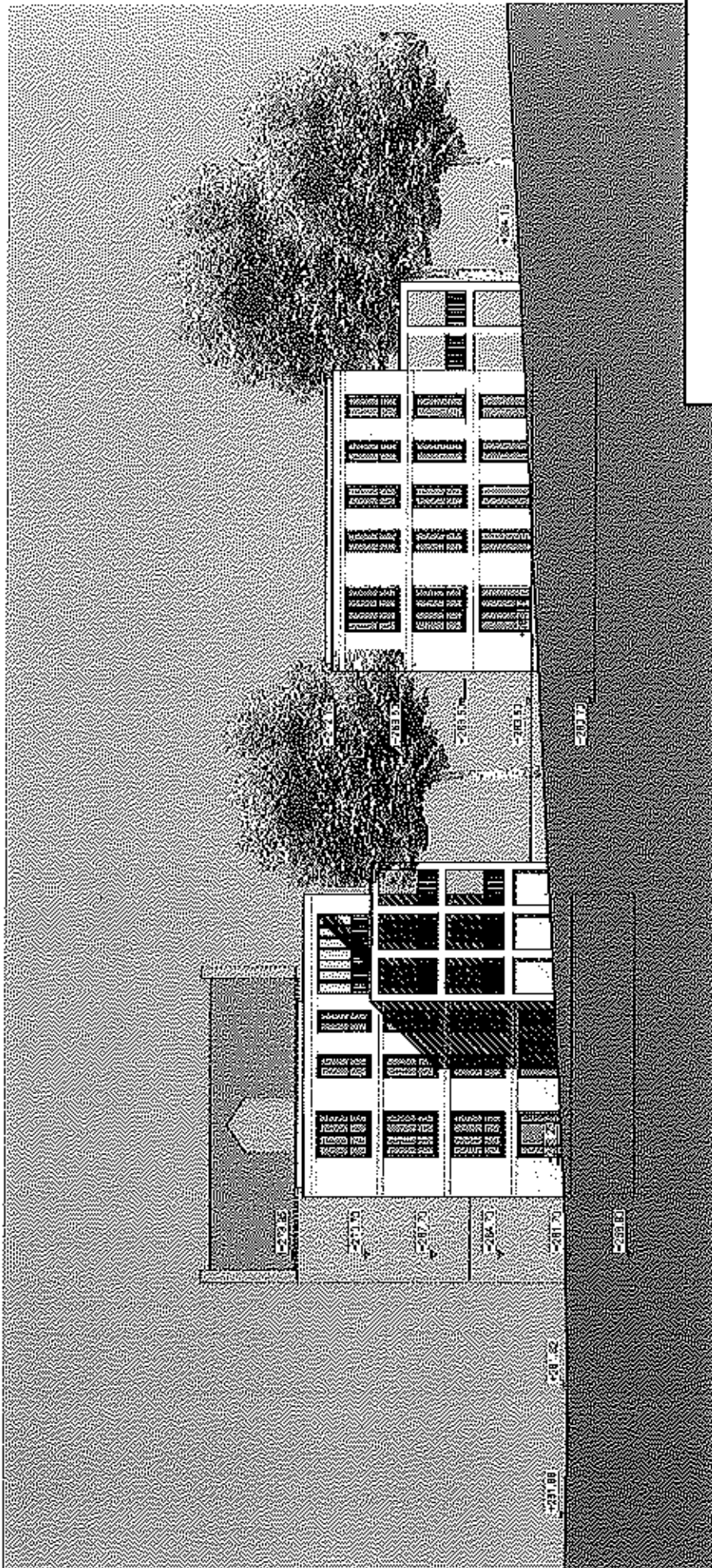
Architektur:

ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Hessenallee 2

34130 Kassel

Systemansicht Kurhausstraße o. M.

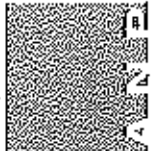


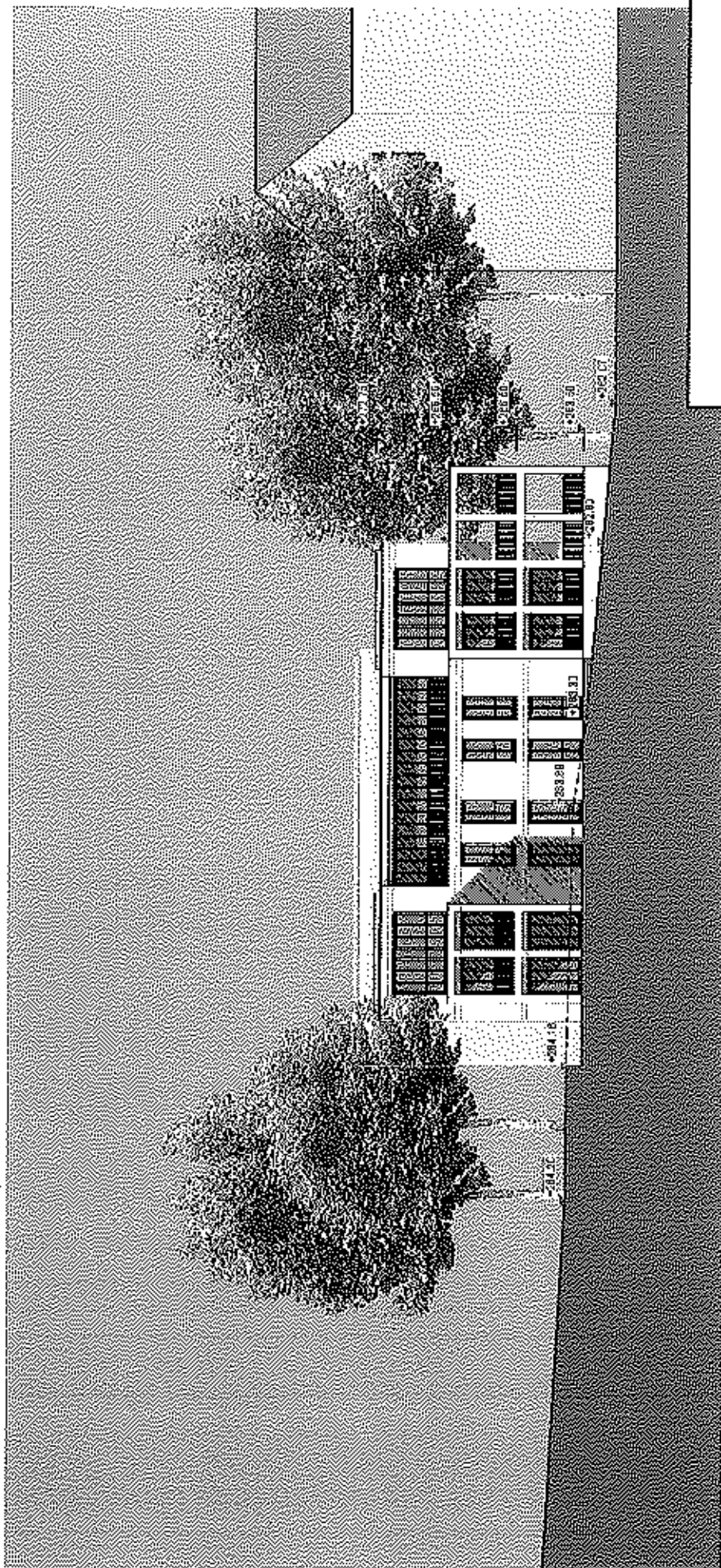
Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:
Duru GbR
Kurhausstraße 28
34131 Kassel

Architektur:
ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Systemansicht Brabanter Straße o. M.



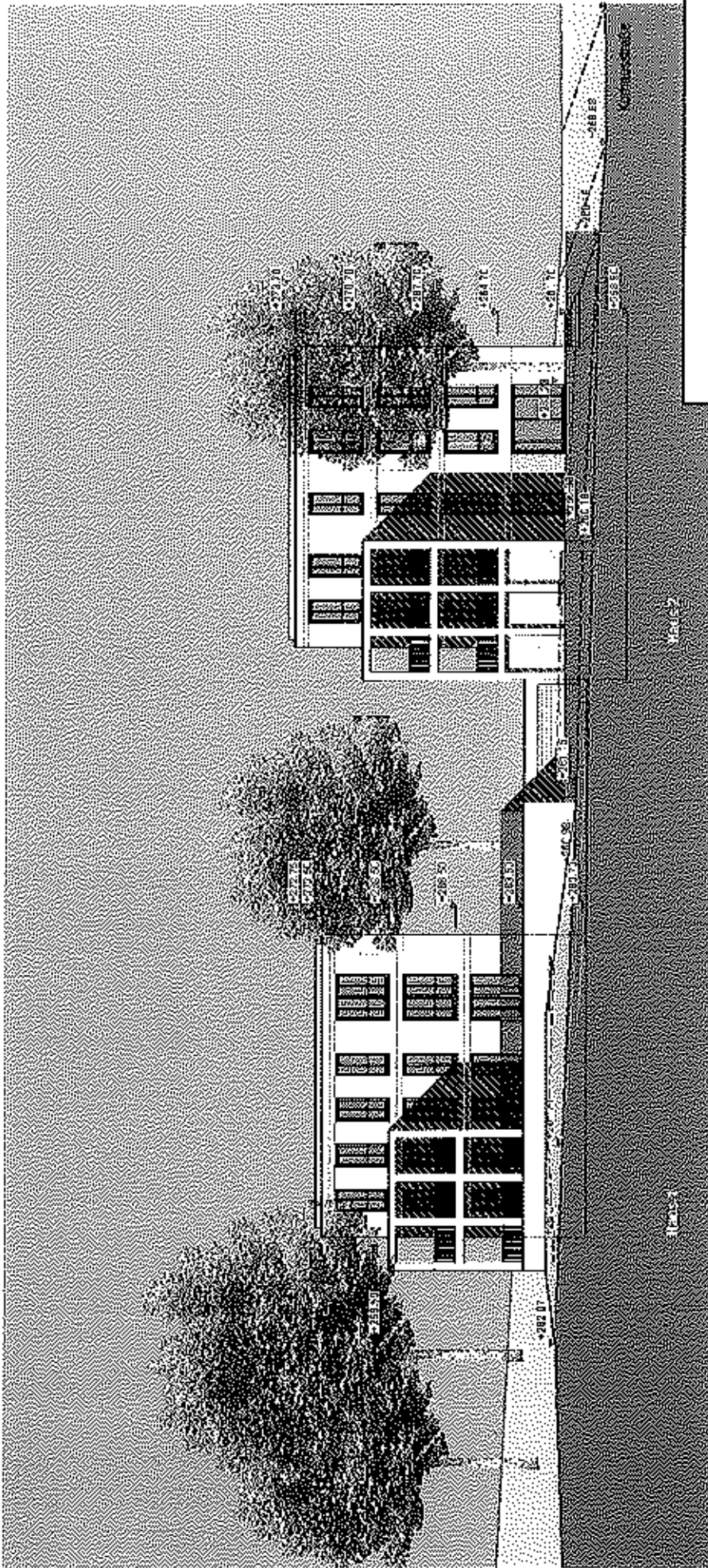


Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:
Duru GbR
Kurhausstraße 28
34131 Kassel

Architektur:
ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Systemansicht Südwest o. M.



Neubau zweier Stadtvillen

Bauherr:

Duru GbR

Kurhausstraße 28

34131 Kassel

Architektur:

ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Hessenallee 2

34130 Kassel

Systemansicht Südost o. M.

Anhang zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / 72 'Kurhausstraße 28/30'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 13.04.2010 Entwurf

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur zulässig: (1) Wohngebäude (2) Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 210m ² (3) Schank- und Speisewirtschaften (4) Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.	§ 1 (5) i. V. m. § 4 (2) BauNVO
1.2	In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.	§ 1 (6) i. V. m. § 3 (3) BauNVO
1.3	(1) Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet WR 1 nur in Tiefgaragen zulässig. (2) Im Reinen Wohngebiet WR 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind jeweils maximal drei oberirdische Stellplätze zulässig. Diese dürfen nur auf der der Kurhausstraße zugewandten Grundstücksfläche und nur bis zu einer Grundstückstiefe von 10m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, errichtet werden.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-23 BauNVO
2.1	Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch Einschieß in den Plan als absolute Höhen über Normalhöhennull (üNH ₀) festgesetzt	§ 18 BauNVO
2.2	Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu maximal 0,80 m ist für untergeordnete Technikaufbauten zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten.	§ 18 BauNVO
2.3	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO

- 2.4 Ausnahmsweise können in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 3,00m überschritten werden, sofern sie nicht jeweils mehr als 30m² Grundfläche aufweisen und von Nachbargrenzen mindestens 3,00m entfernt bleiben. **§ 23 (3) BauNVO**

3. Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 (4) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 3.1 Die Grundstücksflächen sind zu mindestens 35% als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubgehölzhecken mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Artenliste der Begründung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.3 (1) Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen.

(2) Die zeichnerisch als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind als Laubbaumhochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemäß der Artenliste der Begründung, zu pflanzen.

- 3.4 Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. m. § 81 HBO**
Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 West Blatt C aufgehoben. **§ 9 (7) BauGB**
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA und des Heinen Wohngebietes WF 1 sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. **§ 12 (3a) i.V. mit § 9 (2) und § 30 (2) BauGB**

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. § 81 HBO

- 5.1 (1) Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben an der Stelle der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der anässigen Firmen zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO i. V. §§ 3 und 9 HBO**
- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, zugelassen, sofern nicht Feuerungsanlagen mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. **§ 81 (2) HBO**

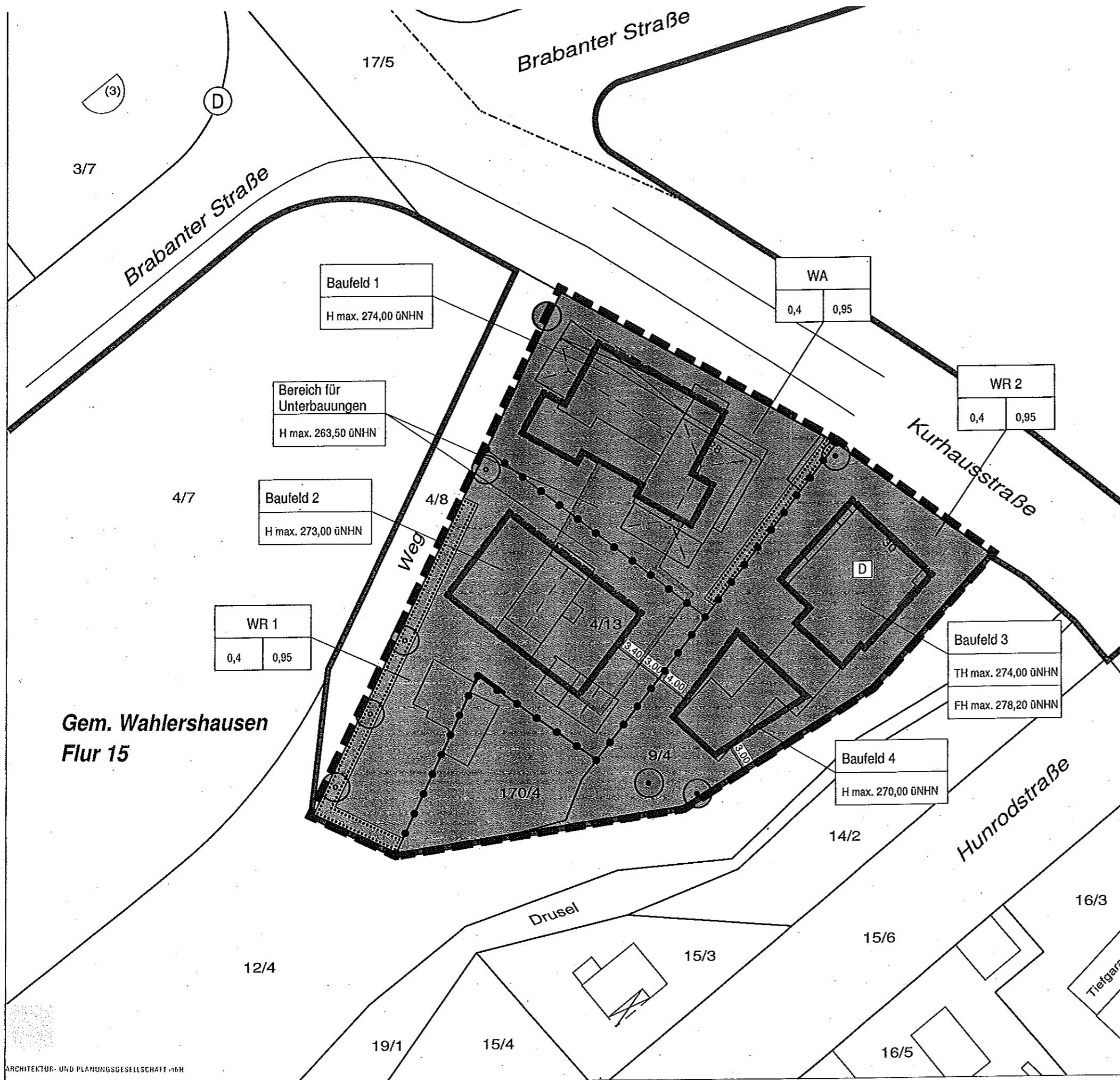
Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Gebäude Kurhausstraße 30 auf dem Flurstück 9/4, Flur 15, Gemarkung Wahlershausen ist gem. § 2 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein Kulturdenkmal.

Darüber hinaus sind alle Grundstücke im Geltungsbereich Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Vilbinkolonie Mülang' (§ 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz).

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen.



Art der baulichen Nutzung		§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO
	Reine Wohngebiete	§3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§§ 16-21a BauNVO
	Nutzungsschablone	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstzahl	
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstzahl	
	maximale Traufhöhe über Normalhöhennull (NHN)	
	maximale Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN)	
	maximale Gebäudehöhe	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§9 (1) Nr.2 BauGB §§22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Baugrenze für Unterbauungen	
Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft		§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
	Erhaltung: Bäume (Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs nur nachrichtlich)	
	Anpflanzen: Bäume	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9 Abs.7 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		
	Einzeldenkmal	§9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB
	Gesamtanlage Denkmal	

Gem. Wahlershausen
Flur 15

STADT KASSEL
documenta-Stadt

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. III/72
'Kurhausstraße 28/30'
Entwurf

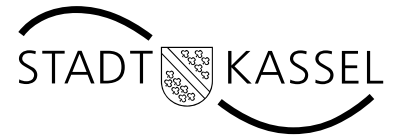
Maßstab: 1:500 Datum: 13.04.2010
Anlage 4

Magistrat

-VI-/-67-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1826



documenta-Stadt

Kassel, 24.08.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer 1 - 5 wird zugestimmt.
Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Harleshausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 29. April 2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 17. Juni 2010 und 23. August 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs mit Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie der städtebauliche Vertrag (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“

Die zu Beginn des 20. Jahrhunderts gegründete Hüttenanlage des Naturheilvereins an der Hühnerbergwiese (Habichtswald) soll planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 29.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ aufzustellen. Ziel ist es, die Anlage als sozialgeschichtliches Dokument der Naturheilbewegung in einer umweltverträglichen Form zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB hat im Frühjahr 2005, die frühzeitige Behördenbeteiligung gem . § 4 Abs. 1 BauGB Ende 2006 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Frühjahr 2009 durchgeführt. Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2009 bis 04.01.2010 durchgeführt. Die Behandlung der Anregungen und Änderungen des Bebauungsplanes sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Anlage soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Luftbad“ gem. ihrer historischen Entstehung festgesetzt werden. Der Gedanke der Naturheilbewegung soll aufrechterhalten und der Öffentlichkeit in geeigneter Form vermittelt werden. Hierzu obliegen dem Verein (heute „Luftbad Waldwiese“ e.V.), der das Gelände gepachtet hat, besondere Verpflichtungen, die in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen diesem und der Stadt Kassel vereinbart werden. Dies sind im Wesentlichen die Durchführung regelmäßiger öffentlicher Veranstaltungen, Gewährleistung des öffentlichen Zugangs, Unterhaltung der Wassertretstelle und des Schwimmbeckens und Pflege der Waldwiese.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die planungsrechtliche Sicherung für die Anlage entfällt, wenn dieser bzw. ein entsprechender Verein nicht mehr existiert oder der Verein seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt. In diesem Falle muss die Anlage zurückgebaut und renaturiert werden und wird zur Fläche für den Forst. Diese Regelungen sind notwendig, um die Zielsetzung, dieses sozialhistorische Dokument für die Allgemeinheit zu erhalten, zu realisieren. Eine Entwicklung hin zu einer rein privaten Nutzung als Freizeitgärten wäre wegen der besonderen Lage des Areals im Wald und FFH -Gebiet nicht vertretbar.

Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §3 Abs. 2 BauGB

23.11.2009 – 04.01.2010

ZNr	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Datum
	keine	

ZNr	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme		
		Datum	Einw./Hinw.	
			nein	ja
1	Regierungspräsidium Kassel 34117 Kassel, Steinweg 6			
1.1	27.1 Naturschutz und Landschaftspflege	18.12.2009		x
1.2	31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasser- schutz	01.12.2009		x
1.3	31.5 Altlasten, Bodenschutz	25.11.2009	x	
2	Zweckverband Raum Kassel 34117 Kassel, Ständeplatz 13	21.12.2009		x
3	Hessen-Forst Forstamt Wolfhagen Schützeberger Straße 74, 34466 Wolfhagen	22.12.2009		x
4	Städtische Werke AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	25.11.2009	x	
5	Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15, 34121 Kassel	08.01.2010		x

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
1.1	<p>Regierungspräsidium Kassel 27.1 Naturschutz und Landschaftspflege Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	
	<p>Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht mehr berührt. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß §21 BNatSchG i. V. mit §1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Das Ergebnis der FFH-Vorprüfung aus dem Fachbeitrag Grün+Umwelt zum B-Plan wird geteilt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Als obere Forstbehörde nehme ich zu der Planvorlage wie folgt Stellung. Auf meine Ausführungen unter B. der hiesigen Stellungnahme vom 07.05.2009 – 27.1-P22-7298-ks – nehme ich dabei Bezug. Zu den „Festsetzungen durch Text“ im Kartenteil:</p> <p>Ziff. 1.3 – Anfügung eines zweiten Satzes: „Sämtliche baulichen Anlagen sind zu beseitigen und die Flächen als Mähwiesen herzurichten“.</p> <p>Begründung: Diese Ergänzung wird von mir nach wie vor als erforderlich angesehen, damit eindeutig die Konsequenzen benannt sind, die sich aus den Festsetzungen gem. den Ziff. 1.1 und 1.2 ergeben. Von daher dient die Ergänzung der Rechtsklarheit.</p>	<p>Die bauaufsichtlich erforderlichen Maßnahmen nach Entfall der planungsrechtlichen Grundlage ergeben sich aus FdT 1.3 und müssten nicht zwingend zusätzlich aufgeführt werden. Die Verpflichtung des Nutzers, nach Entfall der Bedingungen nach FdT 1.2 die baulichen Anlagen zu beseitigen und die Flächen wieder naturnah herzurichten, ergibt sich aus dem Städtebaulichen Vertrag §3 Nr. 3.5 und dem Pachtvertrag vom 20.12.2001, §10.</p> <p>Die vorgeschlagene Ergänzung verpflichtet zunächst den Grundstückseigentümer, d. h. das Land Hessen. Eine Benennung der Konsequenzen aus dem Entfall der Festsetzung 1.1 ist nicht schädlich, soweit die Formulierung mit den Vertragswerken übereinstimmt.</p> <p>Die Grünflächen, für die bei Entfall der Bedingungen nach FdT 1.2 die Festsetzung „Fläche für Wald“ eintritt, sind im Bestand nur zu einem kleineren Teil Mähwiesen und ansonsten Baumbestand.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung durch Text Nr. 1.3 wird wie folgt ergänzt: „ Sämtliche baulichen Anlagen sind zu beseitigen und die Flächen zu renaturieren.“</p>
	<p>Ziff. 2.2 und 4.2 – Anmerkung: Die ursprünglich von mir geforderte forstrechtliche Genehmigung nach §12 Hessischen Forstgesetz für die baulichen Anlagen wird nun doch nicht benötigt. Im Vergleich zum Planungsstand vom 09.04.2009 werden lt. Schreiben des Planungsträgers vom 16.11.2009, letzter Absatz, keine Ersatzneubauten mehr erforderlich und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>zugelassen. Die historischen Bauten waren bereits vor dem Hessischen Forstgesetz von 1954 vorhanden.</p>	
	<p>Hinweise „Wald“ – Neuformulierung des letzten Satzes: „Für die Aufstellung und den Betrieb von Feuerstätten und offene Feuer gelten §14 Hessisches Forstgesetz und insbesondere die Verbots- und Genehmigungstatbestände der Verordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände“.</p> <p>Begründung: Die vorgenannte Verordnung ist keine Durchführungsverordnung zum Hessischen Forstgesetz. Diese Verordnung datiert vom 25.06.1938 (RGBl. I S. 700), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364), und hat somit seine Grundlage nicht im Hessischen Forstgesetz von 1954.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend geändert.</p>
	<p>Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Wald oder bei erstmaligen Aufforstungen von Flächen (z. B. Ersatzaufforstungen) oder bei forstlichen Rekultivierungen ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 BGBl. I S. 1658) zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in der Begründung unter Nr. 2.4 (Sonstige Hinweise) ergänzt.</p>
<p>1.2</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	
	<p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 04.05.2009. Diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Mit Schreiben vom 04.05.2009 wurde wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>"Sofern die Gräben nicht von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005, zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792) gem. §2 Abs. 2 ausgenommen werden, bedarf der Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer sowie bei Schaffung von Gewässerflächen der Planfeststellung oder der Plangenehmigung durch die zuständige Wasserbehörde gem. §31 WHG i. V. mit §10 HWG. Den Bachlauf mit Uferbereichen (Schutzbereich von 10 m) in seinen natürlichen Zustand wiederherzustellen, ist zu begrüßen [...]"</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
2	<p>Zweckverband Raum Kassel 34117 Kassel, Ständeplatz 13</p>	
	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.05.2009. Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes ist der Bereich, auf den sich das oben näher bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht, überwiegend als „Flächen für Wald“ dargestellt; ein Teilbereich enthält die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. Da die geplanten Festsetzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sind, war Ziel des Verbandes, eine Flächennutzungsplan-Änderung durchzuführen. Die Stadt Kassel stellte einen entsprechenden Antrag, die Flächennutzungsplan-Änderung wurde auch eingeleitet.</p> <p>Nach neuen Informationen der Oberen Forstbehörde sind laut Erlass vom 13.02.2003 Waldwiesen, die kleiner als 2 ha sind, ebenso als „Flächen für Wald“ in der Bauleitplanung aufzunehmen. Da diese Fläche unter 2 ha liegt, werden wir zum jetzigen Zeitpunkt von einem Änderungsverfahren absehen. Weitere Anregungen haben wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzutragen, die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung Nr. 2.1.2 (Flächennutzungsplan) wird um den Hinweis auf den Erlass vom 13.02.2003 und die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ergänzt.</p>
3	<p>Hessen-Forst Forstamt Wolfhagen Schützeberger Straße 74, 34466 Wolfhagen</p>	
	<p>Wortgleich mit Teilen der Stellungnahme der Oberen Forstbehörde, siehe 1.1</p>	<p>Siehe zu 1.1</p>
5	<p>Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15, 34121 Kassel</p>	
	<p>Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass dort nicht bekannt ist, ob das Wasser des Baches ausschließlich im Rahmen des Gemeindegebrauchs gem. §29 HWG genutzt wird, wie unter Ziff. 3.5 der Begründung erwähnt</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der letzte Satz in Begründung Nr. 3.5 entfällt.</p>

04.02.2010 Dipl.-Ing. Köpping

Bebauungsplan Nr. IV 8-1 "Hühnerberg"



Begründung und Umweltbericht
12.02.2010



Begründung und Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. IV 8-1 "Hühnerberg"

12.02.2010

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Kassel

Umwelt- und Gartenamt
Bosestraße 15
34121 Kassel

Bearbeitung: Köpping Architektur+Planung
Dipl.-Ing. Klaus Köpping
Wallstraße 2 b, 34125 Kassel
Tel. 0561 / 57 999 24
arch.koepping@t-online.de

Projektbüro Stadtlandschaft
Landschafts- und Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Regina Riedel
Luisenplatz 3, 34 119 Kassel
fon 0561-700448 0
fax 0561-70044844
info@pbstadtlandschaft.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Begründung	
1 Allgemein	
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	8
1.2 Planverfahren	8
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	10
2.2 Schutzgebiete	11
2.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	12
2.4 Sonstige Hinweise	12
3 Bestand	
3.1 Naturheilkundebewegung	13
3.2 Nutzungsgeschichte Luftbad Waldwiese	13
3.3 Verein Waldwiese e. V.	15
3.4 Bestandssituation	16
3.5 Erschließung	16
3.6 Historische und dokumentarische Bedeutung	17
Bestandsplan	19
Bestandsfotos	20
4 Planungsziele	
4.1 Luftbad Waldwiese	26
4.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	26
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1 Öffentliche Grünfläche	28
5.2 Flächen für Wald	30
5.3 Ver- und Entsorgung	30
5.4 Gewässerschutz	30
5.5 Emissionsschutz	31
5.6 Gestaltungsgrundsätze	31
5.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen	31
6 Gesamtabwägung	
6.1 Öffentliches Interesse	33
6.2 Planungsalternativen	33

Inhaltsverzeichnis	Seite
6.3 Auswirkungen der Planung	34
6.4 Verhältnismäßigkeit	34
7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte	
7.1 Flächenbilanz	35
7.2 Bodenordnung	35
7.3 Kosten	35
8 Verfahrensübersicht	
8.1 Verfahrenstermine	36
8.2 Frühzeitige Beteiligung	36

Anlagen:

- (I) Grünordnungsplan und FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel Juni 2009

Quellen:

- (1) Kai Buchholz u. a.: Die Lebensreform - Entwürfe zur Neugestaltung von Leben und Kunst um 1900, Verlag Häusser, Darmstadt 2001
- (2) Wolfgang R. Krabbe: Naturheilbewegung, in: Kerbs/Reulecke (Hg): Handbuch der deutschen Reformbewegungen 1880-1933, S. 77 ff.
- (3) Ingmar Willkomm: Dokumentation des Naturheilvereins Kassel 1891 e.V. - Das Luftbad Waldwiese im Habichtswald, Kassel 2002
- (4) Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt: Erläuterung zur frühzeitigen Beteiligung, Kassel 2006
- (5) Verein Waldwiese e. V.: Satzung 2001

Fotos: Köpping Architektur+Planung, Kassel 2009
Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Kassel 2003 und 2004
Privatarchiv Gucek, Kassel

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil B: Umweltbericht**1 Einleitung**

- | | | |
|-----|--|----|
| 1.1 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplans | 46 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes im Planbereich und deren Berücksichtigung | 46 |

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- | | | |
|-----|--|----|
| 2.1 | Derzeitiger Umweltzustand | 48 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung | 48 |
| 2.3 | Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung geplanten Maßnahmen | 48 |
| 2.4 | Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen | 49 |
| 2.5 | Inbetrachtkommende andersweitige Lösungsmöglichkeiten | 49 |

3 Zusätzliche Angaben

- | | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise | 50 |
| 3.2 | Überwachung der Eingriffe | 50 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 50 |

Teil A: Begründung

Bearbeitung: Köpping Architektur+Planung
Dipl.-Ing. Klaus Köpping
Wallstraße 2 b, 34125 Kassel
Tel. 0561 / 57 999 24
arch.koepping@t-online.de

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 29.03.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der vom Naturheilverein errichteten Hüttenanlage an der Hühnerbergwiese beschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Anlage als sozialgeschichtliches Dokument der Naturheilbewegung in einer umweltverträglichen Form zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Dem ging ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2002 voraus, wonach der Magistrat aufgefordert wurde, in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und mit dem Landesbetrieb Hessen Forst zu prüfen, ob die Anlage über eine besondere sozialhistorische Bedeutsamkeit verfügt und deswegen erhaltenswert ist, um den Gedanken der Naturheilbewegung in der Öffentlichkeit zu fördern.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß §2ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung aufgestellt. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erfolgt im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

Eine naturschutzrechtliche und forstrechtliche Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffen um Altbestand von vor 1945 handelt. Genaueres ist hierzu im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB mit dem Pächterverein abgeschlossen, der die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sichern soll.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,9 ha liegt in der Gemarkung Habichtswald, Lagebezeichnung "Vor dem Hühnerberg", Waldabteilung 112a, Flur 7.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 39/8 und 15/1 und einem ca. 25 m breiten Wiesenstreifen in der Verlängerung;
- im Südwesten durch einen Abschnitt der Parzellengrenze zum Flurstück 28 sowie die südwestliche Hühnerbergwiese;
- im Südosten durch die Verbindungslinie zwischen zwei Flurstücksecken der Flurstücke 29 und 15/3 (ca. die Hälfte der östlichen Hühnerbergwiese);

- im Nordosten durch die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 15/3 und 36 (Weg).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksanteile:

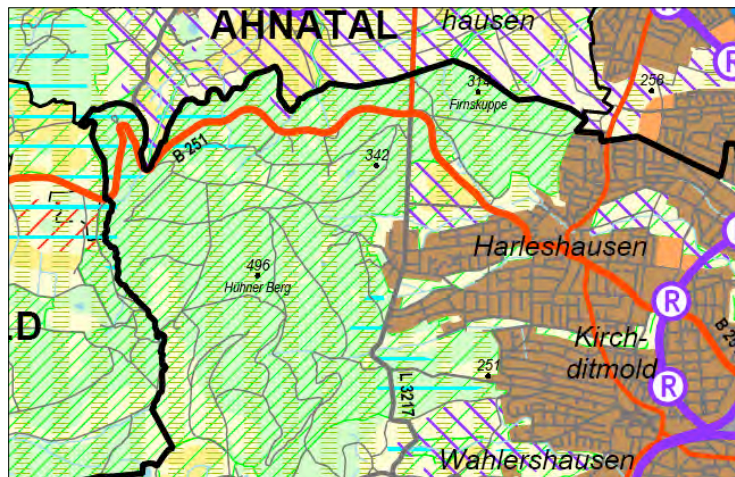
Flurstück	Flur	Flächenanteil ca. m2	Eigentümer
29	7	14.436	Land Hessen
15/1	7	1.301	Land Hessen
15/2	7	754	Land Hessen
15/3	7	1.326	Land Hessen
36	7 Weg	957	Land Hessen
Summe Geltungsbereich:		18.774	

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Regionalplan Nordhessen, Land Hessen

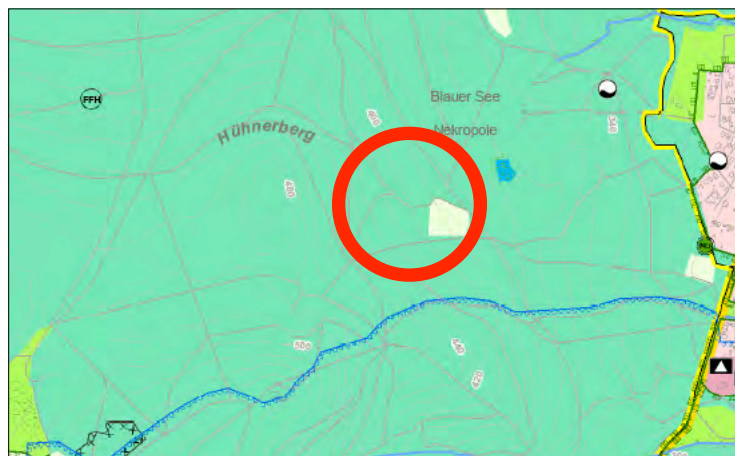
Der aktuelle Regionalplanentwurf (RPN-E 2008) stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Forstwirtschaft und Landwirtschaft sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar.



Regionalplan Nordhessen Entwurf 2008

2.1.2 Flächennutzungsplan (2007), Zweckverband Raum Kassel

Der Flächennutzungsplan 2007 gibt für das Plangebiet Fläche für Wald und Fläche für Landwirtschaft an. Allerdings entspricht die Abgrenzung nicht der bestehenden Situation. Anders als im Landschaftsplan ist nur eine Fläche für Landwirtschaft eingetragen.



Flächennutzungsplan 2007

Gemäß Erlass der Oberen Forstbehörde vom 13.02.2003 sind Waldwiesen, die kleiner als 2 ha sind, als „Flächen für Wald“ in der Bauleitplanung aufzunehmen. Da die vorliegenden Flächen unter 2 ha liegen, können die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Im Plan ist das FFH-Gebiet 4622-302 Habichtswald und Seilerberg bei Ehlen eingetragen. Das Landschaftsschutzgebiet II ist dargestellt, besteht aber inzwischen nicht mehr.

2.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Entwurf 2006)

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 106 des Landschaftsplans. Das Gebiet ist charakterisiert als Bergland mit schroffem Hang zum Kasseler Becken abfallend. Es ist mit überwiegend älterem Laub-, Misch- und Nadelwald bewachsen. In Randbereichen liegen Waldwiesen und in Randhängen eingeschnittene Bachtäler. Es hat bedeutende Erholungsfunktion für die Stadt.

Es werden folgende das Planungsgebiet betreffende Zielsetzungen formuliert:

- Weiterentwicklung und Unterhaltung eines naturnahen Waldbaus mit gleichzeitiger hoher Erholungseignung
- Erhalt, Nutzung und Pflege von Waldwiesen als besondere Lebensräume, Zeugnisse historischer Landnutzung und wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild/Landschaftserleben
- Sicherung und Weiterentwicklung als Naherholungsraum für stille landschaftsgebundene Erholungsformen. Unterhalt eines guten Wegenetzes. Verzicht auf weitere Erschließung für spezialisierte Freizeitnutzungen
- Sicherung und Entwicklung differenzierter Waldaußenränder sowie vorhandene Fließgewässer mit ihren Randzonen.

Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen bzw. tangieren das Plangebiet:

- Maßnahme 10172: Keine dauerhafte Sicherung der vorhandenen Gartennutzung, Entwicklung als Waldfläche, Priorität III
- Maßnahme 10381: Grünlandflächen und andere offene Bereiche, Priorität II. Dauerhafte Offenhaltung der vorhandenen Grünflächen, Nutzung und Pflege als artenreiches, überwiegend extensiv genutztes Dauergrünland. Dem Standort angemessene Pflege, Verzicht auf mineralische Düngung und chemischen Pflanzenschutz, schonende Beweidung, Mahd mit Abtransport des Mähguts und Erhaltung von Uferschutzstreifen.

Der Zweckverband beabsichtigt auf den Maßnahmenvorschlag 10172 zu verzichten, um dem Verschlechterungsverbot der FFH-Richtlinie zu entsprechen.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt im NATURA-2000-Gebiet der EU. Es ist Bestandteil des Flora-Fauna-Habitats FFH-Gebiet Nr. 4622-302 Habichtswald und Seilerberg bei Ehlen. Das FFH-Gebiet umfasst 2920 ha.

2.2.2 Naturpark und Erholungswald

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Habichtswald und gehört zum Staatswald Hessen-Forst unter Verwaltung des Forstamts Wolfhagen. Es ist Bestandteil des als Erholungswald nach § 23 HFG ausgewiesenen Habichtswaldes. Für den Wald liegt ein Antrag auf Erklärung zum Bannwald nach § 22 HFG vor. Der beplante Bereich wird in der Bannwalderklärung nicht enthalten sein. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Forstübersichtskarte des Forsteinrichtungswerks, Forstamt Wolfhagen, 2008 stellt die Hühnerbergwiese als 'a Unterabteilung (Nebenfläche)' dar. D.h. es handelt sich um Flächen ohne Bäume, Waldwiesen im Sinne des Forstgesetzes §1(2) HFG. Zwischen dem Hessen-Forst und dem Stadt- und Kleingärtner e.V. besteht ein Pachtvertrag der die Nutzung der Anlage bis 31.12.2011 regelt.

Für die Aufstellung und den Betrieb von Feuerstätten und offene Feuer gelten die Vorschriften des Hessischen Forstgesetzes und der Durchführungsverordnung zu §14 HForstG. Die Genehmigung und Überwachung obliegt der Unteren Forstbehörde.

2.2.3 Denkmalschutz

Die Hüttenanlage ist nach Feststellung des Landesamts für Denkmalpflege kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzrechts (Schreiben vom 03.06.2002).

2.3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Anlage 1

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan einschließlich Umweltbericht erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte des landschaftsplanerischen Fachbeitrages gem. § 4 HeNatG werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Direkte Übernahmen aus dem Grünordnungsplan wie auch aus anderen Fachbeiträgen sind im Text unter Angabe der Quelle gekennzeichnet.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrages.

2.4 Sonstige Hinweise

2.4.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

2.4.2 Anpflanzungen von Gehölzen

Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Wald oder bei erstmaligen Aufforstungen von Flächen (z. B. Ersatzaufforstungen) oder bei forstlichen Rekultivierungen ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 BGBl. I S. 1658) zu beachten.

3 Bestand

Das "Luftbad Waldwiese" ist eine naturnahe Anlage mit 16 Lauben, Nebengebäuden, einem Ganzkörperanwendungsbecken und einer Wassertretstelle, die sich am Rand der Hühnerbergwiese oberhalb des Blauen Sees im Habichtswald befindet. Die Errichtung der Anlage ab 1929 geht auf die Naturheilbewegung zurück.

3.1 Naturheilkundebewegung

In den beiden letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die in der Laienmedizin wurzelnde Naturheilkunde zu einer breiten sozialen Bewegung. In mehr oder weniger starker Abgrenzung gegen die (natur-)wissenschaftliche 'Schulmedizin' stellten ihre Vertreter den Begriff der 'Naturheilkraft' als Grundpfeiler ihrer Lehre heraus.

Zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Gesundheit propagierten sie - an Stelle von 'allopathischen', aus chemisch veränderten Substanzen hergestellten Arzneimitteln - die Rückbesinnung auf natürliche Heilfaktoren wie Licht, Luft, Sonne, Bewegung und gesunde Ernährung. Die Naturheilkunde hatte den 'ganzen' Menschen im Auge. Ihr Ziel war es, das durch negative Umwelteinflüsse gestörte körperliche, seelische und geistige Gleichgewicht wiederherzustellen. (1)

Wasseranwendungen, Freiluftbäder und Bewegung waren die wichtigsten Methoden für die Therapie zivilisationsgeschädigter Menschen. Sie dienten der Abhärtung und sollten die Selbstheilungskräfte des Organismus stimulieren.

Der bekannteste Naturheiler des 19. Jahrhunderts war Sebastian Kneipp. 1883 wurde der Deutsche Verein für Naturheilkunde und für volksverständliche Gesundheitspflege gegründet. 1913 waren in diesem Dachverband 885 Ortsvereine mit etwa 148.000 Mitgliedern organisiert. In den 1920er Jahren verlor die Naturheilkunde insgesamt an Popularität. Eine Ausnahme bildete nur der 1897 gegründete Kneipp-Bund, der in den 1960er Jahren etwa 65.000 Mitglieder hatte. (2)

3.2 Nutzungsgeschichte Luftbad Waldwiese

Der Kasseler Naturheilarzt Heinrich Goßmann (siehe das Kapitel »Kurort Wilhelmshöhe« und das Bild weiter unten bei »Geschichte«) wirkte mit der Gründung des »Naturheilvereins Kassel 1891 e.V.« segensreich auf zahlreiche Kasseler Bürger. In der einst idyllischen Innenstadt aus Fachwerkhäusern lebten die Menschen am Ende des 19. Jahrhunderts in beengten und katastrophalen sanitären Verhältnissen. Der Verein gewann bald 2.300 Mitgliedern. (3)

Ausweislich einer Verfügung der Regierung Kassel von 1932 wurde 1929 ein erster privatrechtlicher Pachtvertrag bis 1940 zwischen dem Land Hessen und dem Verein geschlossen. In dem Luftbild von 1928 sind noch keine Nutzungsspuren oder baulich Anlagen erkennbar. (4)

Im Jahresbericht des Naturheilvereins wird 1931 berichtet, dass eine Schutzhütte errichtet werden soll, "damit unseren Mitgliedern ein Möglichkeit gegen ist, bei plötzlich eintretendem Unwetter sofort Schutz zu haben". 1932 wurde ein Brunnen eingerichtet. 1932 (?) ist "ein großes Badebassin entstanden, und ist so Gelegenheit geschaffen, den Luftbadlern gleichzeitig ein nasses Bad zu verabfolgen..." (3)



Privatarchiv Gucek, Kassel

'Die Hütten wurden in den Jahren zwischen 1928 und 1948 erbaut, wie eine Aufstellung der Forstverwaltung zeigt.

In den Stadtkarten von 1953 und 1964, 1968, 1969 sind neben baulichen Anlagen im Westen der Hühnerbergwiese im Bereich der heutigen Hütten zwei bauliche Anlagen - vermutlich die Gemeinschaftshütte und ein Wasserbecken - dargestellt. Auf einem Luftbild von 1966 sind 16 Hütten erkennbar. Die zahlreichen Nebenbauten fehlen noch weitgehend. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen der Anlage haben vermutlich zu keinem Zeitpunkt vorgelegen.

Schon seit 1932 ist [...] von einer Beseitigung der ungenehmigt errichteten Hütten die Rede, die Duldung des rechtlosen Zustandes jedoch von Vertragsverlän-

gerung zu Vertragsverlängerung hingenommen worden, soweit zu jedem Verlängerungszeitpunkt eine abschließende Klärung der Rechtslage in Aussicht gestellt wurde.' (4)

Während und nach dem 2. Weltkrieg wurden die Hütten teilweise dauerhaft bewohnt. Bis in die 1960er Jahre gab es während der Sommermonate eine Postanschrift der Anlage.

'Am 31.12.2001 endete der letzte Gestattungsvertrag des Landes mit dem Naturheilverein. Der Naturheilverein hatte sich mit dem Vertrag verpflichtet, die Gebäude und sonstigen Anlagen mit Auslaufen des Vertrages zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen. Gegen Vertragsende setzte sich der Verein aber für den Erhalt der Anlage ein.

Nach intensiven Verhandlungen und Beratungen wurde schließlich ein neuer Pachtvertrag mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e. V. und dem Land Hessen, vertreten durch den Hessen-Forst abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Pächter die Hütten zur Hälfte zu beseitigen, die baulichen Mängel der verbleibenden Hütten zu beseitigen, weitere Einrichtungen wie Flächenbefestigungen, Feuerstellen u. ä. zu entfernen und das Schwimmbecken zu einem Feuchtbiotop umzubauen. Der Vollzug dieses Vertrages wurde nach der Petition eines Hüttenbesitzers beim Hessischen Landtag vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten bis zur Klärung der öffentlich-rechtlichen Legalisierbarkeit ausgesetzt.' (4)

3.3 Verein Waldwiese e. V.

Seit 2001 wird die Anlage an den Verein Waldwiese e. V. unterverpachtet, in dem als Mitglieder die zum Teil langjährigen Nutzer der Anlage organisiert sind. Der Verein hat zum Ziel, die Einrichtungen die zur Gesundheitsförderung nach den Prinzipien der Naturheilmovement dienen, zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus widmet sich der Verein der "gesundheitlichen Lebenserneuerung durch Verbreitung naturgemäßer Lebensformen und Heilweisen sowie durch krankheitsvorbeugende Maßnahmen." (5)

Er besitzt die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit im Sinne des §2 Bundeskleingartengesetz und verfolgt keine wirtschaftlichen oder auf die Erzielung von Gewinn gerichteten Zwecke.



Vereinseblem

In regelmäßigen Veranstaltungen wie Stern- und Kräuterwanderungen, Pilzlehrgängen, Müllsammelaktion, Ausstellungen zur Geschichte der Lebensreformbewegung und Lesungen werden die Prinzipien von Naturschutz und Lebensreform der Öffentlichkeit nahegebracht und unterstützt.

Am Rand der östlichen Wiese unterhält der Verein ein Kneippsches Wassertretbecken mit Informationstafel und -material.

Eine Gestaltungssatzung des Vereins regelt den rücksichtsvollen Umgang mit Vegetation und Freiflächen, die naturnahe Gestaltung der Lauben und die Pflege der Wiesen und Freiflächen.

3.4 Bestandssituation

Im Plangebiet liegen drei Waldwiesen (die Hühnerbergwiesen), die von Buchen-Mischwald umgeben sind. Die obere Wiese und die Wiese südlich des Bachlaufs wird im Auftrag des Vereins von einem Landwirt gemäht. Die nördliche Waldwiese ist vom Forst an einen Landwirt mit Auflagen der extensiven Pflege verpachtet.

Aufgereiht entlang der Waldwiesen und in einem Waldstreifen der die Wiesen unterteilt, liegen 16 Holzhütten mit kleineren Schuppen sowie ein Gemeinschafts-Geräteschuppen. Die Hütten sind mit ihren Zugängen und Sitzflächen nach Süden ausgerichtet. Die Außenwandverkleidungen bestehen aus Holzschalungen oder Bitumenbahnen, die Dächer sind überwiegend mit Bitumenbahn gedeckt. Vereinzelt sind störende Materialien wie Faserzement- oder Acryl-Wellplatten zu finden.

Die Vorflächen der Hütten sind überwiegend mit hohen Hainbuchenhecken gegenüber der Wiese abgegrenzt. Die Abgrenzungen sind häufig nur fragmentarisch, vereinzelt werden auch Holzzäune und Tore verwendet. Mitten durch das Gebiet fließt von Osten nach Westen ein kleiner Bach, der in niederschlagsarmen Sommern trocken fällt. Der Bach ist von zwei Hütten überstellt.

Am Nordrand der unteren Wiese liegt ein blau gestrichenes Betonbecken (Ganzkörperanwendungsbecken). Ganz im Osten der unteren Wiese am informellen Zugang zur Anlage liegt ein vom Überlauf des Ganzkörperanwendungsbeckens gespeistes Wassertretbecken. Bis in die 1980er Jahre gehörte zum Luftbad Waldwiese noch ein inzwischen zugewachsener Bereich östlich unterhalb des Geländes, der vorwiegend als Ballspielplatz diente.

Die Hütten dienen zeitweise zur Übernachtung und sind alle mit Feuerstätten ausgestattet, zum Teil mit Trockenklosetts. Es gibt einen gemeinschaftlichen Geräteschuppen, der mit dem Ganzkörperanwendungsbecken und einem Sitzplatz den Mittelpunkt der Anlage bildet.

3.5 Erschließung

Das Luftbad ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad von einem Parkplatz an der Rasenallee in Höhe der Hühnerbergstraße aus erreichbar. Eine Sondererlaubnis für

Fahrten mit dem Pkw auf dem Waldweg bis in die Nähe des Luftbades besteht nur für den Hüttenbeauftragten des Pächters.

Von den Waldwegen aus ist das Gelände nur über Fußpfade erreichbar. Im Pachtvertrag ist festgelegt, dass die Anlage allgemein zugänglich sein muss. Entsprechend sind keine abgeschlossenen Einfriedungen vorhanden.

Eine kommunale Versorgung mit Strom, Wasser oder Gas besteht nicht und wäre auch nicht im Sinne der Vereinsziele.

3.6 Historische und dokumentarische Bedeutung

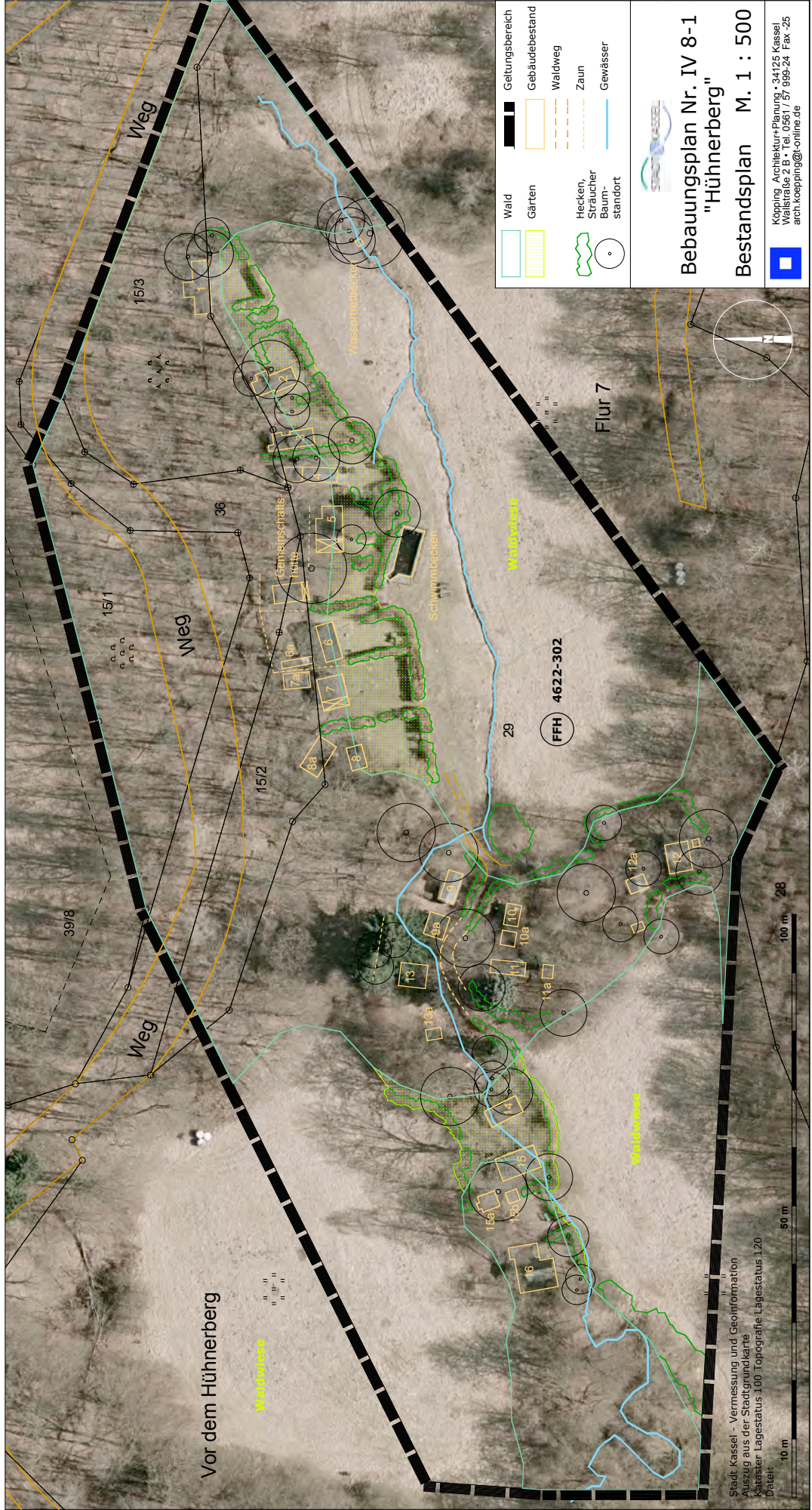
'Es handelt sich bei dem Luftbad Waldwiese, das ab 1929 entstanden ist, um ein in seiner Gesamtanlage wie in seiner originalen Bausubstanz weitgehend authentisches Zeugnis der Naturheilkundebewegung und vielleicht das letzte und größte dieser Art auf dem Boden der BRD.

Die Tatsache, daß über vergleichbare Anlagen (bisher) keine oder fast keine Kenntnis besteht, zumal auf diesem Gebiet erst seit kürzerer Zeit geforscht wird (vgl. die hessische Landesausstellung zum Thema »Lebensreform« in Darmstadt) müßte Anlaß zu besonderer Behutsamkeit im Umgang mit ihr sein, primär aber zu einer ausführlichen Baudokumentation und zum Zurückstellen vorhandener Abbruchpläne.' (Prof. Dr.-Ing. habil. Hartmut Hofrichter, Universität Kaiserslautern, Lehr- und Forschungsgebiet: Baugeschichte / Geschichte des Städtebaues / Denkmalpflege, Fachbereich Architektur, Raum- und Umweltplanung, Bauingenieurwesen, Schreiben vom 10.05.2002)

'Das Luftbad Waldwiese ist bereits in seiner Form als naturräumliches und bauliches Dokument der Reformbewegung ein außergewöhnlich eindrucksvolles historisches Zeugnis. Hinzu kommt, dass es sich bei diesem strukturell nur wenig veränderten kompletten Areal um die einzige derartige Anlage in Deutschland handelt, die bis heute besteht. [Es handelt] sich hierbei nicht um eine vom Verfall bedrohte Anlage, sondern um ein bis heute lebendiges Stück Kasseler Stadtgeschichte, welches von Bürgerinnen und Bürgern genutzt, gepflegt und erhalten wird.' (Prof. Jens Flemming, Universität Kassel, Fachbereich 5, Fachgebiet Neuere und Neueste Geschichte, Schreiben vom 24.07.2007)

'Das Luftbad Waldwiese wird aus der Sicht des Denkmalbeirates nicht als Denkmal an sich im engeren Sinn des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bewertet. Dennoch sieht der Denkmalbeirat den kulturellen Wert der Gesamtanlage und empfiehlt den Erhalt des Luftbades Waldwiese in seiner Gesamtheit unter der Voraussetzung, dass die Nutzer die kultur- und sozialgeschichtlichen Inhalte der Naturheilbewegung in der Anlage und der Art der Nutzung sichtbar erhalten.' (Resolution des Denkmalbeirates der Stadt Kassel vom 05.11.2002)

An der Erhaltung und Pflege der Anlage besteht daher aus sozialgeschichtlichen Gründen ein vordringliches öffentliches Interesse.



Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation
 Auszug aus der Stadtgrundkarte
 Kataster Lagestatus 1:00 Topografie Lagestatus 1:20
 Datum:



Hühnerbergwiese,
Hainbuchenhecke und Ganzkörper-
anwendungsbecken



Hühnerbergwiese, Blick Richtung
Westen



Hühnerbergwiese im Winter,
Hainbuchenhecke und Lauben

Ganzkörperanwendungsbecken



Wassertretstelle nach Kneipp



Pfad





Laube mit Veranda



Laube, Oberflächen besandete Bitumenbahn



Laube, Holzbauweise mit Anstrich

Laube, Dachdeckung rechts mit Bitumenwellplatten



Laube 1, Blick vom Waldweg



Schuppen





Laube mit Anbau über dem Bachlauf, links Abgasrohr



Abgasrohr



Feuerstelle im Wald, Holzlager

Veränderung der Geländeböschung am Bach



Einbau im Bachlauf



Terrasse



4 Planungsziele

4.1 Luftbad Waldwiese

Entsprechend der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung und aufgrund der Erkenntnisse zur historisch-dokumentarischen Relevanz des Luftbades an der Hühnerbergwiese sollen mit dem Bebauungsplan folgende Ziele umgesetzt werden:

- 4.1.1 Die Gesamtanlage des Luftbades soll erhalten und gesichert werden als ein in seiner originalen Bausubstanz weitgehend authentisches und in Deutschland einzigartiges Zeugnis der Naturheilkundebewegung und bis heute lebendiges Stück Kasseler Stadtgeschichte, welches von Bürgerinnen und Bürgern genutzt, gepflegt und erhalten wird. Insbesondere sollten das Ganzkörperanwendungsbekken und die Wassertretstelle unverändert erhalten und gesichert werden.
- 4.1.2 Da an der Vermittlung der Historie und der Grundgedanken der Naturheilkundebewegung öffentliches Interesse besteht, sollen die Nutzer die Öffentlichkeit wie bisher regelmäßig an Veranstaltungen beteiligen und öffentlichen Zugang zur Anlage gewährleisten.
- 4.1.3 Mit Festsetzungen zu Gestaltung und Nutzung der Anlage soll die Einfügung in Natur und Landschaft verbessert und Gefährdungen des angrenzenden Forstes verringert werden. Die Festsetzungen betreffen insbesondere:
- die Begrenzung der Nutzung auf die Zweckbestimmung Luftbad,
 - Größe, Anzahl, Bauart, Material und Farbgestaltung der Lauben,
 - die Renaturierung des Bachlaufes und seiner Umgebung,
 - Verbot von Duschen, Spültoiletten, Zäunen u. a.,
 - der Ausschluss einer öffentlichen Erschließung.
- 4.1.4 Die Nutzung der Anlage soll nur möglich sein, solange die oben genannten Ziele im Zusammenhang mit der historisch-dokumentarischen Relevanz der Anlage verwirklicht werden. Eine gewöhnliche Lauben- oder Kleingarten-Kolonie ist kein Entwicklungsziel an dieser Stelle.

4.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Boden

Die Flächenversiegelung ist durch Beschränkung der Hüttengröße und Terrassen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Sitzflächen niedrig zu halten.

Wasser

Der Bachlauf ist mit seinem natürlichen Uferbereichen zu sichern bzw. wiederherzustellen. Niederschlagwasser ist zu versickern.

Klima

Zum Erhalt des hochaktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets ist weitere Versiegelung durch Bebauung und Befestigung von Flächen einzuschränken.

Vegetation

Die wertvollen Lebensraumtypen des Offenlandes sind zu erhalten. Der Bestand des Waldmeister-Buchenwaldes durch Naturverjüngung zu erhalten und zu ergänzen. Die Lebensraumtypen sind gem. der Erhaltungsziele nach Anhang I FFH-Richtlinie zu pflegen bzw. zu bewirtschaften.

Landschaftsbild

Die prägenden Waldwiesen sind zu erhalten, der Heckensaum muss durchlässig weiterentwickelt werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1.1 Zweckbestimmung "Luftbad"

Die öffentliche Grünfläche dient der Zweckbestimmung "Luftbad". Die hier vorhandene Anlage soll als sozialhistorisch bedeutsames Dokument der Naturheil- und Lebensreformbewegung erhalten werden. Die Prinzipien der Naturheilmovement sollen praktiziert und der Öffentlichkeit nahegebracht werden.

Damit wird ein Hauptziel des Bebauungsplans beschrieben. In weiteren Festsetzungen wird aufgezählt, welche Nutzungen und bauliche Anlagen auf dieser Fläche zulässig sein sollen.

Die Festsetzung als Grünfläche entspricht der Funktion eines Luftbades im Sinne der Naturheilmovement, dessen Nutzung überwiegend auf Freiflächen stattfindet. Die vorhandenen Lauben dienen als Wetterschutz, Rückzugs- und Ruheraum sowie als Übernachtungsmöglichkeit am Wochenende. Ausdrücklich sind nur dem Nutzungszweck Luftbad dienende und untergeordnete bauliche Anlagen zulässig.

Da an der Anlage des Luftbades ein öffentliches Interesse besteht, das zugleich den Anlass des Bebauungsplans bildet, wird die Grünfläche als 'öffentlich' spezifiziert. Die öffentliche Zugänglichkeit ist bereits im Bestand vertraglich gesichert. Eine Bildung von privaten Bereichen wäre in dieser privilegierten Lage (Außenbereich, Wald) nicht begründbar.

Um eine ungewollte Veränderung oder Ausweitung der Nutzung zu verhindern, werden dauerhaftes Wohnen, kleingärtnerische und gewerbliche Nutzungen sowie Kleintierhaltung ausgeschlossen. Hiermit grenzt sich die Grünfläche zu anderen Zweckbestimmungen wie z. B. Dauerkleingärten oder Zeltplätzen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und insbesondere zu Baugebietstypen nach §§2-11 BauNVO (z. B. Wochenendhausgebiet) ab, da in dieser Lage weder eine kleingärtnerische noch baugebietsähnliche Nutzungen erwünscht sind.

5.1.2 Bedingung und Befristung

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Luftbad" ist gemäß §9 Abs. 2 BauGB an bestimmte Umstände geknüpft, die im Einzelnen aufgeführt werden. Der Entfall einer dieser Voraussetzungen führt zum Erlöschen der Festsetzung. Damit soll sichergestellt werden, dass die von der Umgebung abweichende Festsetzung nur solange gilt, als auf dieser Fläche tatsächlich ein Luftbad nach den oben genannten Zielvorstellungen besteht und betrieben wird.

Ein Abweichen von der Zweckbestimmung führt zur Rückumwandlung der Flächenfestsetzung in Waldfläche und zum Entfall der baurechtlichen Zulässigkeit. Damit soll klargestellt werden, dass an diesem Ort gewöhnliche Kleingartennutzungen und andere abweichende Nutzungen keine Berechtigung haben.

Entfallen eine oder mehrere Voraussetzungen nur für einen wesentlichen Teil der Anlage (z. B. wenn ein Teil des Geländes vom Verein aufgegeben wird oder mehrere Mitglieder aus dem Verein austreten), so gilt die Regelung nur für diesen wesentlichen Teil der Anlage.

Mit dem Entfall der baurechtlichen Zulässigkeit der Anlage wird ein bauaufsichtliches Verfahren ausgelöst mit dem Ziel, den entsprechenden Teil oder die Gesamtheit der Anlage zu räumen und das Gelände in einen natürlichen Zustand zurückzusetzen.

5.1.3 Zulässige Gebäude und Nebenanlagen

Auf der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung "Luftbad" sind höchstens 16 Lauben mit jeweils einem Nebengebäude, ein gemeinschaftlicher Abstellraum sowie ein Ganzkörperanwendungsbecken zulässig. Neubauten und Erweiterungen von Lauben und sonstigen Gebäuden sind nicht zulässig.

Eine Einschränkung der Laubenstandorte durch Baufenster ist nicht gegeben. Allerdings sind die vorhandenen Standorte durch den Ausschluss von Neubauten fixiert.

Die Beschränkung der Lauben auf in der Regel höchstens 30 m² Grundfläche einschließlich Nebengebäude und maximal 3,50 m Firsthöhe orientiert sich am Bestand und soll eine fortschreitende Ausweitung der Gebäude und die Entwicklung zu Wochenendhäusern verhindern, die sich der Zweckbestimmung Grünfläche nicht mehr unterordnen. Je Laube ist höchstens ein Nebengebäude (Schuppen usw.) zulässig. Terrassen werden separat auf 10 m² Grundfläche beschränkt, um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen.

Mit diesen Beschränkungen soll vermieden werden, dass durch Neubaumaßnahmen und zusätzliche Bodenversiegelung ein naturschutz- und forstrechtliches Genehmigungsverfahren mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst werden kann.

Der Ausschluss von Kfz-Stellplätzen, Garagen, sonstige Nebenanlagen, Anlagen zur Energieerzeugung sowie Anlagen mit Kraftantrieb soll Entwicklungen zu gebietsähnlichen Nutzungen ausschließen. Es würde auch den lebensreformerischen Grundgedanken und dem tatsächlichen Usus des Vereins widersprechen, mit dem Auto bis zum Luftbad zu fahren und auf dem Gelände z. B. stromerzeugende Dieselgeneratoren oder Schredderanlagen zu verwenden.

5.1.4 Baumbestandsflächen

Die Teile der öffentlichen Grünfläche, die Baumbestandsflächen sind, werden durch eine entsprechende Erhaltungsbindung für Bäume gekennzeichnet. Damit sollen die Flächen, die gleichermaßen von Wald und Lauben bestanden sind, wie Waldflächen geschützt werden.

5.2 Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Gemäß Forsteinrichtungswerk ist das gesamte Plangebiet Wald, davon je zur Hälfte Baumbestandsfläche und Nebenfläche (Wiese und sonstige Freiflächen, Definition gemäß §2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz). Entsprechend werden die Flächen im Plangebiet, die nicht öffentliche Grünfläche sind, als Flächen für Wald festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird Erholungswald dargestellt.

Die Bedeutung der Waldwiesen und ihre Pflege werden durch Flächenkennzeichnungen der Zweckbestimmung Mähwiese und Pflegehinweise in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

5.3 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss der Anlage an die kommunale Wasser-, Strom-, Wärme-, Gasversorgung und die kommunale Müll- und Abwasserentsorgung ist nicht zulässig.

Dies entspricht dem Bestand und dem lebensreformerischen Hintergrund der Anlage. Mit dem Verzicht auf die siedlungstypischen Versorgungsmedien und Entsorgung soll der naturnahe Betrieb der Anlage erhalten und eine Entwicklung zu einer siedlungsähnlichen Anlage mit dauerhaftem Wohnen und entsprechenden Emissionen vermieden werden.

Die Erschließung kann im Sinne von §30 Abs. 1 BauGB gesichert gelten, da der Betrieb der Anlage ohne die siedlungstypischen Versorgungsmedien der besonderen Zweckbestimmung entspricht und die Entstehung unzumutbarer Nutzungsbedingungen nicht zu erwarten ist.

Die langjährige Bestandssituation, die Anlage nur zu Fuß auf Trampelpfaden zu erreichen, ohne Netzstrom zu betreiben, Wasser zum Eigengebrauch aus der Bach zu entnehmen, den Müll wieder mitzunehmen und Komposttoiletten zu benutzen, hat sich bewährt und soll nicht geändert werden.

5.4 Gewässerschutz

Auf beiden Seiten des kleinen Baches ist ein jeweils 5 m breiter Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen. Sie dient der Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Uferbereichs und Bachlaufes. Die im Laufe der Zeit erfolgten Veränderungen der Uferböschung und des Bachbettes (Abstützung mit Stahlprofilen, Betoneinbauten im Wasserlauf) sollen rückgebaut werden.

Die im Uferbereich befindlichen Lauben und Nebengebäude gelten, soweit sie bereits vor 1990 bestanden, gemäß Artikel 2 Abs. 4 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 29.11.1989 als wasserrechtlich zugelassen und genießen damit faktisch Bestandsschutz.

5.5 Emissionsschutz

Die Benutzung von motorgetriebenen Geräten ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die Pflege der Mähwiesen und Bäume sowie die Forstbewirtschaftung.

Damit soll die Lärmbelastung der Umgebung auf ein unvermeidbares Minimum begrenzt werden.

Die Nutzer der Anlage haben sich so zu verhalten, dass die Lebensgemeinschaft des umgebenden Waldes nicht gestört, die Bewirtschaftung des Waldes nicht behindert, der Wald nicht gefährdet, geschädigt oder verunreinigt und die Erholung anderer nicht beeinträchtigt wird. Es gelten insbesondere §14 und §24 des Hessischen Forstgesetzes.

5.6 Gestaltungsgrundsätze

Wie dies bereits in der Gestaltungssatzung des Vereins und teilweise in den Pachtverträgen mit Hessenforst verankert ist, sollen die Lauben und Nebengebäude weitgehend mit natürlichen Materialien und Oberflächen sowie naturnahen Farbtönen aus der Umgebung gestaltet werden.

Wesentliche Eingriffe in den Boden wie Fundamentplatten aus Beton, Unterkellerungen, versiegelte Terrassenbeläge etc. werden nicht zugelassen und sind auch nicht für eine derartige Anlage erforderlich.

Zäune und Tore werden nicht zugelassen, um den öffentlichen Zugang zur Anlage jederzeit zu gewährleisten. Es sollen keine abgeschlossenen Bereiche gebildet werden, die den Anschein von Privatgrundstücken oder Dauerkleingarten erwecken. Die öffentliche Zugänglichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Flächenfestsetzung (siehe 5.1.1).

5.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9[1] Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9[1] Nr. 20 BauGB

- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig.
- In den mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Die Naturverjüngung ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Artenverwendungsliste zu fördern.
- Die mit Nr. 2 gekennzeichneten Fläche dient der Einbindung in den Landschaftsraum durch offene Bepflanzung mit heimischen Sträuchern gem. Artenverwendungsliste.

- Oberflächenbefestigung
Wege und sonstige befestigenden Grundstücksfreiflächen müssen so beschaffen sein, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Festsetzungen nach §§1a und 9[1] Nr. 20 BauGB

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Die mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen haben die Zweckbestimmung: Mähwiese. Die Pflege erfolgt durch ein- zweimalige Mahd. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni. Das Mähgut ist von der Wiese zu entfernen. Es darf keine Düngung erfolgen.
- Die mit Nr. 2 gekennzeichneten Fläche dient der Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Uferbereichs und Bachlaufes.

Festsetzungen nach § 9[1] Nr. 23 und 24 BauGB

Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse:

- Die Benutzung von motorbetriebenen Geräten ist unzulässig, ausgenommen sind Geräte zur Pflege und Bewirtschaftung der Wiesenflächen und Bäume sowie Geräte der Forstbewirtschaftung.
- Die Nutzer der Anlage haben sich so zu verhalten, dass die Lebensgemeinschaft des umgebenden Waldes nicht gestört, die Bewirtschaftung des Waldes nicht behindert, der Wald nicht gefährdet, geschädigt oder verunreinigt und die Erholung anderer nicht beeinträchtigt wird. Es gelten insbesondere §14 und §24 des Hessischen Forstgesetzes.

6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage dazu geschaffen, das seit 1929 bestehende Luftbad an der Hühnerbergwiese als sozialgeschichtliches Dokument der Naturheilbewegung in einer umweltverträglichen Form zu erhalten und weiterzuentwickeln.

6.1 Öffentliches Interesse

Es besteht ein übergeordnetes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Luftbades, da es sich um ein in seiner Gesamtanlage wie in seiner originalen Bausubstanz weitgehend authentisches und einzigartiges Zeugnis der Naturheilkundebewegung handelt und keine vom Verfall bedrohte Anlage, sondern um ein bis heute lebendiges Stück Kasseler Stadtgeschichte, welches von Bürgerinnen und Bürgern genutzt, gepflegt und erhalten wird (siehe 3.1.6).

6.2 Planungsalternativen

Es wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Alternativen vorgestellt.

Alternative 1:

Die vorhandene Anlage wird in ihrem vorhandenen Zustand planungsrechtlich als Wochenendhausgebiet abgesichert. Die Nutzer der Anlage verpflichten sich, den Gedanken der Naturheilbewegung der Öffentlichkeit durch geeignete Maßnahmen nahe zu bringen. Sobald eine derartige öffentliche Nutzung nicht mehr erfolgt, ist die Anlage zurückzubauen.

Alternative 2:

Es verbleibt lediglich ein Gebäude zum Schutz von Wanderern oder für Veranstaltungen sowie eines Gebäudes für ein Trockenklosett und zur Lagerung von Dingen, die für die Nutzung benötigt werden. Die parzellierten Gärten werden aufgelöst; es verbleibt im Bereich der Gebäude eine intensiver genutzte Wiese zum Spielen und Lagern. Das Schwimmbecken wird in einen naturnahen Teich umgewandelt. Diese Lösung knüpft an die Anfänge der Anlage auf der Hühnerbergwiese an und stellt die öffentliche Nutzbarkeit der Anlage in den Vordergrund. (4)

Die Planung an anderer Stelle durchzuführen ist nicht sinnvoll, da das Planungsziel die Sicherung des örtlichen Bestands ist.

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass keine planungs- und baurechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der Anlage im Außenbereich geschaffen wird und das Luftbad geräumt werden muss. Mit dem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde kein Eingriff vermieden, da die Anlage bereits seit 1929 und in ihrer heutigen Form seit 1948

besteht. Der Eingriff ist demnach lange vor dem Stichtag 1973 erfolgt, seit dem Vorhaben und Altanlagen einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterzogen werden müssen.

6.3 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird folgende Ergebnisse haben:

- planungs- und baurechtliche Sicherung der Gesamtanlage des Luftbades einschließlich 16 Lauben und dem Ganzkörperanwendungsbecken,
- keine zusätzliche Bodenversiegelung,
- Renaturierung eines 10 m breiten Streifens entlang des Bachlaufes,
- Rückumwandlung der Flächenfestsetzung in Fläche für Wald und Räumung der Anlage, falls die Anlage nicht mehr den Planzielen entsprechend betrieben wird, die Gemeinnützigkeit des Vereins nicht mehr gegeben ist oder kein Vertragsverhältnis mehr mit dem Verein besteht.

6.4 Verhältnismäßigkeit

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

7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

7.1 Flächenbilanz

Flächen Bestand	m2
Wald mit Baumbestand	9.383
Waldwiesen	7.626
Wiesen Luftbad	1.266
Überbaute Flächen	499
Summe Flächen:	18.774

Gebietsfestsetzungen Bebauungsplan:	m2
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Luftbad	5.128
Fläche für Wald	13.646
Summe Gebietsfestsetzungen:	18.774

7.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Landes Hessen. Ein Grunderwerb ist nicht erforderlich.

7.3 Überschlüssig ermittelte Kosten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kassel ca. 12.000 € Planungskosten.

8 Verfahrensübersicht

8.1 Verfahrenstermine

Datum	Verfahrensschritt
29.03.2004	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung
30.05.-10.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB
27.12.2006- 26.01.2007	frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB
14.04.-15.05.2009	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB
23.11.2009- 04.01.2010	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB (Offenlegung)

8.2 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

8.2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Änderung Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Flächen für Wald“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Darstellung als Wald steht einer Ausweisung als Wochenendhausgebiet entgegen. Bei einer Legalisierung der Gartennutzung wäre eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

Widerspruch zum Landschaftsplan

Die Maßnahme 10172 des LP besagt, dass es für die Gartenhäuschen keine Sicherung der vorhandenen Nutzung geben soll, die Waldfläche soll entwickelt werden.

Altbestand

Aus regionalplanerischer Sicht wird das Gelände des „Luftbads Waldwiese“ als alter Bestand eingestuft, dessen Erhaltung die Belange der Raumordnung nicht berührt.

Eine Festsetzung als Wochenendhausgebiet wird nicht weiter verfolgt. Statt dessen soll eine öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt

werden. Soweit diese Festsetzung als nicht aus dem FNP entwickelt betrachtet werden kann, wird eine Änderung des FNP beantragt. Die Maßnahme 10172 sollte an den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung angepasst werden.

8.2.2 Festsetzungen Bebauungsplan

Wochenendhausgebiet unzutreffend

Der Begriff „Wochenendhausgebiet“ kann für die Laubenkolonie Hühnerbergwiese niemals zutreffend sein, allein schon aufgrund der geringen Ausmaße (zwischen ca. 7 Quadratmetern und ca. 15 Quadratmetern) der in einfachster Bauweise errichteten Hütten. Das Wort „Wochenendhausgebiet“ impliziert infrastrukturelle Anforderungen, die vom Verein Luftbad Waldwiese weder jetzt noch in Zukunft angestrebt werden.

Präcedenzwirkung

Durch die Festsetzung Wochenendhausgebiet im Außenbereich wird Präcedenzwirkung auf Bestrebungen der Siedlungserweiterung befürchtet.

Spezieller Bestandsfall Luftbad

Hinsichtlich der Planungsalternative 1 wird darauf hingewiesen, dass hier nur der spezielle Bestandsfall des „Luftbads Waldwiese“ gewürdigt wird. Hieraus ist nicht die generelle Aussage abzuleiten, dass ein Wochenendhausgebiet mit dem regionalen Grünzug vereinbar ist.

Eine Festsetzung als Wochenendhausgebiet wird nicht weiter verfolgt. Statt dessen soll eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Luftbad" festgesetzt werden, die auf die spezielle Bestandssituation zugeschnitten und begrenzt ist.

8.2.3 Bestand und Baurecht

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen

Viele Archivalien sind verloren. Für das Kneipp-Becken hat es jedoch eine Genehmigung gegeben, sie datiert vom 10. August 1932 (AZ F IX Ki No. XII 7-I a.).

Gewohnheitsrecht

Da die Anlage bereits seit 1929 geduldet wird, könnte ein Gewohnheitsrecht anerkannt werden, welches ebenso wirksam wie formell genutztes Recht wäre. Sollte nach ca. 80 Jahren allgemein geübter Duldung eine Rechtsänderung für vorrangig erachtet werden, sollte nach Variante 1 eine Sicherung des Bestandes angestrebt werden.

Bei der Anlage handelt es sich zwar um eine geduldete Nutzung, die Gebäude sind mit Ausnahme des Kneipp-Beckens nach wie vor baurechtlich nicht zulässig. Nur ungenehmigte, aber genehmigungsfähige Anlagen könnten in Gewohnheitsrecht übergehen. Dies trifft jedoch nicht zu.

8.2.4 Planungsalternativen

Dokumentation Naturheilkundebewegung

Alternative 2 wird bevorzugt. Die Lösung sollte so sein, dass nachfolgenden Generationen einen Einblick in die Naturheilbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts ermöglicht wird, d. h. als Anschauungsobjekt.

Erhalt der Gesamtanlage

Die naturschutzfachliche Stellungnahme von Frau Dr. Raehse aus dem Jahr 2005 spricht für den Erhalt der gesamten Anlage nach den Bestimmungen der FFH-Richtlinien.

Variante 2 widerspricht dem Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Zielsetzung beschlossen, die vorhandene Anlage als sozialgeschichtliches Dokument der Naturheilbewegung in eine umweltverträglichen Form zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Variante 2 (weitgehender Abriss der Anlage) steht der Zielsetzung der Stadtverordnetenversammlung entgegen.

Variante 2 verkennt historische Bedeutung der Anlage

Wie ein Abriss von über 90% der historischen Anlage an die Anfänge der Anlage anknüpfen soll, ist nicht einzusehen. Ebenso wenig, wie die Öffentlichkeit eine zerstörte Anlage, die aus einer Schutzhütte und einem Gartenteich bestehen soll und die eine Vereinstätigkeit, wie sie jahrzehntelang gepflegt wurde, in besserer Weise als bisher nutzen soll. Der Vorschlag und seine Begründung berücksichtigen in keiner Weise den historischen Stellenwert der Anlage, die gemeinnützige Tätigkeit des Vereins und die von ihm geleistete Naturschutzarbeit.

Privilegierung

Die vorgestellte Variante 1 stellt lediglich eine Privilegierung der wenigen Hüttennutzer dar und hat mit dem ursprünglichen Verwendungszweck nichts mehr zu tun.

Größenbeschränkung Hütten

Nur in Alternative 1 bleiben die typischen Merkmale der vorhandenen Nutzung mit den einzelnen Gartenlauben erkennbar. Im Hinblick auf die Lage im Habichtswald und der rechtlichen Rahmenbedingungen sollten die baulichen Anlagen jedoch der Nutzung als „Luftbad“ gerecht werden, d.h. z.B. Größenbeschränkungen für Gärten und Lauben, keine Anbauten, Rückbau des künstlichen Schwimmbades, Rückbau bei Nutzungsaufgabe.

Die sozialhistorische Bedeutung der Gesamtanlage wird anerkannt und die Variante 2 als Grundlage des Bebauungsplans herangezogen. Die Nutzung wird auf die Zweckbestimmung "Luftbad" begrenzt. Die Lauben und Nebengebäude werden bezüglich Größe, Anzahl, Farbe Material u. a. bestimmt. Die Nutzung wird an bestimmte Bedingungen geknüpft, nach deren Wegfall die planungsrechtliche

Festsetzung in "Fläche für Wald" umgewandelt wird und die Anlage zu räumen ist.

8.2.5 Erschließung

Ausweisung als Wochenendhausgebiet bauplanungsrechtlich kritisch zu betrachten, da in diesem Fall Fragestellungen u. a. zur planungsrechtlich gesicherten Erschließung sowie zum Brandschutz zu beantworten wären.

Die Erschließung kann in Zusammenhang mit der Gebietsausweisung als öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung als gesichert gelten. Eine öffentliche Erschließung mit kommunaler Ver- und Entsorgung, Zufahrten etc. wird ausdrücklich ausgeschlossen.

8.2.6 Forst

Rodungsgenehmigung für Waldgebiet

Die Fläche liegt innerhalb des Waldgebietes. Der Wald ist nach §23 HFG als Erholungswald ausgewiesen. Die Bauwerke sind formalrechtlich nicht genehmigt. Für die mit Bauwerken bestandenen Flächen ist eine Rodungsgenehmigung gemäß §12 HFG erforderlich. Keine Zustimmung zum Bebauungsplan. Der Pachtvertrag gilt vorbehaltlich einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung.

Da die vorgelegten Unterlagen keine Aussagen über die Größe des Plangebietes enthalten, können für etwaige Ersatzaufforstungen nach § 12 (3) HFG noch keine Aussagen getroffen werden. Unabhängig davon ist nach Wegfall der bisherigen Bagatellgrenzen für Verfahren gemäß § 12 HFG bei jeder Rodung und Umwandlung von Wald gemäß § 18 (2) Nr. 3 b HENatG zunächst eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Eine Rodungsgenehmigung dürfte nicht erforderlich sein, da es sich bei der Anlage forstrechtlich um Altbestand noch vor Auflage des Hessischen Forstgesetzes handelt. Darüber hinaus könnte die Fläche weiterhin als Wald im Sinne des §1 Abs. 2 HFG gelten, da die Umwandlung in eine andere Nutzungsart zeitlich begrenzt ist.

Gefährdung durch Feuerstätten u. a.

Das Plangebiet stellt eine Sondernutzung mit erhöhter Gefährdung dar, insbesondere durch Feuerstätten in den Hütten und offene Feuer. Der Wald ist vor Verunreinigungen zu schützen.

Für die Gefährdungsbeurteilung und Genehmigung der Feuerstätten ist die Untere Forstbehörde auf der Grundlage des Hessischen Forstgesetzes und der Durchführungsverordnung zu §14 HForstG zuständig. Der Bebauungsplan wird um diesen Hinweis ergänzt.

Erholungswald und Erholungsfunktion

Das Luftbad Waldwiese dient bereits seit über 70 Jahren der Erholung und Pflege

der Gesundheit der Bevölkerung. Es steht zum Erholungswald Habichtswald in keinerlei Widerspruch.

Erholungswald

Der Status des als Erholungswald ausgewiesenen Waldes mit den daraus resultierenden forstgesetzlichen Folgen ist Ihnen bekannt, des Weiteren, auch die sich aus diesem Gesetz ergebende Konsequenz bei einer Nutzungsumwandlung der Fläche. Weiterhin sind abwasserrechtliche, naturschutzrechtliche, brandtechnische und sicher noch weitere Vorschriften zu prüfen.

Die Ausweisung als Erholungswald ist dem Allgemeinwohl geschuldet und dient der Erholung der Bevölkerung. Die Schaffung von Baurecht für die Freizeitnutzung weniger Mitglieder eines Vereines ist damit nicht zu rechtfertigen.

Die Erhaltung des Luftbades als sozialhistorisches Dokument und lebendiger Teil der Kasseler Stadtgeschichte liegt in öffentlichem Interesse, wie in der Begründung ausführlich dargelegt wird. Die Anlage ist jederzeit für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Gebietsausweisung als öffentliche Grünfläche zielt auf dieses Interesse der Öffentlichkeit.

Bannwald

Konsequenz der geplanten Nutzungsänderung für das forstrechtliche Verfahren zur Erklärung des Bannwalds Habichtswald: Bebaute Flächen oder Flächen, die nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes sind, können danach nicht in die Bannwalderklärung einbezogen werden.

Die Fachbehörde wird gebeten, die Fläche aus der Bannwalderklärung herauszunehmen.

8.2.7 Natur und Landschaft

Extensive Gartennutzung

Es gibt einige wenige Ziersträucher auf dem Gelände. Falls es gewünscht wird, können diese jederzeit problemlos entfernt werden. Von einer extensiven Gartennutzung, womöglich mit Kleingartencharakter, kann keine Rede sein.

Es wird festgesetzt, dass nicht einheimische oder standortfremde Anpflanzungen nicht eingebracht werden dürfen.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Habichtswald. Der Bereich hat auf Grund der Lage und der vorhandenen hochwertigen Lebensräume eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsschutzgebiet. Eine Ausweisung als Wochenendhausgebiet mit möglicherweise weitergehenden Erschließungsmaßnahmen ist mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung und mit dem Naturpark nicht vereinbar. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz kann nicht in Aussicht gestellt werden. Gründe für einen Befreiungstatbestand in dieser Größenordnung sind nicht er-

kennbar.

Das Landschaftsschutzgebiet ist im Bereich des FFH-Gebietes mittlerweile aufgehoben. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird durchgeführt. Eine Festsetzung als Wochenendhausgebiet wird nicht weiter verfolgt. Eine öffentliche Erschließung mit kommunaler Ver- und Entsorgung, Zufahrten etc. wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eingriffsregelung Altbestand

Die formell illegal errichteten baulichen Anlagen sind naturschutzrechtlich als noch nicht abgeschlossener Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen. Aus diesem Grunde ist die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung unter naturschutz- und forstrechtlichen Gesichtspunkten zu beachten und anzuwenden.

Bauliche Anlagen, die vor 1973 errichtet worden sind, können nicht mehr im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verfolgt werden. Somit entfällt für das Luftbad Waldwiese die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Landwirtschaftliche Nutzung der Waldwiesen

Zum vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf wird festgestellt, dass unmittelbar nördlich der bestehenden Hüttenanlage eine und südlich zwei Grünlandflächen anliegen. Die beiden südlich liegenden Flächen sind zusammen 0,57 ha groß und werden von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb aus Harleshausen bewirtschaftet; zu der nördlichen Fläche liegen uns keine Angaben vor.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Im Rahmen einer bauleitplanerischen Abwägung sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes zu berücksichtigen. Eine FFH-Vorprüfung ist durchzuführen.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird durchgeführt.

8.2.8 Gewässerschutz

Renaturierung Bachlauf

Maßnahmen sind begrüßenswert, die die Verbesserung des Gewässers und des Gewässerumfeldes herbeiführen. Im Sinne des § 8 Hessisches Wassergesetz sind Gewässer im natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten bzw. die ökologische und landeskulturelle Funktion des Gewässers ist wiederherzustellen.

Sofern Alternative 2 - aus meiner Sicht empfehlenswert - weiter verfolgt wird, sind Maßnahmen für die Gewässerentwicklung (z. B. Uferabflachungen, uferbegleitende Bepflanzungen, Zulassen von Eigenentwicklung, keine Überbauungen und Nutzungen etc.) im Bebauungsplan aufzuzeigen.

Wasserrechtliche Genehmigung

Für die Hüttenanlage Hühnerbergwiese wurde zu keiner Zeit eine wie auch immer ausgestaltete wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Einem Erhalt der Bauten,

die sich im 10 m-Uferrandstreifen befinden bzw. das Gewässer sogar überbauen, kann von hier nicht zugestimmt werden.

Auf beiden Seiten des Bachlaufes wird ein jeweils 5 m breiter Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Die mit Nr. 2 gekennzeichnete Fläche dient der Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Uferbereichs und Bachlaufes. Veränderungen des natürlichen Gelände- und Bachverlaufs sind unzulässig und müssen entfernt werden.

Die Freihaltung eines 10-m-Uferbereiches wäre aufgrund der geringen Größe des Bachlaufes (ca. 30 cm Breite), der nur zeitweisen Wasserführung und der geringen Gefährdung nicht verhältnismäßig. In diesem Fall müsste etwa die Hälfte der Anlage geräumt werden. Dies würde nicht dem Erhaltungsziel entsprechen bzw. neue Eingriffe durch Ersatzbauten an anderer Stelle nach sich ziehen.

8.2.9 Sonstiges

Anzahl der Hütten

Das Gesamtensemble besteht aus 16 Hütten (nicht 18), einem Gemeinschaftschuppen sowie insgesamt 11 Holzlager- bzw. Werkzeugschuppen. Hinzu kommt das Kneipp-Becken für Ganzkörperanwendungen.

Der Hinweis wird aufgenommen.

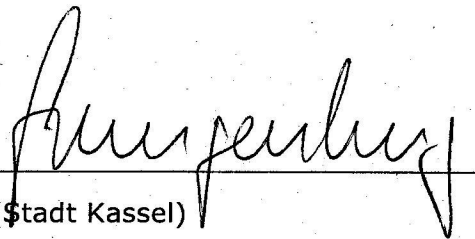
Gemeinnützigkeit

Der Verein hält es in diesem Zusammenhang für angebracht, die Gemeinnützigkeit seiner Aktivitäten zu betonen: Die gesamte Anlage - und als Bestandteil derselben auch die Hütten - dient sowohl der Pflege der Gesundheit, dem Umweltschutz, der Tierbeobachtung, der Unterkunft von Wanderern, der Kultur, der Naturpädagogik für Kinder usw. Der Verein und seine Aktivitäten sind offen für alle Bürger.

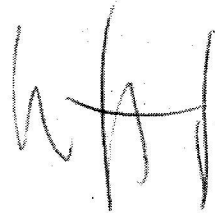
Die Gemeinnützigkeit des Vereins wird im Bebauungsplan zu einer Voraussetzung für die Flächenfestsetzung.

aufgestellt:

Kassel, den 16.8.10.....



(Stadt Kassel)



(Köpping Architektur+Planung)

Teil B: Umweltbericht

Bearbeitung: Projektbüro Stadtlandschaft
Landschafts- und Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Regina Riedel
Luisenplatz 3, 34 119 Kassel
fon 0561-700448 0
fax 0561-70044844
info@pbstadtlandschaft.de

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, aufgrund der Erkenntnisse zur historisch-dokumentarischen Relevanz des Luftbades an der Hühnerbergwiese eine Fläche für den Fortbestand der Anlage baurechtlich auszuweisen.

Der Bebauungsplan trifft dazu folgende wesentliche zeichnerische Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Luftbad (mit Darstellung des Baubestandes).
- Fläche für Wald Zweckbestimmung: Erholungswald (Bestand).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Mähwiesen; sowie Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Uferbereiches und Bachlaufes.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

Die Ausweisung der Öffentlichen Grünfläche Luftbad erfolgt entlang des Waldrandes und innerhalb eines schmalen Waldstreifens zwischen drei Waldwiesen. Der Bebauungsplan enthält keine Baufenster sondern sichert die Bestandsgebäude unter Festlegung einer Höchstbaufläche von in der Regel 30m² und einer Firsthöhe von 3,50m. Der Baumbestand der Grünflächen wird mit flächig mit Pflanzbindung und dem Gebot der Förderung von Naturverjüngung festgesetzt, die Randbereiche im Übergang zur östlichen Wiesenfläche werden flächig mit Pflanzgebot von heimischen Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung belegt. Die Flächen für Wald werden im Bereich von drei Waldwiesen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel: "Mähwiesen" zeichnerisch gekennzeichnet. Mit der gleichen Schutzkategorie werden die Bachufer in der Nähe der baulichen Anlagen eingegrenzt. Erschließungsmaßnahmen für Infrastruktur sind nicht vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich und deren Berücksichtigung

Übergeordnete Entwicklungsmaßnahmen sind in dem Landschaftsplan des ZRK, Entwurf 2006 (Landschaftsraum Nr. 106 'Habichtswald') aufgeführt:

- Weiterentwicklung und Unterhaltung eines naturnahen Waldbaus mit gleichzeitiger hoher Erholungseignung.
- Erhalt, Nutzung und Pflege von Waldwiesen als besondere Lebensräume, Zeugnisse historischer Landnutzung und wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild/Landschaftserleben.
- Sicherung und Weiterentwicklung als Naherholungsraum für stille landschaftsgebundene Erholungsformen. Unterhalt eines guten Wegenetzes. Verzicht auf weitere Erschließung für spezialisierte Freizeitnutzungen.

- Sicherung und Entwicklung differenzierter Waldaußenränder sowie vorhandener Fließgewässer.

Desweiteren wird im FFH-Gebiet als Erhaltungsziel des Waldmeister-Buchenwaldes genannt:

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen.

Für die kartierten mageren Flachland-Mähwiesen oder Berg-Mähwiesen wird als Ziel formuliert:

- Erhaltung eines für den Lebensraumtyp günstigen Nährstoffhaushaltes.
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung.

Für die Borstgrasrasen- und Pfeiffengraswiesen, deren Arten in unmittelbarer Nachbarschaft des Naturheilvereins gefunden wurden, wird das Ziel genannt:

- Erhaltung des Offenlandcharakters u. eines für den Lebensraumtyp günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigende Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert.

Zur Sicherung der hohen klimatischen Ausgleichswirkung des Gebietes sind Maßnahmen wie Erhöhung der Bodenrauigkeit z.B durch Bebauung und Eingriffe in den Wärmehaushalt z.B. Versiegelung zu unterlassen.

Diese Empfehlungen werden im Bebauungsplan größtenteils berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im Bestand des Bebauungsplangebietes liegen für die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Wohn- und Arbeitsumfeld für Menschen folgende Bedingungen vor:

- Die Bodenversiegelung durch Bebauung, ist im Geltungsbereich mit 2,7% sehr niedrig, für ein Waldgebiet jedoch untypisch.
- Der natürliche Wasserhaushalt ist durch die Versiegelung nicht beeinträchtigt, ein Versickern des Regenwassers ist im gesamten Gebiet möglich. Die Uferbereiche des kleinen Bachlaufs sind punktuell durch menschliche Veränderungen gestört.
- Klimatisch liegt das Gebiet in einem hochaktivem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.
- Das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere ist im Bestand sehr hoch (97% Vegetationsfläche). Die vorhandenen Biotopstrukturen sind differenziert, da Waldränder, magerere Mähwiesen und Bachufer mit stellenweise feuchten Wiesenflächen aufeinandertreffen. In stichprobenhaften Pflanzenaufnahmen einer Wiesenfläche wurden im Mai 2005 elf geschützte und gefährdete Pflanzenarten vorgefunden.
- Für eine ruhige Erholungsnutzung liegen optimale Voraussetzungen vor.

2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird weitere Versiegelung ausgeschlossen, so dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes kommt.

Klimatische Beeinträchtigungen können durch Dachbegrünung oder Verschattung der Hütten durch Bäume gemildert werden.

Durch Pflanzgebote auf der Grünfläche "Luftbad" wird die landschaftliche Einbindung der Hütten sichergestellt. Im Buchenwald wird die Naturverjüngung gefördert. Die lebensraumtypische Nutzung und Bewirtschaftung der Wiesenflächen wird durch Schutz- und Pflegevorgaben erreicht. Es besteht ein Zusammenhang zwischen Artenvielfalt der Waldwiesen und der bewusst traditionellen Pflege von Teilen der Wiesenfläche durch den Verein, diese Pflege kann mit dem Fortbestand der Anlage weitergeführt werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass keine planungs- und baurechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der Anlage im Außenbereich geschaffen wird und das Luftbad geräumt werden muss.

Würde der Status Quo im Planungsgebiet über Duldung beibehalten gäbe es keine bau- und naturschutzrechtlichen Handhabe, die Entwicklung zu steuern.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Es wird auf der festgesetzten Grünfläche ein ca.10m breiter Streifen zum Schutz der besonderen Lebensräume der Bachufer ausgewiesen. Eine Reglementierung der Toiletten und der Art der Versiegelung dienen dem Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes. Mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung erhalten die Gehölzbestände und die Offenlandflächen einen dauerhaften Schutzstatus. Zur landschaftlichen Einbindung der Anlage werden gestalterische Vorgaben gemacht.

2.5 Inbetracht kommende andersweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Alternativen vorgestellt.

Alternative 1:

Die vorhandene Anlage wird in ihrem vorhandenen Zustand planungsrechtlich als Wochenendhausgebiet abgesichert. Die Nutzer der Anlage verpflichten sich, den Gedanken der Naturheilbewegung der Öffentlichkeit durch geeignete Maßnahmen nahe zu bringen. Sobald eine derartige öffentliche Nutzung nicht mehr erfolgt, ist die Anlage zurückzubauen.

Alternative 2:

Es verbleibt lediglich ein Gebäude zum Schutz von Wanderern oder für Veranstaltungen sowie eines Gebäudes für ein Trockenklosett und zur Lagerung von Dingen, die für die Nutzung benötigt werden. Die parzellierten Gärten werden aufgelöst; es verbleibt im Bereich der Gebäude eine intensiver genutzte Wiese zum Spielen und Lagern. Das Schwimmbecken wird in einen naturnahen Teich umgewandelt. Diese Lösung knüpft an die Anfänge der Anlage auf der Hühnerbergwiese an und stellt die öffentliche Nutzbarkeit der Anlage in den Vordergrund. (Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt: Erläuterung zur frühzeitigen Beteiligung, Kassel 2006).

Die Planung an anderer Stelle durchzuführen ist nicht sinnvoll, da das Planungsziel die Sicherung des örtlichen Bestands ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ nach der Potenzialmethode durchgeführt.

Verwendete Unterlagen und Gutachten waren:

- ZRK, Flächennutzungsplan (Entwurf), 2007.
- Taraxacum, Die Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverband Raum Kassel (Juli 1999).
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, Entwurf 2006.
- Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen Teil I – 7.März 2008, FFH-Gebiet 4622-302.
- Dr. Susanne Raehse, Schreiben an das Stadtplanungsamt vom 1.Juni 2005, Naturschutzfachliche Stellungnahme.
- Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt: Erläuterung zur frühzeitigen Beteiligung, Kassel 2006.

3.2 Überwachung der Eingriffe

Alle umweltrelevanten Maßnahmen werden durch die Bauleitplanung festgesetzt, die Überwachung erfolgt zunächst durch die städtische Bauaufsicht. Die Überwachung dient jedoch nicht der umfassenden Vollzugskontrolle des gesamten Bauleitplans, vielmehr sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Da die zu erwartenden Umweltauswirkungen einen sehr geringen Umfang erreichen werden, wird es als ausreichend erachtet, in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Realisierung des Bebauungsplans die Informationen der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB einzuholen, falls nicht eher entsprechende Meldungen eingehen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

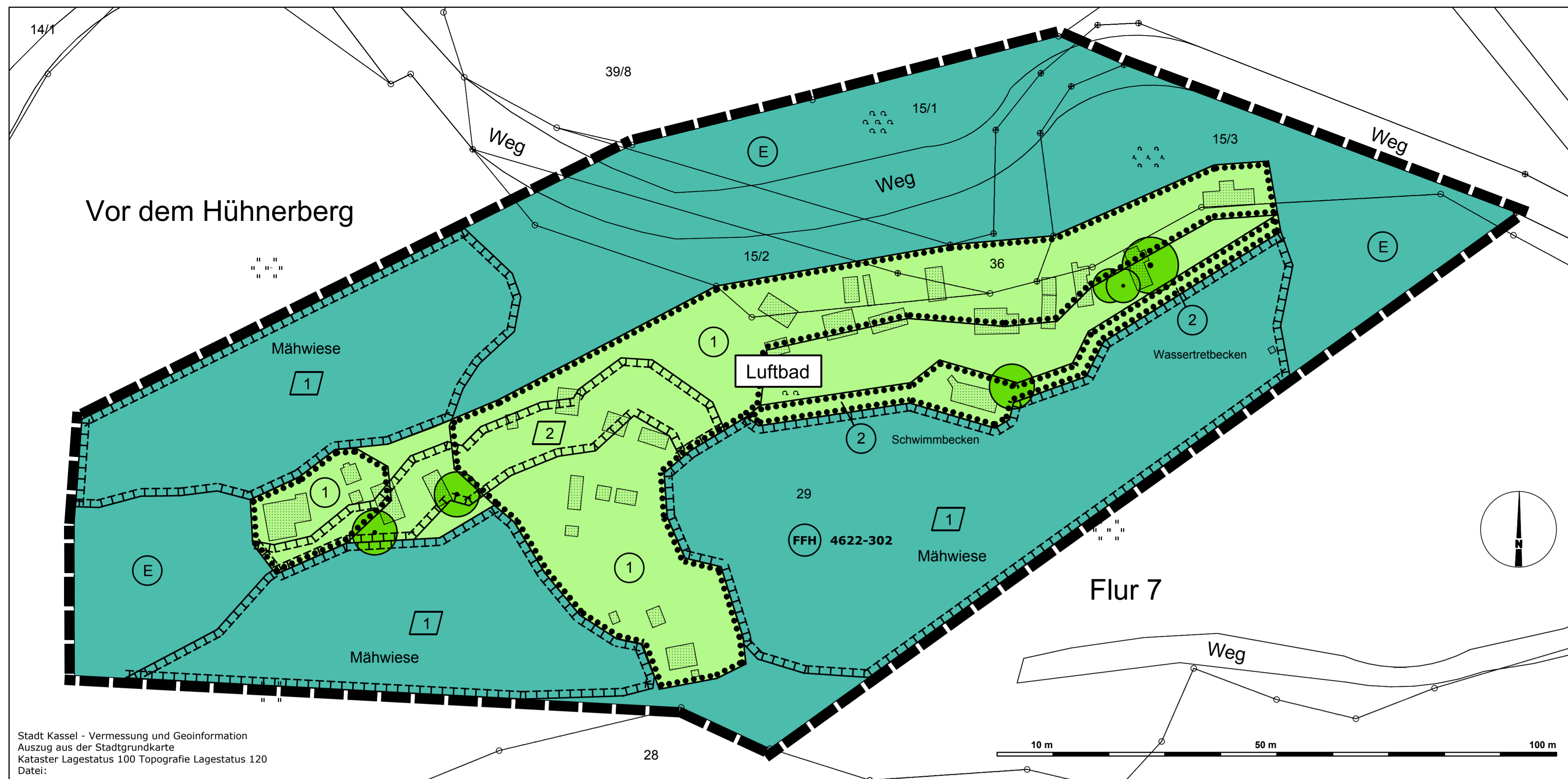
Mit dem Bebauungsplan wird der Bestand von 16 Hütten am Waldrand gesichert. Die Bachufer werden als besondere Lebensräume auf einem 10m breiten Streifen geschützt. Die Fläche für Wald bleibt weitgehend erhalten. Die offenen Waldwiesenflächen werden über Pflegeauflagen dauerhaft erhalten. Klimatische Beeinträchtigungen werden im Verhältnis zum Bestand nicht wirksam. Der Gehölzbestand wird durch Pflanzbindung und -gebote gesichert. Die landschaftliche Einbindung erfolgt über Pflanzgebote und gestalterische Festsetzungen. Durch eine entsprechende Überwachung seitens der Stadt Kassel wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen relevanten Umweltbelastungen auftreten.

Schutzgut: Mensch – Lärm / Verkehr		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das Planungsgebiet liegt im Erholungswald und Naturpark Habichtswald. Es stellt einen wichtigen Naherholungsraum für ruhige Erholungsaktivitäten der BewohnerInnen der Stadt Kassel dar. Das Waldlandschaft mit Lichtungen aus Mähwiesen und kleinem Bachlauf vermittelt Bilder vergangener Kulturformen. Das struktur- und artenreiche Landschaftsbild hat einen sehr hohen Erlebniswert.</p> <p>Am Waldrand aufgreifte Holzhütten und Gemeinschaftsanlagen zum Luftbaden bestehen in dieser Form seit 1948. Die Flächen werden seit 1929 von einem Naturheilverein genutzt und gepflegt. Sie dienen der individuellen naturnahen Erholung mit dem Anspruch die Prinzipien der Naturheilbewegung an die Bevölkerung zu vermitteln. Die Flächen um die Hütten sind durchlässig mit Hecken umgrenzt, teilweise sind sie mit Toren und Zäunen abgeschirmt.</p>	<p>Die Hüttenanlage wird als historisches Dokument der Lebensreformbewegung Anfang des 20.Jhd. baurechtlich gesichert. Im Interesse der öffentlichen Erholungsnutzung werden Einfriedungen untersagt. Zur landschaftlichen Einbindung wird eine offene Bepflanzung der südöstlichen Ränder festgesetzt. Der Gehölzbestand wird gesichert und weiterentwickelt. Weitere menschliche Eingriffe an den Uferbereichen des Waldbaches werden durch Schutzmaßnahmen verhindert.</p>	<p>Als Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse und zur Verhinderung von Störungen der allgemeinen Erholungsnutzung wird die Benutzung von motorbetriebenen Geräten auf den Grünflächen 'Luftbad' eingeschränkt. Darüberhinaus werden gestalterische Auflagen gemacht.</p> <p>Wird die Anlage 'Luftbad' nicht mehr den Vereinszielen entsprechend betrieben oder ist die Gemeinnützigkeit des Vereins nicht mehr gegeben, bzw. es besteht kein Vertragsverhältnis mehr mit dem Verein, muss die Fläche geräumt werden. Die festgesetzte Grünfläche wird dann in Fläche für Wald umgewandelt.</p>

Schutzgut: Tiere / Pflanzen und Landschaft		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Der Betrachtungsraum ist von Wald- und Wiesenflächen sowie einem Heckensaum entlang der Hüttenanlage geprägt.</p> <p>Das Gebiet ist Bestandteil des FFH-Gebiets 4622-302 Habichtswald und Seilerberg bei Ehlen. Es wird dem Lebensraumtyp LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald zugeordnet. In privaten pflanzensoziologischen Aufnahmen wurden Arten der LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen und 6520 Berg-Mähwiesen sowie Borstgrasrasen (LRT 6230) und Pfeifengraswiesen (LRT 6410) gefunden. Es wurden 11 geschützte und gefährdete Pflanzenarten erfasst.</p> <p>Der strukturreiche Gehölz- und Wiesenbestand mit Bachlauf, verfügt über ein hohes Lebensraumangebot für Tiere.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Die Nutzung der Wiesen und die daraus entwickelte Artenvielfalt wird durch festgesetzte Pflegemaßen dauerhaft gesichert. Der besondere Lebensraum des Bachlaufs wird als Schutzfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.</p>	<p>Nichtheimische und standortfremde Pflanzen sind aus den Grünflächen zu entfernen.</p> <p>Die Lebensräume der Ufer werden vor Störungen durch menschliche Eingriffe, die über den Bestand hinaus gehen, geschützt und sind naturnah zu entwickeln.</p>

Schutzgut: Böden		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Die Bodenversiegelung im Plangebiet beträgt 499m², die befestigten Flächen sind offen mit Platten verlegt und entwässern in den angrenzenden Boden. Auf 97% der Fläche erfüllt der Boden seine Funktionen (Vegetationsstandort und Regenwasserrückhaltung).</p>	<p>Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>	<p>Zur Förderung der Leistungsfähigkeit des Bodens werden Festlegung zur Versiegelungsart des Bodens getroffen.</p> <p>Flächige Fundamentierungen werden ausgeschlossen.</p>

Schutzgut: Wasser		
Bestand	Ein- / Auswirkungen	Maßnahmen
Das anfallende Niederschlagswasser wird auf der gesamten Flächen versickert. Der kleine Bach wurde an zwei Stellen von Hütten überbaut und wird in einigen Bereichen durch Eingriffe in die natürlichen Uferbereiche gestört.	Der Bebauungsplan legt einen insgesamt 10m breiten Schutzstreifen entlang des Bachufers fest. Damit können die Ufer wieder naturnah hergestellt werden und sich mit ihren besonderen Lebensräumen entwickeln.	Geländeveränderungen und Eingriffe in die Uferbereiche sind zurückzubauen und naturnah zu gestalten.
Schutzgut: Luft / Klima		
Bestand	Ein- / Auswirkungen	Maßnahmen
Das Plangebiet liegt in einem hochaktivem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. In der Klimabewertungskarte wird der Bereich in die Stufe 2 (Teilbereiche des Luftleitbahnsystems mit hoher Ausgleichsleistung, Kalt-/Frischluftentstehungsgebiet überwiegend hoher Aktivität) eingeordnet. Es ist wichtiger Kalt- und Frischluftlieferant für die unterhalb liegenden Stadtteile.	Zum Zeitpunkt der Untersuchungen war die Vereinsnutzung mit Hütten bereits Bestand, mit der Planung erhöht sich die Versiegelung nur sehr geringfügig. Sie wird klimatisch nicht wirksam.	Es wird die Hüttenanzahl sowie die bebaubare und befestigte Fläche begrenzt. Dachbegrünung wird ermöglicht, mit der Sicherung der Standorte unter vorhandenen Baumdächern wird durch Verschattung die Erwärmung reduziert.



Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation
 Auszug aus der Stadtgrundkarte
 Kataster Lagestatus 100 Topografie Lagestatus 120
 Datei:

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

- | | | |
|--|---|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) | Hinweise und nachrichtliche Übernahme |
| | Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Luftbad" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | |
| | Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) | |
| | Zweckbestimmung Erholungswald | 26/7 |
| | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | |
| | Nummer der Maßnahme | |
| | Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | |
| | Nummer der Maßnahme | |
| | Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | |

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessisches Forstgesetz (HFG) vom 10.09.2002 (GVBl. I S. 582), zuletzt geändert am 07.09.2007 (GVBl. I S. 567)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

Festsetzungen durch Text

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

- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 2 BauGB)**
 - Die öffentliche Grünfläche dient der Zweckbestimmung "Luftbad". Die hier vorhandene Anlage soll als sozialhistorisch bedeutsames Dokument der Naturheil- und Lebensreformbewegung erhalten werden. Die Prinzipien der Naturheilbewegung sollen praktiziert und der Öffentlichkeit nahegebracht werden.
 - Die Festsetzung gilt:
 - solange und soweit die Anlage oder wesentliche Teile der Anlage von einem gemeinnützigen Verein betrieben und erhalten wird, dessen Vereinsziele den unter 1.1 genannten Zielen entsprechen,
 - solange ein gültiger städtebaulicher Vertrag mit diesem Verein besteht,
 - solange die Freiflächen der Anlage öffentlich zugänglich sind.
 - Sollte die unter 1.1 genannte Festsetzung durch Entfall einer der Bedingungen in 1.2 unwirksam werden, tritt die Festsetzung "Fläche für Wald" (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) an ihre Stelle. Sämtliche baulichen Anlagen sind in diesem Fall zu beseitigen und die Flächen zu renaturieren.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Auf der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung "Luftbad" sind nur dem Nutzungszweck dienende und untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Dauerhaftes Wohnen, kleingärtnerische und gewerbliche Nutzungen sowie Kleintierhaltung sind unzulässig.
 - Auf der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung "Luftbad" sind höchstens 16 Lauben mit jeweils einem Nebengebäude, ein gemeinschaftlicher Abstellraum sowie ein Ganzkörperanwendungsbecken zulässig. Neubauten und Erweiterungen von Lauben und sonstigen Gebäuden sind nicht zulässig.
 - Die Lauben dürfen eine Grundfläche einschließlich Nebengebäude von in der Regel 30 m2 nicht überschreiten. Das Ganzkörperanwendungsbecken darf eine Grundfläche von 35 m2 nicht überschreiten. Terrassen dürfen eine Grundfläche von 10 m2 nicht überschreiten.
 - Die Lauben dürfen eine Firsthöhe von 3,50 m, gemessen von der natürlichen Geländehöhe, nicht überschreiten.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Kfz-Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen, Anlagen zur Energieerzeugung sowie Anlagen mit Kraftantrieb sind unzulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen haben die Zweckbestimmung: Mähwiese. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni. Das Mähgut ist von der Wiese zu entfernen. Es darf keine Düngung erfolgen.
 - Die mit Nr. 2 gekennzeichnete Fläche dient der Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Uferbereichs und Bachlaufes.
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig.
 - In den mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Naturverjüngung ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenverwendungsliste zu fördern.
 - Die mit Nr. 2 gekennzeichnete Fläche dient der Einbindung in den Landschaftsraum durch offene Bepflanzung mit heimischen Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste.

6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Benutzung von motorgetriebenen Geräten ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die Pflege der Mähwiesen und Bäume sowie die Forstbewirtschaftung.
- Die Nutzer der Anlage haben sich so zu verhalten, dass die Lebensgemeinschaft des umgebenden Waldes nicht gestört, die Bewirtschaftung des Waldes nicht behindert, der Wald nicht gefährdet, geschädigt oder verunreinigt und die Erholung anderer nicht beeinträchtigt wird. Es gelten insbesondere §14 und §24 des Hessischen Forstgesetzes.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

7 Bauart, Gestaltung und Ausstattung der Lauben (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Erdkeller, Unterkellerungen von Lauben, Bodenplatten aus Beton sowie fest installierte Schwimmbecken sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das gemeinschaftliche Ganzkörperanwendungsbecken.
- Lauben sind nur in Holzbauart zulässig. Es sollen nur natürliche Materialien verwendet werden. Die nach außen sichtbaren Oberflächen der Lauben und baulichen Anlagen sollen in den gedeckten Farbönen der natürlichen Umgebung aus dem Bereich braun, dunkelgrün, grau gehalten sein. Als Außenwandbekleidung sind auch besandete Bitumenbahnen zulässig.
- Terrassen sind aus Natursteinbelägen oder grauen Betonplatten in ungebundener (unvermörtelter) Bauweise, aus wassergebundener Decke oder Holzbelägen zulässig.
- Als Dachdeckung sind Dachbegrünung oder besandete Bitumenbahnen zulässig.
- Duschen und Spültoiletten sind unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Streuklosetts zulässig.
- Ein Anschluss der Anlage an die kommunale Wasser-, Strom-, Wärme-, Gasversorgung und die kommunale Müll- und Abwasserentsorgung ist nicht zulässig.

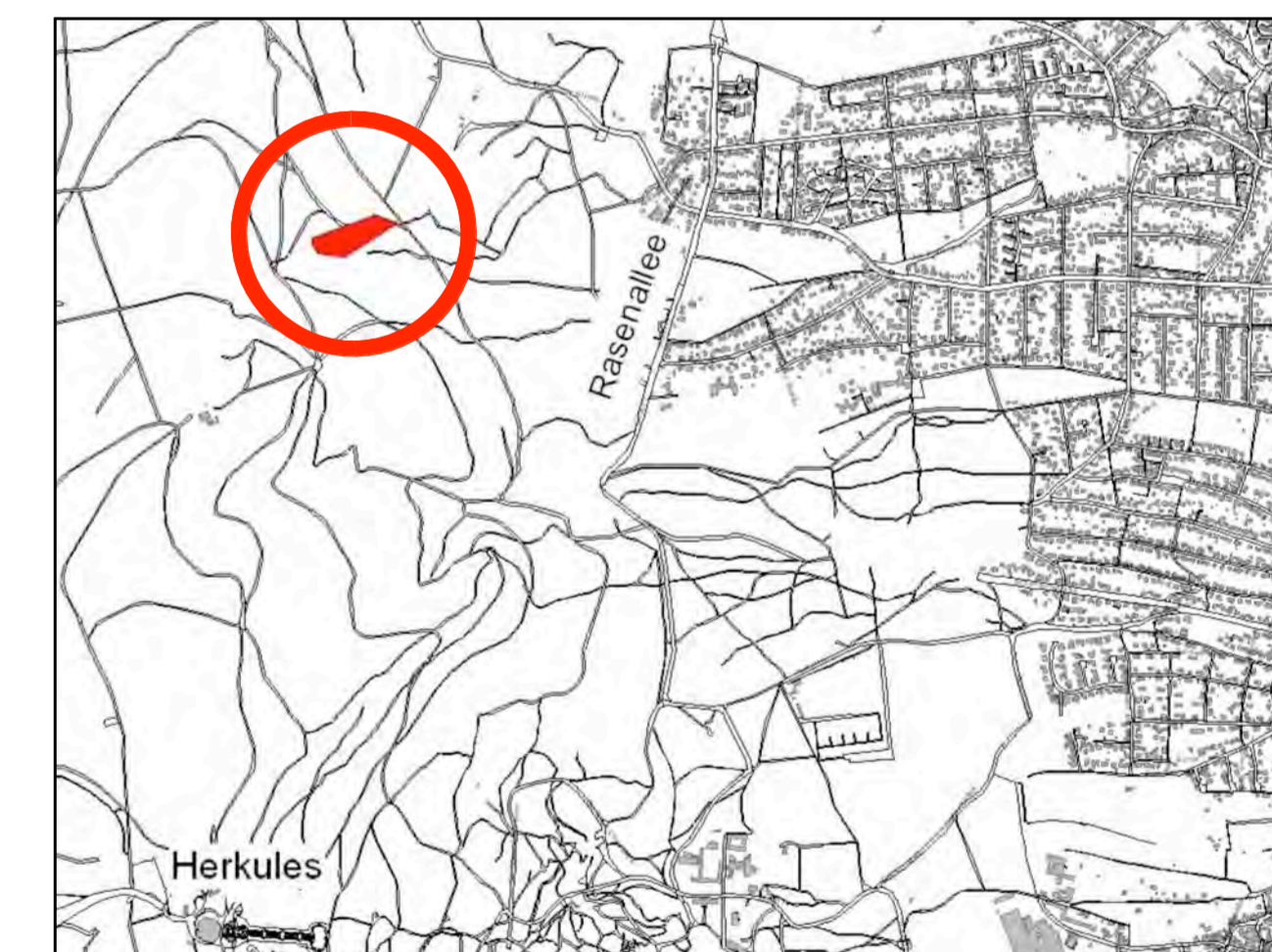
8 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)


- Wege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen müssen so beschaffen sein, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterterrassen).
- Zäune und Tore sind unzulässig.
- Nicht einheimische oder standortfremde Anpflanzungen dürfen nicht eingebracht werden.
- Die Lagerung von Materialien außerhalb der Lauben ist unzulässig. Das Abstellen von Fahrzeugen, Camping- und Bauwagen und sonstigen Geräten und Einrichtungen ist unzulässig.

Hinweise:

- Städtebaulicher Vertrag
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Verein "Luftbad Waldwiese e. V." abgeschlossen.
- FFH-Gebiet
Das Plangebiet liegt im FFH-Gebiet Nr. 4622-302 Habichtswald und Seilerberg bei Ehlen.
- Wald
Das Plangebiet liegt in der Abteilung 112a des Habichtswaldes und ist teilweise Baumbestandsfläche. Die Mähwiesen und sonstigen Freiflächen gehören als Nebenflächen ebenfalls zum Wald. Die Fläche ist Erholungswald gemäß §23 Hessisches Forstgesetz. Für die Aufstellung und den Betrieb von Feuerstätten und offene Feuer gelten §14 Hessisches Forstgesetz und insbesondere die Verbots- und Genehmigungstatabestände der Verordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände.


Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel. (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVG.)	Aufgestellt. Kassel, den 21.08.2009 Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht Witte Spangenberg Stadtrat Ltd. Baudirektor
Kassel, den 20.08.2009 Vermessung und Geoinformation Wiho Wessel Verwaltungsoberrat	Kassel, den 23.11.2009 Der Magistrat Witte Stadtrat
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 09.11.2009.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 23.11.2009 bis einschließlich 04.01.2010.
Kassel, den 12.11.2009 Die Stadtverordnetenversammlung Henrik Jordan Stadtverordnetenvorsteher	Kassel, den 23.11.2009 Der Magistrat Witte Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch vom 23.11.09 bis einschließlich 04.01.10. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 266 vom 14.11.2009.	Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel, den 07.01.2010 Stadtplanung und Bauaufsicht Lindemann Technischer Angestellter	Kassel, den Der Magistrat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 Baugesetzbuch am
Kassel, den Stadtplanung und Bauaufsicht Technischer Angestellter	Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, den Der Magistrat Oberbürgermeister	Kassel, den Der Magistrat Stadtrat





documenta-Stadt

Bebauungsplan Nr. IV 8-1 "Hühnerberg"

PLANUNGSSTUFE		MASSSTAB	DATUM
		1 : 500	12.02.2010
GEZEICHNET	BLATTGRÖSSE	DATENURSPRUNG	DATENNAME
kk	597 x 782 mm	ArchiCAD 7.0	
PLANUNG  Köpping Architektur+Planung • 34125 Kassel Wallstraße 2 B • Tel. 0561 / 57 999-24 Fax -25 arch.koeping@t-online.de			
AUFTRAGGEBER Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15 34121 Kassel			
			IV 8-1

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan der Stadt Kassel

Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“

zwischen

der Stadt Kassel
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

- nachstehend Stadt Kassel genannt -

sowie

dem Verein „Luftbad Waldwiese e. V.“
vertreten durch Herrn Frank Kersten
(1. Vorsitzender)
Wurmbergstraße 94
34130 Kassel

- nachstehend Verein genannt -

Präambel

Der Verein nutzt zur Zeit auf der Grundlage eines Unter-Pachtvertrages mit dem Stadt- und Kreisverband Kassel der Kleingärtner e. V. Grundstücke des Landes Hessen im Bereich der Hühnerbergwiese als „Luftbad“ mit Ganzkörperanwendungsbecken, Wassertretstelle und mehreren Lauben. Für die Lauben und Nebengebäude besteht bisher keine baurechtliche Genehmigung. Zukünftig wird diese Nutzung auf der Grundlage eines Pachtvertrages zwischen dem Verein und dem Land Hessen, vertreten durch das Forstamt, erfolgen.

Die Stadt Kassel stellt den Bebauungsplan Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ auf mit dem Ziel, die Gesamtanlage des Luftbades zu erhalten und zu sichern als ein sozialhistorisch relevantes Zeugnis der Naturheilkundebewegung und bis heute lebendiges Stück Kasseler Stadtgeschichte. Die Historie des Ortes und die Grundgedanken der Naturheilkundebewegung sollen der Öffentlichkeit nahegebracht werden. Gleichzeitig soll eine verträgliche Einfügung der Anlage und ihrer Nutzung in Natur und Landschaft erreicht werden.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Ziel des Vertrages ist die Umsetzung und Sicherung der Bebauungsplanziele sowie darüber hinausgehende Nutzungsregelungen.

Durch die Regelungen dieses Vertrages und des Bebauungsplanes sind die nachstehenden Flurstücke in der Gemarkung Habichtswald, Lagebezeichnung "Vor dem Hühnerberg", Waldabteilung 112a, Flur 7, in Teilen betroffen:

Flurstücke 15/1, 15/2, 15/3, 29, 36.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet der Hühnerbergwiesen. Das vom Verein genutzte Gelände einschließlich Lauben und sonstigen Einrichtungen wird nachfolgend Anlage genannt.

Der Bebauungsplan Nr. IV 8-1 „Hühnerberg“ – nachstehend Bebauungsplan genannt - wird Bestandteil des Vertrages und ist als Anlage beigelegt.

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 29.03.2004 beschlossen, für den in § 1 näher beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Anlage als sozialgeschichtliches Dokument der Naturheilbewegung in einer umweltverträglichen Form zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Inhalte des Bebauungsplans werden von der Stadt Kassel als Trägerin der Planungshoheit erarbeitet. Die Stadt Kassel führt das formale Verfahren, insbesondere die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch selbständig und unabhängig von Dritten durch. Die Entscheidung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung der Stadt Kassel trifft die Stadtverordnetenversammlung unabhängig.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung der Stadt Kassel wird die Grundlage für die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit der Anlage und Nutzung im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan geschaffen.

§ 3 Verpflichtungen des Vereins

Der Verein verpflichtet sich,

- 3.1 die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans anzuerkennen,
- 3.2 die Anlage in ihrer Gesamtheit zu pflegen und zu unterhalten,
- 3.3 die Gedanken der Naturheilkundebewegung in mindestens 3 Veranstaltungen im Jahr der interessierten Öffentlichkeit nahezubringen und zu vermitteln. Die Veranstaltungen sind öffentlich anzukündigen (örtliche Presse, Internet) und der Stadt Kassel schriftlich anzuzeigen.
- 3.4 jederzeit den öffentlichen Zugang zur Anlage zu gewährleisten. Die Errichtung von Zäunen und Hecken als Einfriedung, Aufstellung von Schildern, die die Öffentlichkeit ausschließen sollen, sind nicht zulässig.
- 3.5 die Wassertretstelle und das Ganzkörperanwendungsbecken zu erhalten und ihre Funktion durch Hinweistafeln u. ä. der Öffentlichkeit zu vermitteln. Bei Aufgabe der

Anlage sind diese Einrichtungen sowie vorhandene Lauben und Nebengebäude insgesamt zu beseitigen, die Flächen als Wiese zu renaturieren.

- 3.6 die südöstlich angrenzende Waldwiese bis zum Bachlauf einmal jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Wiese zu entfernen. Es darf keine Düngung erfolgen.

§ 4 Laufzeit und Kündigung

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die Parteien können den Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Kalenderjahres kündigen.

Der Vertrag kann von jeder der Parteien aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden, wenn einer Partei unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Der Stadt Kassel steht ein Recht zur außerordentlichen Kündigung insbesondere zu, wenn

- 4.1 der Verein erheblich gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und trotz Abmahnung mit angemessener Fristsetzung die vertragswidrige Nutzung fortsetzt,
- 4.2 der Verein erheblich gegen die Nutzungsbestimmungen des Bebauungsplans verstößt und trotz Abmahnung mit angemessener Fristsetzung die bestimmungswidrige Nutzung fortsetzt,
- 4.3 erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen versagt oder erteilte Genehmigungen widerrufen werden,
- 4.4 die Anlage vom Verein unzulässig unterverpachtet wird,
- 4.5 sich der Vereinszweck ändert oder der Verein seinem Zweck nicht mehr nachkommt.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Im Falle einer Kündigung steht dem Verein keine Entschädigung zu.

§ 5 Kostenübernahme

Die Kosten für den Vertrag und die Aufstellung des Bebauungsplans übernimmt die Stadt Kassel.

§ 6 Haftungsausschluss

Aus dem vorliegenden Vertrag entsteht der Stadt Kassel keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans: Für etwaige Aufwendungen, die der Verein im Hinblick auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes tätigt, ist die Haftung der Stadt ausgeschlossen. Sollte der in

Kraft getretene Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden, bestehen keine Ansprüche gegenüber der Stadt.

§ 7 Wirksamkeit des Vertrages

Durch die Unwirksamkeit einzelner Regelungen wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die den Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Kassel, den 12. April 2010

Stadt Kassel – Magistrat

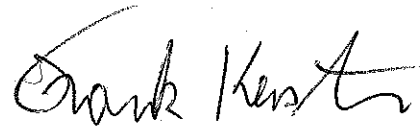


Dr. Joachim Lohse

Stadtrat

Kassel, den 12.04.2010

Verein Luftbad Waldwiese e.V.



Frank Kersten

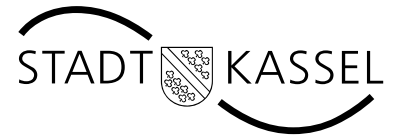
1. Vorsitzender

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1830



documenta-Stadt

Kassel, 23.08.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 "Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 27 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Mitte wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 20.05.2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 17.06.2010 und 23.08.2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 49 „ Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

E r l ä u t e r u n g

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.01.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ aufzustellen und offenzulegen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, für diesen Baublock, nach dem Auszug des Finanzamtes im Jahr 2009, künftig neue Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für die leer stehenden Gebäude wird eine private Nachfolgenutzung in Form einer Mischnutzung von Büroflächen und Kultureinrichtungen angestrebt, die sich in das bauliche Umfeld integriert.

Bisher liegt das Quartier im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. 1 Mitte/Spielhallen, der hier als Art der Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf/Verwaltung“ und des weiteren für die restlichen Bauflächen „Kerngebiet“ festsetzt und die Zulässigkeit von Spielhallen im gesamten Block regelt. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Maß der Nutzung waren nicht getroffen worden.

Die Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB, der im November 2009 zwischen Stadt Kassel und Investor abgeschlossen wurde, geregelt.

Das Verfahren wird als eine Maßnahme der Innenentwicklung auf Grundlage § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt und direkt mit der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB begonnen.

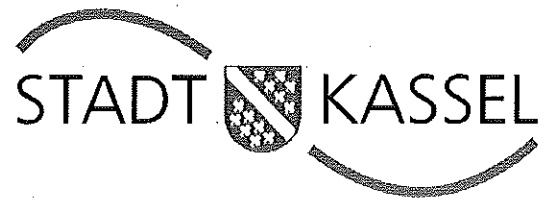
Diese ist, nach Ankündigung in der HNA vom 01.02.2010, in der Zeit vom 10.02. bis 12.03.2010 durchgeführt worden. Hinweise von Bürgern sind nicht eingegangen. Parallel zur Offenlage sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt worden.

27 Träger haben Stellungnahmen abgegeben. Davon wird vier Anregungen gefolgt, eine wird abgelehnt und die übrigen werden zur Kenntnis genommen bzw. sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Abwägungsvorschläge sind in Anlage 2 beigefügt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 04.05.2010

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 49
„Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße,
Kleine Rosenstraße“**

Stellungnahmen zur Offenlage / Beteiligung und
Abwägungsvorschlag mit Beschlusssentwurf

Stand: 03.05.2010

Aufgestellt:



Architektur und Planungsgesellschaft mbH, Kassel und
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Stellungnahmen zur Offenlage und Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ziffer 1 Umwelt- und Gartenamt (- 67 -)

Schreiben vom 12.03.2010

Wir geben folgende Hinweise:

Naturschutz und Landschaftspflege

- Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Fläche 0,36 ha / 100 % Versiegelung) sind Fragen der Eingriffsregelung nicht berührt. Seitens der Naturschutzbehörde sind auch keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.
- Es ist städtebauliche Aufgabe die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wie im Landschaftsplan vorgesehen, sollte daher für Flachdächer und flachgeneigte Dächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden. Die gerade in verdichteten Stadtbereichen positiven Wirkungen von Dachbegrünungen sind hinreichend belegt. Die einhergehenden finanziellen Konsequenzen für den Nutzer sind angemessen.

Luftreinhaltung

- Aufgrund der EU-Vorgaben zur Einhaltung von Grenzwerten bei Luftschadstoffen muss für den Ballungsraum Kassel aktuell der Luftreinhalteplan fortgeschrieben und ein rechnerischer Nachweis der Einhaltung zum Jahr 2015 erbracht werden. Im Wesentlichen wird die Feinstaub- und auch die NO₂-Belastung in Kassel durch den Kfz-Verkehr und die Gebäudeheizung verursacht. Aufgrund dieser Tatsachen sollten gerade im Innenstadtbereich Kassel nur Heizungsanlagen mit möglichst geringen Emissionen zugelassen und eingebaut werden. Deshalb sollte unter die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Formulierung nach § 9, Abs. 1 Nr. 23a BauGB aufgenommen werden:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.“

- Bei Rechtsgrundlagen BImSchG muss es heißen: ..., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723.)

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Amtstellungnahme:

In der Funktion als Untere Naturschutzbehörde werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Behördenstellungnahme:

Die Festsetzungen einer externen Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer wird ergänzt.

In den Textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 6 eine Festsetzung für „Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen“ ergänzt, in der die Anforderungen an Feuerungsanlagen für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen festgelegt sind. Der Stellungnahme wird damit grundsätzlich gefolgt, der genaue

Wortlaut der Festsetzung weicht aber leicht von der vorgeschlagenen Formulierung ab und verwendet statt dessen einen innerhalb des Amtes 61 abgestimmten Textbaustein.

Die Textpassage in den Rechtsgrundlagen zum BImSchG wird korrigiert.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird gefolgt.

Ziffer 2 Zweckverband Raum Kassel

Schreiben vom 03.03.2010

Der Bereich, auf den sich das oben näher bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht, ist im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtswirksam seit dem 08.08.2009) als „Kerngebiete“ dargestellt. Wir empfehlen, den Begründungstext auf Seite 7, Punkt 4.2 entsprechend anzupassen.

Die erforderliche Anpassung hinsichtlich der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ sehen wir vor. Bezüglich des Festsetzungsplanes empfehlen wir, die nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals durch **Umgrenzung** der Fläche vorzunehmen, damit die bauliche Nutzung (Kerngebiete), die jetzt flächig überdeckt wird, im Sinne der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzung deutlich wird. Weitere Hinweise und/oder Anregungen zu diesem Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen. Für Fragen im Zusammenhang mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der Kommunalen Entwicklungsplanung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Der Begründungstext auf Seite 7, Punkt 4.2 wird gemäß Anregung angepasst.

Die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung wird geändert und das Kulturdenkmal durch Umgrenzung gekennzeichnet.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird gefolgt.

Ziffer 3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 02.02.2010

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage). In der o. a. Planung sind die Belange der Deutschen Telekom AG zurzeit ausreichend berücksichtigt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

Der Hinweis auf die bestehenden Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 4 Städtische Werke AG

Schreiben vom 24.02.2010

Die Städtische Werke AG Kassel hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Wie gewünscht, liegt ein Auszug unserer Leitungsdokumentation diesem Schreiben bei. Die in dem rot markierten Bereich verlegten Versorgungsleitungen wurden in dem Zeitraum von 1954 bis 2004 verlegt.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

Der Hinweis auf den Auszug aus der Leitungsdokumentation wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 5 Unitymedia

Schreiben vom 02.03.2010

Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen Ihre o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen weiterhin auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, die ggf. von Ihrer Baumaßnahme berührt werden. Wir beabsichtigen im betroffenen Gebiet zurzeit keine Auslegung von Kabelanlagen.

Schreiben vom 16.03.2010

Gegen die Durchführung Ihrer Maßnahme bestehen keine Bedenken. Bestehende Anlagen sind zu schützen (siehe Kabelschutzanweisung).

Besonderheiten: Die Planauskunft gilt gleichzeitig im Auftrag der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG und der Unitymedia Services GmbH & Co. KG

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:

Der Hinweis auf die bestehenden Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 6 Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 21 Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft

Schreiben vom 04.03.2010

Der o.a. Planung in der mit vorgelegten Form stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 7 Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 – Altlasten, Bodenschutz

Schreiben vom 08.02.2010

Im Planungsbereich und dessen näheren Umgebung (ca. 100 m) sind mir weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 8 Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 32 – Abfallwirtschaft

Schreiben vom 08.02.2010

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 8:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 9 Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 33 – Immissions- und Strahlenschutz

Schreiben vom 08.02.2010

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zu dem o. g. Bauleitplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 9:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 10 Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, Dezernate 31.1 bis 31.4

Schreiben vom 18.02.2010

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu dem o. g. Vorhaben unter Bezug auf die von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Seitens der Fachdezernate werden folgende Hinweise und Anregungen genannt:

- Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung)

Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete werden durch den o. a. Geltungsbereich nicht berührt.

- Dezernat 31.2 (Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz)

Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen gegen o. g. Vorhaben **keine Bedenken**. Die **Belange** des Dezernates werden **nicht berührt**.

- Dezernat 31.3 (Kommunales Abwasser, Gewässergüte)

Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen gegen o. g. Vorhaben **keine Bedenken**.

- Dezernat 31.4 (Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe)

Die **Belange** des Dezernates 31.4 werden in Bezug auf o. g. Vorhaben **nicht berührt**.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 11 Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 34 – Bergaufsicht

Schreiben vom 02.02.2010

Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen den geplanten Änderungen nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 11:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 12 Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 27 – Obere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 01.03.2010

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 § 21 BnatSchG i. V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 13 Verband Hessischer Fischer e.V.

Schreiben vom 08.02.2010

Im Auftrag des Verbandes Hessischer Fischer e.V. gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht unseres Verbandes grundsätzlich keine Bedenken. Ich schließe mich inhaltlich den beiden Grünordnungsplänen an.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 14 Hessisch-Waldeckischer Gebirgsverein Kassel e.V.

Schreiben vom 14.02.2010

Gegen den o. a. Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwände. Die Unterlagen geben wir wieder zurück.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 14:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 15 Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Schreiben vom 17.02.2010

Aus der Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 15:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 16 KVG Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft

Schreiben vom 23.02.2010

Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände oder Bedenken. Dieses Schreiben beinhaltet auch die Stellungnahme des NVV. Die KVG versichert, von der Nordhessischer Verkehrsverbund und Fördergesellschaft GmbH (NVV) ermächtigt zu sein, eine Stellungnahme auch für sie und in ihrem Namen als Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahren abzugeben.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 16:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 17 Amt für Straßen- und Verkehrswesen Kassel

Schreiben vom 04.03.2010

Zum Bebauungsplan Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße“ nehmen wir gem. § 4 BauGB folgendermaßen Stellung:

Durch die Aufgabe des Bürogebäudes in der Rudolf-Schwander-Straße/Spohrstraße/Kleine Rosenstraße durch die Finanzbehörde ist eine Überplanung des rechtskräftigen BPl. Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhalle“ erforderlich geworden. Die geltenden Festsetzungen der Fläche für den Gemeinbedarf-Öffentliche Verwaltung soll durch eine gemischte Nutzung als Büroflächen und Kultureinrichtung ersetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die innerstädtischen Verkehrswege vorhanden. Die angrenzende Kreisstraße – K 13 (Rudolf-Schwander-Straße) befindet sich in der Baulast der Stadt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 17:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 18 Industrie- und Handelskammer Kassel

Schreiben vom 12.03.2010

Wir haben den oben genannten Bebauungsplan geprüft. Von Seiten der Wirtschaft gibt es keine Anregungen oder Bedenken, die gegen die Planungen sprechen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 18:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Bedenken und Anregungen.

B. Stellungnahmen der städtischen Fachämter

Ziffer 19 Liegenschaftsamt (- 23 -)

Schreiben vom 15.12.2009

Von dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ vom 09. Oktober 2009 haben wir Kenntnis genommen.

Zu Ziffer 8.3:

Der Fußgängerdurchgang, der im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes liegt, soll in Form eines Geh- und Leitungsrechtes in der bestehenden Breite planungsrechtlich gesichert werden.

Der Durchgang befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Kassel, Flur 12, Flurstück 109/7 (=43 m²). Dieses Flurstück ist in Abteilung II des Grundbuches bereits **insgesamt** mit dem Recht der Stadt Kassel belastet, das Grundstück für den öffentlichen Verkehr (Bürgersteig) zu benutzen, straßenmäßig herzurichten, mit Versorgungsleitungen und Beleuchtungseinrichtung zu versehen.

Schreiben vom 09.02.2010

Zum Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ haben wir mit Schreiben vom 15. Dezember 2009 eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme halten wir vollinhaltlich aufrecht.

Der Entwurf des vg. Bebauungsplanes vom 09. Oktober 2009 ist aus Sicht von – 23 – unverändert geblieben. Zu der Stellungnahme vom 15. Dezember 2009, die dem heutigen Schreiben beigelegt ist, haben wir keine Ergänzungen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 19:

Der angesprochene Durchgang zwischen Kleiner Rosenstraße und Rudolf-Schwander-Straße auf dem Flur 12, Flurstück 109/7 befindet sich nur zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs begründet sich damit, dass ein nahtloser Anschluss an den Geltungsbereich des südlich bestehenden Bebauungsplans Nr. I/4 „Kleine Rosenstraße“ ohne Überlagerung der beiden Geltungsbereiche erzielt werden sollte.

Die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes ist nur innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans möglich. Die dauerhafte Nutzung des Durchgangs in der gesamten bestehenden Breite ist aber bereits durch die Eintragung des oben genannten Rechtes der Stadt Kassel im Grundbuch ausreichend gesichert.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Ziffer 20 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt (- 66 -)

Schreiben vom 23.02.2010

Es ist sicherzustellen, dass der Durchgang zwischen der Kleinen Rosenstraße und der Rudolf-Schwander-Straße sowohl für Fußgänger als auch für den Radverkehr erhalten bleibt. Bei einer Neubebauung sollte geprüft werden, ob die Durchgangssituation für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Kleinen Rosenstraße und der Rudolf-Schwander-Straße / Große Rosenstraße großzügiger gestaltet werden kann.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 20:

Die Sicherung des Durchgangs zwischen Kleiner Rosenstraße und Rudolf-Schwander-Straße wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch ein Geh- und Leitungsrecht gesichert. Zusätzlich ist der Durchgang in der gesamten Breite im Grundbuch gesichert, indem ein Recht der Stadt Kassel eingetragen ist, das Grundstück für den öffentlichen Verkehr (Bürgersteig) zu benutzen, straßenmäßig herzurichten, mit Versorgungsleitungen und Beleuchtungseinrichtung zu versehen. Die Gestaltung des Durchgangs ist nicht planungsrechtlich relevant.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Ziffer 21 Denkmalbehörde (- 633 -)

Schreiben vom 03.03.2010

Gegen die Ziele des Bebauungsplanes bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken. Wir bitten in den textlichen Festsetzungen darauf hinzuweisen, dass gemäß § 16 des Hess. Denkmalschutzgesetzes, HDSchG, Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen in und an dem Kulturdenkmal der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 21:

Eine der Anregung entsprechende Textpassage wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 22 Bauaufsicht (- 63213 -)

Schreiben vom 09.03.2010

Gegen den vorgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. In den Textlichen Festsetzungen Nr. 1 werden u. a. Wettbüros ausgeschlossen. Hier wäre u. U. zu klären, ob dieser Begriff so klar definiert ist, um in einem evtl. Verwaltungsstreitverfahren Bestand zu haben.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 22:

Wettbüros fallen planungsrechtlich unter den Oberbegriff der Vergnügungsstätten. Dies hat unter anderem der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 25.08.2008 festgestellt, in dem Folgendes ausgeführt wird: „Wettbüros fallen unter den Begriff der "Vergnügungsstätte", wobei für deren bauplanungsrechtliche Einordnung keine Differenzierung danach erforderlich ist, ob es sich um Pferdewettbüros oder sonstige Wettbüros handelt.“ Die genaue Definition des Begriffes Wettbüro ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Ziffer 23 Kasseler Entwässerungsbetrieb (- 71 -)

Schreiben vom 03.03.2010

Grundsätzlich bestehen seitens des KEB keine Einwände zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes. Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:

- Aus entwässerungstechnischer Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet um eine private Erschließung. Die Entwässerung des Areals ist demzufolge durch den Bau privater Grundstücksentwässerungsanlagen sicherzustellen.
- Generell ist eine Entwässerung des Gebietes im Mischverfahren vorzusehen.
- Das Entwässerungskonzept ist frühzeitig vom Veranlasser zu erarbeiten und mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb abzustimmen. Da es sich um eine Grundstücksentwässerungsanlage handelt, ist eine Genehmigung und Bauabnahme durch den KEB erforderlich.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 23:

Die Anmerkungen zur Entwässerung im Mischverfahren und zur Abstimmungsverpflichtung des Entwässerungskonzeptes mit dem KEB werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 24 Die Stadtreiniger Kassel (- 70 -)

Schreiben vom 09.02.2010

Gegen o. g. Bebauungsplan bestehen seitens – 70 – keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 24:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 25 Kulturamt und Denkmalpflege (- 51 K -)

Schreiben vom 17.02.2010

Von – 51 K – werden keine Einwendungen zum Bebauungsplan erhoben.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 25:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 26 Fachstelle Statistik (- 1112S -)

Schreiben vom 15.02.2010

Von Seiten der Fachstelle Statistik (-1112S-) bestehen keine Einwände bezüglich des oben genannten Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 26:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Keine Bedenken und Anregungen.

Ziffer 27 Verwaltungs- und Vergabeangelegenheiten, Erschließungsbeiträge

Schreiben vom 22.02.2010

Gegen den Bebauungsplan I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ bestehen beitragsrechtlich keine Bedenken.

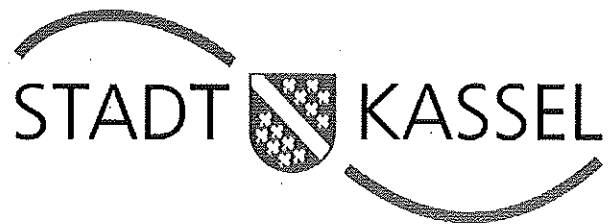
Abwägungsvorschlag zu Ziffer 27:

Nicht erforderlich.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Keine Bedenken und Anregungen.

Aufgestellt: 03.05.2010 ANP / Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



documenta-Stadt

Stadtteil Mitte

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“**

Begründung

03. Mai 2010

Entwurf



Bebauungsplan
Nr. I / 49
„Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“
der Stadt Kassel

Begründung

03. Mai 2010

Entwurf

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbh
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Inhalt

1.	Planungsanlass.....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Planverfahren	6
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	6
3.2	Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	6
3.3	Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB).....	7
3.4	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB).....	7
4.	Rechtsverhältnisse.....	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplanung.....	7
4.4	Bebauungsplan.....	8
4.5	Satzungen.....	8
5.	Heutige Situation.....	9
5.1	Städtebauliche Situation	9
5.2	Aktuelle Nutzungen.....	9
5.3	Denkmalschutz	9
5.4	Verkehrliche Erschließung	9
5.5	Ver- und Entsorgung.....	9
5.6	Alllasten.....	9
6.	Naturräumliche Grundlagen	10
6.1	Geologie, Boden	10
6.2	Wasserhaushalt	10
6.3	Klima, Lärm.....	10
6.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz.....	11
6.5	Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild	11
	Erholung/ Freiraumnutzung	11
	Stadt- und Landschaftsbild	11
6.6	Zusammenfassende Bewertung.....	11
7.	Ziele der Planung.....	11
7.1	Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben	11
7.2	Erschließung und Verkehr.....	12
8.	Inhalte des Bebauungsplanes	12
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung und	14
8.1.3	Zahl der Vollgeschosse.....	14
8.2	Bauweise	14
8.3	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	14
8.4	Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.....	14



9. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	15
9.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung	15
9.1.1 Boden	15
9.1.2 Wasser	15
9.1.3 Lokalklima, Lufthygiene, Lärm.....	16
9.1.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz.....	16
9.1.5 Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild	16
9.2 Zusammenfassende Bewertung.....	16
10. Gesamtabwägung.....	16
11. Bodenordnung	17
12. Kosten und Kostentragung.....	17
13. Städtebauliche Werte.....	17

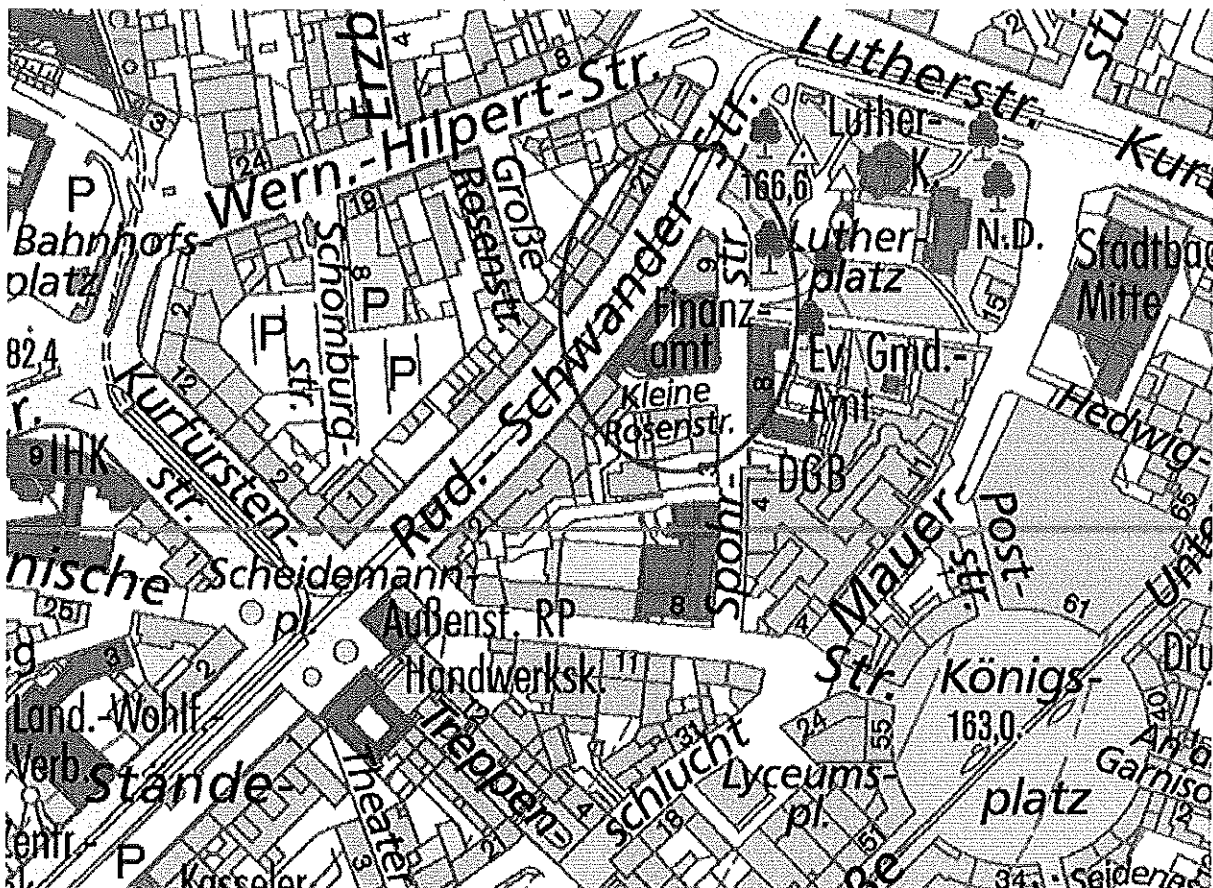
1. Planungsanlass

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird der geänderten Nutzung im Geltungsbereich Rechnung getragen.

Im Plangebiet befand sich bisher das Finanzamt Spohrstraße. Durch den Neubau eines Finanzzentrums am Altmarkt wurden die Kasseler Finanzämter zentralisiert und die Gebäudenutzung an der Spohrstraße damit aufgegeben. Für die jetzt leer stehenden Gebäude wird eine private Nachfolgenutzung mit einer Mischung aus Büroflächen und Kultureinrichtungen angestrebt. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ erforderlich, der in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen festsetzt.

Durch die Überplanung wird für bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich eine neue, kerngebietstypische Nutzung ermöglicht und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Das Bauleitplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 12, und umfasst mit einer Fläche von ca. 0,36 ha die Flurstücke 87/28 (teilw.), 107/3, 107/5, 109/6, 109/7 (teilw.), 134/15 (teilw.).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Rudolf-Schwander-Straße
- Im Süden durch die Kleine Rosenstraße
- Im Osten durch die Spohrstraße

3. Planverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

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

Das zu überplanende Gebiet befindet sich in der Kasseler Innenstadt und wird bereits baulich genutzt. Es handelt sich damit um ein Bauleitplanverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann. Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Anwendung des § 13a BauGB ist dabei möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Die Anwendung des §13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen.

Da die Flächen im Geltungsbereich bereits vollständig bebaut und zu großen Teilen versiegelt sind, keine Vorhaben mit Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

3.2 Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung



(UVPG). Gemäß § 13a BauGB und gemäß UVPG ist daher für das beabsichtigte Vorhaben eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung spezifischer Schutzgüter sowie eine Beschreibung des Eingriffes durch das Planungsvorhaben erfolgt im Bebauungsplan.

3.3 Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2010 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 12.03.2010 gebeten. Teile der insgesamt eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.02.2010 bis 12.03.2010 durchgeführt. Von privater Seite ist keine Stellungnahme eingegangen.

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der zur Genehmigung vorliegende Entwurf des Regionalplans Nordhessen 2009 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel stellt den Geltungsbereich als „Kerngebiete“ dar und zeigt im südlichen Teil des Geltungsbereichs zusätzlich die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ an.

Die Darstellung Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ überein. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Landschaftsplanung

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus (ZRK (Hrg.) 2007) beschreibt den Teilraum „Innenstadt mit Randalagen“ mit folgenden Charakteristika:

- Durch sehr hohe Bau- und Nutzungsdichte und eine Mischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägter zentraler Bereich der Stadt mit lokalen bis überregionalen Zentrumsfunktionen.



- Hoher Versiegelungsgrad, Überwärmungsgebiet, Bestand einer Reihe von begrünten Plätzen, Quartiers-, Stadt- und Spielplätzen als siedlungsbezogene Freiräume

Der Landschaftsplan formuliert für den Teilraum folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan:

- Durch begrünte Straßen, eine Reihe kleiner 'Quartiersplätze' und die 'großen' Stadtplätze (Königsplatz, Friedrichsplatz gegliederter Siedlungsraum mit hoher Freiraumqualität.
- Ergänzende Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen mildern bestehende bioklimatische Belastungen
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Schutz von Boden, Grundwasser.
- Von den Verkehrstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert. Die Querbarkeit der Randstraßen für Fußgänger wird verbessert.

4.4 Bebauungsplan

Im Plangebiet besteht der einfache Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 28.03.1984 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um mit planungsrechtlichen Mitteln die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten zu steuern.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ im nördlichen Teil ein Kerngebiet fest, in dem Spielhallen nach § 1 Abs.4 Nr.2 und Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind.

Im südlichen Teil, in dem sich bisher das Finanzamt befand, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltungen“ festgesetzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird der Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ in diesem Bereich aufgehoben.

4.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



5. Heutige Situation

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte und ist umschlossen von der Rudolf-Schwander-Straße, der Spohrstraße und der Kleinen Rosenstraße.

Der Baublock ist mit einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung vollständig bebaut. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner befestigter Innenhof, der bisher als Stellplatzfläche genutzt wurde. Grünflächen oder öffentliche Freiflächen sind nicht vorhanden.

Die Bestandsgebäude weisen 3-5 Vollgeschosse auf. Zur Rudolf-Schwander-Straße befinden sich im Bereich des Bebauungsplans durchgängig Gebäude mit Flachdächern. Zur Spohrstraße und zur Kleinen Rosenstraße weist die Bebauung Satteldächer auf.

In dem entlang der Rudolf-Schwander-Straße orientierte Gebäude des ehemaligen Finanzamtes befindet sich im Erdgeschoss ein Fußgängerdurchgang, der eine wichtige Verbindung zum nordwestlich gelegenen Stadtgebiet herstellt.

5.2 Aktuelle Nutzungen

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit kerngebietstypische Büronutzungen. Im südlichen Teil erstreckte sich bisher über mehrere Gebäude des Finanzamt Spohrstraße. Dieses steht seit einiger Zeit leer. Wohnnutzungen oder Einzelhandel ist bisher nicht im Plangebiet vertreten.

5.3 Denkmalschutz

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ein nach Hessischem Denkmalrecht geschütztes Einzelkulturdenkmal.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen sowohl innerhalb Kassels als auch überörtlich für den Kfz-Verkehr sehr gut angebunden. In der direkten Umgebung befinden sich weiterhin zahlreiche Haltestellen des ÖPNV. Die bestehende verkehrliche Erschließung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekom und Strom ist im Plangebiet vorhanden.

5.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.



6. Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet wird nachfolgend hinsichtlich seiner Naturausstattung, seiner Funktion in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung beschrieben und bewertet. Der derzeitige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird folgendermaßen bewertet:

6.1 Geologie, Boden

Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig etwa 100 % der Gesamtfläche überbaut oder voll versiegelt. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiet als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Kasseler Grabens und weist Ton- und Schluffsteine des Oberen Bundsandsteins, Feinsandsteine und Mergelsteine des Keupers sowie örtlich außerdem Ton- und Mergelsteine des Lias auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Altlastenflächen.

6.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet besteht gegenwärtig zu etwa 100 % aus voll versiegelten oder überbauten Flächen. Auf diesen versiegelten oder überbauten Flächen ist die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt vollständig unterbunden.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor. Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind auch keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.3 Klima, Lärm

Klima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 3“ ein.

In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 8 zugeordnet, die im wesentlichen Bereiche mit hoher bis sehr hoher Überwärmung gekoppelt an mittlere bis hohe bioklimatisch-lufthygienische Belastungen umfasst. Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor.

Den entlang der Straßen vorhandenen Bäumen kommt deshalb sowohl in gestalterischer als auch kleinklimatischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu.

Lärm

Das Plangebiet wird nordwestlich von der stark befahrenen Rudolf-Schwander-Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Plangebietes deutlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Die Ver-



kehrbelastung der Spohrstraße ist deutlich geringer, so dass die nach Osten orientierten Gebäude deutlich geringeren Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt werden. In der Kleinen Rosenstraße herrscht nur sehr geringer Anliegerverkehr.

6.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Der Anteil an Vegetationsflächen am Plangebiet ist insgesamt sehr gering. Es handelt sich ausschließlich um einige wenige Bäume im Straßenraum der Spohrstraße sowie Sträucher in größeren Pflanzkübeln entlang der Rudolf-Schwander-Straße.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

6.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Erholung/ Freiraumnutzung

Öffentlich zugängliche Flächen, die vorrangig oder ausschließlich dem Aufenthalt oder spezifischen Formen der Freiraumnutzung dienen bzw. in nennenswertem Umfang für solche Nutzungen geeignet sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung geprägt. Dagegen tritt die Vegetation entlang der Straßenräume nur untergeordnet in Erscheinung. Sie trägt dennoch im Bereich der Rudolf-Schwander-Straße und im Bereich der Spohrstraße positiv und strukturierend zum Straßenbild bei.

6.6 Zusammenfassende Bewertung

Sehr hohe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächenanteile bei gleichzeitig nicht vorhandenen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes gehen mit entsprechenden Belastungen bzw. Funktionseinschränkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt einher. Lediglich die bestehenden Straßenbäume tragen in geringem Umfang zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Belastungssituation bei.

Erholungs- und Freiraumnutzungen haben aufgrund der Gebietsstruktur im Geltungsbereich direkt keine Bedeutung. Die Dominanz der versiegelten Grundstücks- und Verkehrsflächen, die nur in geringem Anteil vorhandene Vegetation und die generell öffentlich größtenteils nicht zugänglichen Flächen schränken die Aufenthaltsqualitäten des Bereichs stark ein.

7. Ziele der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben

Im Bereich des Bebauungsplans ist keine Änderung der baulichen Struktur, sondern lediglich eine Änderung der Nutzung innerhalb der bereits bestehenden Gebäude vorgesehen. Die Nutzungsänderung, bedingt durch die Verlagerung des ehemaligen Finanzamtes, erfordert eine planungsrechtliche Anpassung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Um die geplanten privaten Nutzungen wie Büroflächen und die Ansiedlung eines Varie-



tés zu ermöglichen, ist anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist keine Änderung der Nutzung oder des Gebäudebestandes geplant. Hier erfolgt lediglich eine Festsetzung des bereits bestehenden Gebäudes und damit eine Konkretisierung der Festsetzungen des alten einfachen Bebauungsplanes.

7.2 Erschließung und Verkehr

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich bleiben in der bestehenden Form und Abgrenzung erhalten. Die Rudolf-Schwander-Straße und die Spohrstraße wurde in den letzten Jahren neu gestaltet. Die in der Spohrstraße bestehenden Straßenbäume werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans als zu erhaltend festgesetzt.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Kerngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung folgt den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Einzelhandel, Spielhallen“, der mit Ausnahme der Flächen des ehemaligen Finanzamtes Spohrstraße den nördlichen Teil dieses Plangebietes und auch die benachbarten Bauflächen als Kerngebiet festsetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht zudem den aktuell vorhandenen bzw. den im alten Finanzamt beabsichtigten Nutzungen.

Im Plangebiet sollen von den nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen künftig nicht zulässig sein.

Der Ausschluss dieser Nutzungen greift ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Einzelhandel, Spielhallen“ auf, der im gesamten Baublock Spielhallen ausschließt.

Nach der Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich des ehemaligen Finanzamtes in einen Kernbereich, wird diese Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ auf den gesamten Geltungsbereich übertragen. Der Ausschluss der nicht zulässigen Nutzungen wird dabei gegenüber der ursprünglichen Festsetzung stärker differenziert, um die städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen genauer zu bezeichnen.

Der Ausschluss von Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordellen, bordellartige Betrieben, Wettbüros und Spielhallen begründet sich mit dem städtebaulichen Ziel, dass sich vorrangig Einzelhandel, Büros und kirchliche, kulturellen, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen im Zentrum der Stadt ansiedeln sollen, um die Innenstadt als kulturelles und geschäftliches Zentrum für die gesamte Stadt und die Region zu erhalten und zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dabei aus Gründen der Kriminalprävention und der Gefahr von einseitigen Beeinträchtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt negativ zu bewerten und werden daher in diesem Bereich des Stadtgebietes städtebaulich nicht gewünscht. An zahlreichen anderen Stellen im Stadtgebiet sind diese Nutzungen planungsrechtlich zulässig und städtebaulich verträglich, so dass ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen und ein Ausschluss im Plangebiet gerechtfertigt werden kann.



Weiterhin sind von den nach BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie von den nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Tankstellen begründet sich ebenfalls mit der Zielsetzung, im Plangebiet kulturelle und geschäftliche Nutzungen anzusiedeln. Zudem ist baulich eine mehrgeschossige und aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung im Plangebiet gewünscht. Tankstellen widersprechen typologisch dieser städtebaulichen Zielsetzung und werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung und

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Finanzamtes, wird entsprechend der Bestandsbebauung, die 3-4 Vollgeschosse aufweist, eine Geschossflächenzahl von 3,8 festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, in dem die sich die bestehende Bebauung über 4-5 Vollgeschosse erstreckt, wird eine Geschossflächenzahl von 5,0 festgesetzt.

8.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Aus diesem Grund werden im südlichen Teil maximal 4 Vollgeschosse und im nördlichen Teil maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt.

8.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich zum einen mit der Orientierung an der bestehenden Bebauung und der in diesen zentralen Bereich gewünschten städtischen Dichte. Zum anderen dient die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dem Schutz vor dem Verkehrslärm, der insbesondere von der Rudolf-Schwander-Straße ausgeht. Durch die geschlossene Bauweise werden die inneren Blockbereiche und die dorthin orientierten Gebäudeseiten vor diesen Lärmimmissionen geschützt.

8.3 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Erdgeschoss ein Fußgängerdurchgang, der zur Hälfte im Plangebiet liegt. Der Teil des Durchgangs, der im Geltungsbereich liegt, soll in Form eines Geh- und Leitungsrechtes in der bestehenden Breite planungsrechtlich gesichert werden.

8.4 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

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

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

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhaltungs- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel ‚Maßnahmen‘, „dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhalten strenger Grenzwerte möglich ist“ und führt ergänzend aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an



dem Grenzwert des „Blauen Engels“ für Pelletheizungen von 30 mg/m^3 . Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO_2 -freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch veralteten Öfen und Kaminen üblich ist.“ (S. 82)

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhalteplans wird für das Plangebiet generell für Feuerungsanlagen die Einhaltung konkreter Grenzwerte festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhalteplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub unabhängig vom Brennstoff 20 mg/m^3 . Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Holzpellettheizungen von 20 mg/m^3 . Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z. B. Gas und Heizöl von 100 mg/m^3 und für Holzpellets von 60 mg/m^3 ist ausgehend vom Luftreinhalteplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

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

9. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die absehbaren Wirkungen des Bauleitplanverfahrens dargestellt und der Abwägungsprozess zusammenfassend wiedergegeben.

9.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die geplante neue Nutzung der innerstädtischen Flächen abgesichert. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten städtebaulichen Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

9.1.1 Boden

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, kommt es durch die Planung gegenüber der bisherigen Versiegelung nicht zu einer Erhöhung der überbauten oder versiegelten Flächen. Auf das Schutzgut Boden sind daher keine negativen Wirkungen zu erwarten.

9.1.2 Wasser

Wie auch beim Schutzgut Boden ergibt sich im Vergleich durch die Planung keine Erhöhung des Anteils an überbauten oder versiegelten Flächen.



Im Vergleich zum Bestand hat die Planung keine nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

9.1.3 Lokalklima, Lufthygiene, Lärm

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bauflächen befinden sich überwiegend auf Flächen mit gegenwärtig sehr geringer kleinklimatische Bedeutung und Wertigkeit. Im Vergleich zum Bestand wird sich der Anteil an klimatisch wirksamen Flächen und Elementen nicht verändern. Die in geringem Maß kleinklimatisch wirksamen Straßenbäume in der Spohrstraße werden als zu erhaltend festgesetzt und damit gesichert. Im Vergleich zum Bestand sind keine nachteilige Wirkungen der Planung auf das Lokalklima zu erwarten.

9.1.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Im Vergleich zum Bestand wird sich durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben der Anteil der Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes nicht verändern. Die bestehenden Straßenbäume werden planungsrechtlich gesichert.

9.1.5 Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

In Bezug auf Erholung, Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteilige Veränderung ergeben.

9.2 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Überplanung und planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Bebauung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche Versiegelung ist gegenüber dem heutigen Bestand nicht möglich. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

10. Gesamtabwägung

Die Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange erfolgt nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst sehr zentral gelegene und bereits vollständig bebaute Flächen innerhalb der Kasseler Innenstadt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern ausschließlich die bereits bestehende Bebauung und ermöglichen keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und die fehlenden Vegetationsflächen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt vorhanden. Erholungs- und Freiraumnutzungen existieren im Plangebiet nicht. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

Das Fehlen von unbebauten Flächen und größeren Innenhöfen im Geltungsbereich ist durch den dreieckigen Zuschnitt des Straßenblocks bedingt. Die Schaffung zusätzlicher Grünflächen oder öffentlich zugänglicher Bereiche ist aufgrund der privaten Nutzerstruktur und der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Zudem entspricht die Bebauung typologisch und bezüglich der Geschosshöhen der im Bereich der Innenstadt üblichen und städtebaulich gewünschten Bebauung.

Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Spohrstraße werden planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind im Plangebiet nicht möglich.



Die Änderungen der Art der baulichen Nutzung ist aus stadtentwicklungspolitischen Gründen erforderlich, um eine Nachnutzung der derzeit leerstehenden und zukünftig nicht mehr benötigten Flächen für den Gemeinbedarf zu ermöglichen. Die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung dient der Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), indem zentral gelegene Flächen mit bereits vorhandenen und teilweise denkmalgeschützten Immobilien umgenutzt werden

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass durch das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Bäumen o.ä. entstehen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet ohnehin die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist generell nicht erforderlich.

11. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine Veränderungen der Grundstückszuschnitte notwendig.

12. Kosten und Kostentragung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem Grundstückseigentümer des ehemaligen Finanzamtes übernommen. Die rechtliche Vereinbarung hierzu erfolgt auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages vom 19.11.2009 auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel.

13. Städtebauliche Werte

Fläche Plangebiet gesamt		ca. 3.580 m²
davon:		
Kerngebiet		ca. 2.450 m²
max. überbaubare Fläche GRZ 1,0	ca. 2.450 m ²	
verbleibende Grundstücksflächen	0 m ²	
Verkehrsfläche		ca.
1.130 m²		

bearbeitet:

aufgestellt:

ANP

Stadt Kassel



Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 03.05.2010

Gez. Bergholter

(Bergholter)

Amt für
Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Kassel, 03.05.2010

Gez./Spangenberg



(Spangenberg)



**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 49 Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 03.05.2010

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Im Kerngebiet sind von den gem. § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:	§ 7 BauNVO
	<ul style="list-style-type: none"> • Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen • Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen 	
	Von den gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen 	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 19 und § 20 BauNVO
	Für das Kerngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 3,8 im südlichen Teil bzw. 5,0 im nördlichen Teil festgesetzt.	



- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** § 20 BauNVO
- Im Kerngebiet ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zeichnerisch mit 4 Vollgeschossen im südlichen Teil bzw. 5 Vollgeschossen im nördlichen Teil festgesetzt
- 3. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 4. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Das zeichnerisch dargestellte Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das dargestellte Leitungsrecht wird zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.
- 5. Flächen für Anpflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 5.1 Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume entlang der Spohrstraße sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen. Ausgenommen hiervon sind Vordächer sowie notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten und Solaranlagen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO



6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

**§ 9 Abs. 1 Nr.23a
BauGB**

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

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

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

7. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ aufgehoben.

8. Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Gemäß § 16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Instandsetzungsmaßnahmen und Veränderungen in und an dem Kulturdenkmal der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

8.2 Archäologische Funde

Bodenfunde sind gem. § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

8.3 Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.



8.4 Wärmepumpen

Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

8.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischverfahren vorzusehen. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HNatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548 f, insbes. S 560 f).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757).

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

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), verkündet am 20. September 2007.

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.

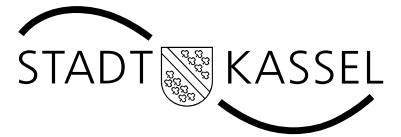


Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1837



documenta-Stadt

Kassel, 30.08.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich westlich der Straße „Am Kranichholz“ bis zu einer Tiefe von 50,00 m und südlich des Grundstücks Am Kranichholz 12 bis zum Wegeflurstück Gemarkung Niederzwehren, Flur 23, Flurstück 63 soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.“

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung und städtebauliche Ordnung einer Bebauung westlich der Straße „Am Kranichholz“ in einer Bautiefe.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.08.2010 und 30.08.2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“ (Aufstellungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

1. Ausgangssituation

Die Straße Am Kranichholz im Ortsteil Niederzwehren zweigt südlich von der Korbacher Straße ab und erschließt das Wohngebiet „Im Lambert“ und „In der Hofstatt“. Bis zur Hausnummer 22A ist die Straße beidseitig angebaut. Die anschließenden Grundstücke liegen im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind zur Zeit nicht bebaubar.

Im Jahre 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das Gebiet zwischen der Korbacher Straße, der DB Neubautrasse, der Straße Am Kranichholz und bis zur Altenbaunaer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der überwiegende Teil der Fläche sollte als Wohnbauland entwickelt werden.

Das anschließend in Auftrag gegebene Lärmgutachten kam zu dem Ergebnis, dass wegen zu hoher Lärmwerte, insbesondere in den Nachtzeiten, eine Wohnbebauung auf der gesamten Fläche nicht ausgewiesen werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde daher am 8. Dezember 2008 wieder aufgehoben.

Die Straße Am Kranichholz soll nun ausgebaut werden. Bei der Vorstellung der Straßenausbaupläne durch das Straßenverkehrsamt im Ortsteil haben die Grundstückseigentümer ihren Unmut darüber zum Ausdruck gebracht, dass die Ausbaurkosten der Straße nun auf weniger Grundstücke umgelegt werden würden.

Aus wirtschaftlichen und auch städtebaulichen Gründen ist ein einseitiger Anbau von Erschließungsstraßen nicht sinnvoll.

Deshalb hat die Stadtplanung in einem Gespräch mit dem Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz, die Ausschließlichkeit der Ausweisung von Wohngebieten in lärmbelasteten Zonen hinterfragt.

Auf Grund neuerer Rechtsprechung ist die Ausweisung von Wohnbauland in lärmbelasteten Zonen unter bestimmten Voraussetzungen möglich. U. a. ist der Nachweis erforderlich, dass die Flächen in einem städtebaulichen Zusammenhang zu bestehenden Nutzungen stehen.

Dieser Zusammenhang ist durch die Wohnbebauung auf der Ostseite der Straße Am Kranichholz gegeben.

In jedem Fall ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

2. Planungsziele

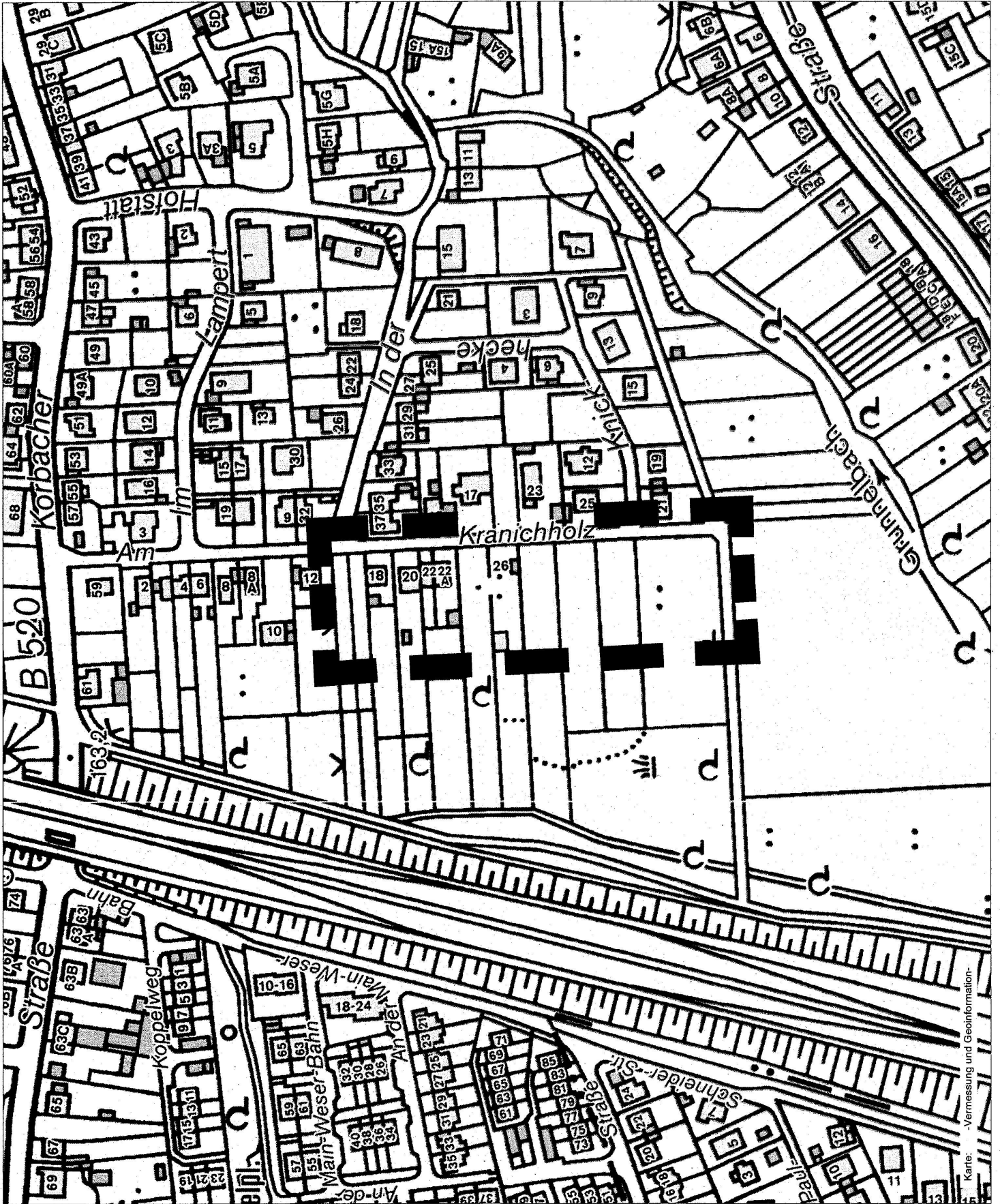
Es ist beabsichtigt entlang der Westseite der Straße Am Kranichholz südlich der Hausnummern 22/22A bis zur Wegeparzelle, Gemarkung Niederzwehren, Flur 23, Flurstück 63 eine Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet WA in einer Bautiefe planungsrechtlich abzusichern.

Die Grundstücke sollen bis zu einer Tiefe von 50m Baugrundstücke werden. Die Wohngebäude müssen unter Berücksichtigung von notwendigen Abständen und Vorgartenzonen so weit wie möglich von der Lärmquelle entfernt angeordnet werden. Die Gebäudestellung soll Lärm unbelastete Freiflächen gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird darüber hinaus genau Festsetzungen für den passiven Lärmschutz treffen. Darunter fällt z. B. die Anordnung von Schlafräumen zur Lärmquelle, die Ausrichtung der Freiflächen und die Verwendung lärmindernder Baustoffe.

gez.
Spangenberg

Kassel, 22. Juli 2010

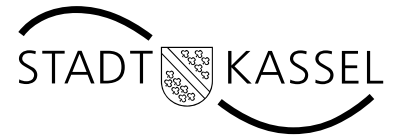


Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1838



documenta-Stadt

Kassel, 30.08.2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich westlich der Firnsbachstraße und südlich der Ahrensbergstraße für die Grundstücke Ahrensbergstraße 21 – 23 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des Stiftsheims an der Ahrensbergstraße.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.08.2010 und 30.08.2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), ein Übersichtsplan (Anlage 2) und der Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Erläuterung (Anlagen 3a und 3b) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ (Aufstellungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

1. Ausgangssituation

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 wird ein Alten- und Pflegeheim (Stiftsheim) von der Evangelischen Altenhilfe Hofgeismar betrieben.

Dieses Stiftsheim soll in westlicher Richtung entlang der Ahrensbergstraße umfangreich erweitert werden. Dazu ist das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals Lottermoser) von den Betreibern des Stiftsheims erworben worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 3 West im Maßstab 1:5000 setzt für das Grundstück Ahrensbergstraße 21 Fläche für Gemeinbedarf (Stiftsheim) und für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Planungsrecht muss den geäderten Planungszielen angepasst werden.

Durch die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen E.V. Hofgeismar wurde am 17. November 2009 der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Baudezernat eingehend diskutiert. Noch nicht abschließend geklärt ist die Frage der Anordnung der erforderlichen Stellplätze. Dies soll in dem folgenden Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche kleiner als 20.000 m²) soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Planungsziele

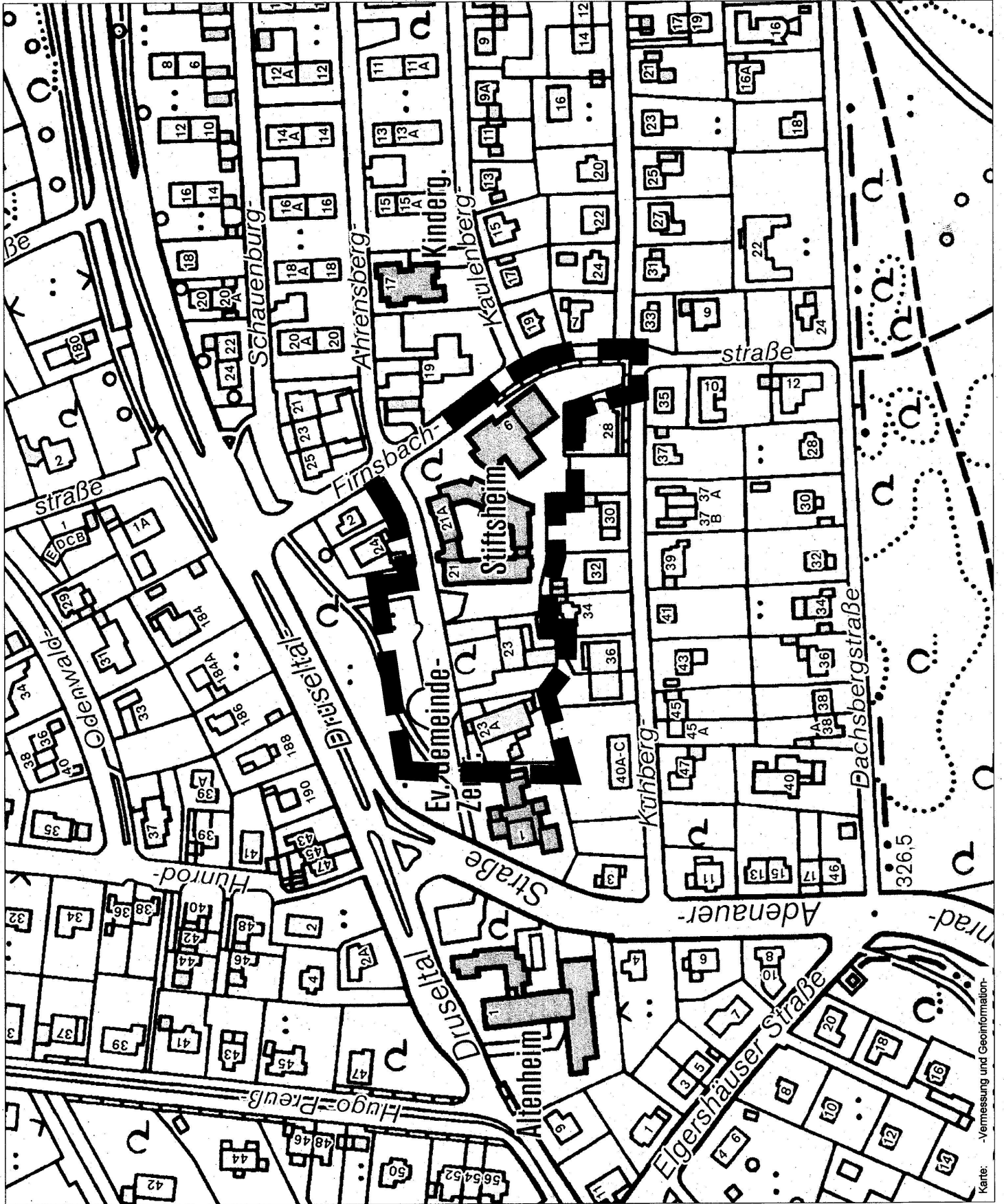
In der Anlage ist der Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt, in dem Art und Umfang der Erweiterung dargestellt sind.

Die Frage der Anzahl und Anordnung der Stellplätze soll im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt werden. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist vorher nicht möglich.

Die Planungskosten trägt der Investor.

gez.
Spangenberg

Kassel, 23. Juli 2010



■ ARCHITEKTEN SCHROEDER
 ■ AHNATALSTRASSE 54
 ■ 34128 KASSEL
 ■ FON 0561-6011.86
 ■ FAX 0561-6011.88
 ■ WWW.ARCHITEKTEN-SCHROEDER.DE
 ■ ARCHITEKTEN-SCHROEDER@T-ONLINE.DE

14-04-2010
 290-vorhaben2.doc

■ Erläuterung zum Vorhaben- und Erschliessungsplan

- Antragsteller Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar,
 Brunnenstraße 23, 34369 Hofgeismar
- Architekt ARS Architekten Schröder, Ahnatalstr. 54, 34128 Kassel
- Projekt **Erweiterung des Stiftsheims
 Ahrensbergstraße 23, 34131 Kassel**
- Projektidee Das Stiftsheim der Evangelischen Altenhilfe beabsichtigt, auf dem Nachbargrundstück Ahrensbergstraße 23 - noch bebaut - einen Erweiterungsbau mit Z=IV zu errichten. Dieser soll nach gegenwärtiger Planung
 - im Erdgeschoss eine Wohngruppen mit je 12 Pflegezimmern
 - im 1., 2. und 3.Obergeschoss 20-22 Wohnungen aufnehmen
- Ausgangssituation Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Grundstück handelt es sich nach jetzigem Planungsrecht gem.B-Plan um den Teil eines sich nach Süden anschliessenden Allgemeinen Wohngebiets.
 Der Bestand - sowohl das bestehende Pflegeheim Ahrensbergstraße 21 (erweitert mit BA 2191/94) wie auch das „Wohnen am Stiftsheim“ Firnbachstraße 6 (errichtet mit BA 2011/98) - sollen in den vorhabenbezogenen B-Plan mit aufgenommen werden.
 In diesem Rahmen ist insbesondere auch die Parkplatzsituation zu regeln.
 Daher wird der Geltungsbereich um den öffentlichen Bereich Ahrensbergstraße erweitert.
 Der Bestand liegt - lt. planungsrechtlichen Eintragungen im seinerzeitigen Lageplan - im Bereich D des B-Plans Nr.3 West, der hier eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0.8/2.0 gestattet.
- Entwurfsbeschreibung Der vorliegende Entwurf sieht einen eher filigran gehaltenen Verbindungsbau zwischen Bestand und Erweiterung vor, der die Eingangs- und Wartesituation verbessern soll und der logistischen und technischen Anbindung dient.
 Der natürliche Geländeverlauf erlaubt das zukünftige Erdgeschoss nur auf der Ebene des 1.OG Bestand. Beide werden durch einen „Glasgang“ verbunden.
 Der unmittelbar am Eingangsbereich anschliessende Treppenhausteil dient der vertikalen Erschliessung des Erweiterungsbaus. In diesem Bauteil ist - nach Osten, Süden und Westenausgerichtet - im EG eine Wohngruppen mit 12 Pflegezimmern untergebracht, deren Aufenthaltsbereich sich zum geschützten Innenbereich und nach Westen orientiert.
 Die Wohnungen im 1., 2. und 3. OG basieren auf dem gleichen Tragsystem - so können bei geänderten Nutzungsanforderungen die Wohnungen in Pflegezimmer bzw. umgekehrt verändert werden. Über dem Wohnbereich der Wohngruppe - und damit nah am Treppenhaus - was die Spesenanlieferung erleichtert - befindet sich im 2.OG der Speiseraum für die Wohnungsnutzer.

 Erschlossen werden die Etagen des Betreuten Wohnens primär über das nordwestliche Treppenhaus, das durch seine Anordnung einen barrierefreien Zugang von der Straße und einen möglichst kurzen Fussweg vom neuen Parkplatz ermöglicht.
- Grundstücksgrößen **Grundstück Ahrensbergstraße 21 (Stiftsheim) Flur 12, Flurstck.1/27 :**
 FBG : 4248 qm ; GRZ/GFZ (lt.BA 2191/94) 0.33 / 1.40
Grundstück Firnbachstraße 6 (Haus am Stiftsheim) Flur 12, Flurstck.40/2 :
 FBG : 2731 qm ; GRZ/GFZ (lt.BA 2011/98) 0.34 / 1.48
Grundstück Ahrensbergstraße 23 (Erweiterung Stiftsheim)
 FBG : Zuerwerb Flurstck. 1/30 mit 636 qm (ehemals Stadt KS) und
 Zuerwerb Flurstck.1/18, 36/2 und 37/4 mit 1135 qm (ehemals EG Heller/Stromberg)

■ Erläuterung zum Vorhaben- und Erschliessungsplan Seite 2 vom 06-04-2010

- **Künftige Ausnutzung** Für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans ist von folgenden Grössen auszugehen:
FBG gesamt : 4248+2731+636+1135 = 8750 qm
 Planung Grundfläche :
 GR (Bestand) 1401+919 + (GR geplant) rd. 780 = 3100 qm
 Planung Geschossfläche
 GF (Bestand) 5957+4041+ (GF geplant) 2700 = 12698 qm
- **GRZ/GFZ gesamt (gerundet) 0.36 / 1.45**
- Damit bleibt die geplante Erweiterung im Rahmen der durch den Bestand vorgegebenen Ausnutzung.
- **Baubeschreibung** Der geplante Neubau soll als schlichter verputzter Baukörper durch plastisch über die Fassade rausragende Balkonvorbauten strukturiert werden.
 Der Rohbau wird teilweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen und -unterzügen errichtet.
- **Ruhender Verkehr** Die bestehende Liegenschaft Ahrensbergstraße 21 und Firmsbachstraße 6 verfügen über insgesamt 18 PKW-Stellplätze, davon
 - auf dem Grundstück Firmsbachstraße 6 : 8 PKW
 - auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 : 10 PKW , zusammen 18 PKW
 Die geplante Erweiterung erfordert nach der Satzung zur Herstellung ...von Stellplätzen :
 Gem Anlage I Absatz 1.2 : 21 Wohnungen = 21 Stellplätze
 Gem Anlage I Absatz 1.5 : 12 Betten = 1 Stellplatz
 Der zusätzliche Bedarf bedarf ergibt sich rechnerisch mit + 22 PKW-Stellplätzen
Tatsächlicher Bedarf „Wohnen“ :
 Beim bestehenden „Haus am Stiftsheim“ sind von den 36 Bewohner lediglich 4 Fahrzeughalter, d.h. 4 PKW-Stellplätze werden tatsächlich benötigt.
 Auf dieser Basis ergäben sich für die 2 neu entstehenden Wohnungen (22 : 9 = 2,44 = gerundet) 3 Pkw-Stellplätze , zusammen also 7 PKW-Stellplätze
Errechneter Bedarf Pflege/Wohngruppen :
 Bestand Gem Anlage I Absatz 1.5 : 67 Betten :10 = 6.7 gerundet 7 PKW-Stellplätze
 Zugang Gem Anlage I Absatz 1.5 : 12 Betten = 1 Stellplatz , in Summe 8 PKW-Stellplätze.
 De facto benötigt würden also (7+8) = 15 PKW-Stellplätze sowie 18 für die Einsatzfahrzeuge der Diakonie, in Summe also 33 PKW-Stellplätze.
- **Nachgewiesene PKW-Stellplätze :**
 Davon können nachgewiesen werden :
 - 18 auf dem Bestandsgrundstück
 - 18 in der Freifläche zwischen Neubau und Bunker
 - mindestens 15 an Ahrensbergstraße
 in Summe 51 PKW-Stellplätze, also 18 mehr als benötigt.
- **Fachbehörden** Die Vorbegehung mit dem Umwelt- und Gartenamt ergab, dass für alle im künftigen Baufeld bestehenden Bäume Fällgenehmigungen in Aussicht gestellt werden.
- **Feuerwehr** Die Baukörperanordnung gestattet eine Umfahrung für die Feuerwehr und stellt auch zukünftig die Rettungswege – Erreichbarkeit des bestehenden Treppenhauses an der südwestlichen Gebäudeecke – sicher . Details wird das Brandschutzkonzept regeln.
- **Nachbarschaft** Wegen der Einbeziehung der Bunkerfreifläche – gedacht ist an eine Entsiegelung und Begrünung sowie Schaffung von Stellplätzen- wie zuvor erläutert - wird gegenwärtig mit dem Amt für Katastrophenschutz verhandelt .

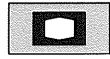
Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

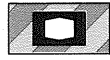


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Alten- und Pflegeheim (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1)



Einrichtung für den Katastrophenschutz
> Perspektive: Alten- und Pflegeheim (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.4)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 3.400 Summe aller Grundflächen als Höchstmaß in m² (§ 16 und 19 BauNVO)

GF 13.400 Summe aller Geschossflächen als Höchstmaß in m² (§ 16 und 20 BauNVO)

z.B. **OK 320** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 16 und 18 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

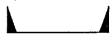


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Fläche für oberirdische Pkw-Stellplätze

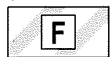


Zufahrtsbereiche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg'



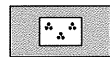
private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze'

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



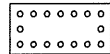
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

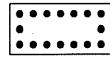


öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

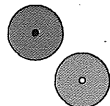
Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

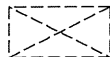
Hinweise



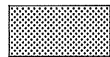
vorhandene Gebäude



Kulturdenkmal nach HDSchG



Abbruch vorhandene Gebäude



Grundfläche des geplanten Gebäudes



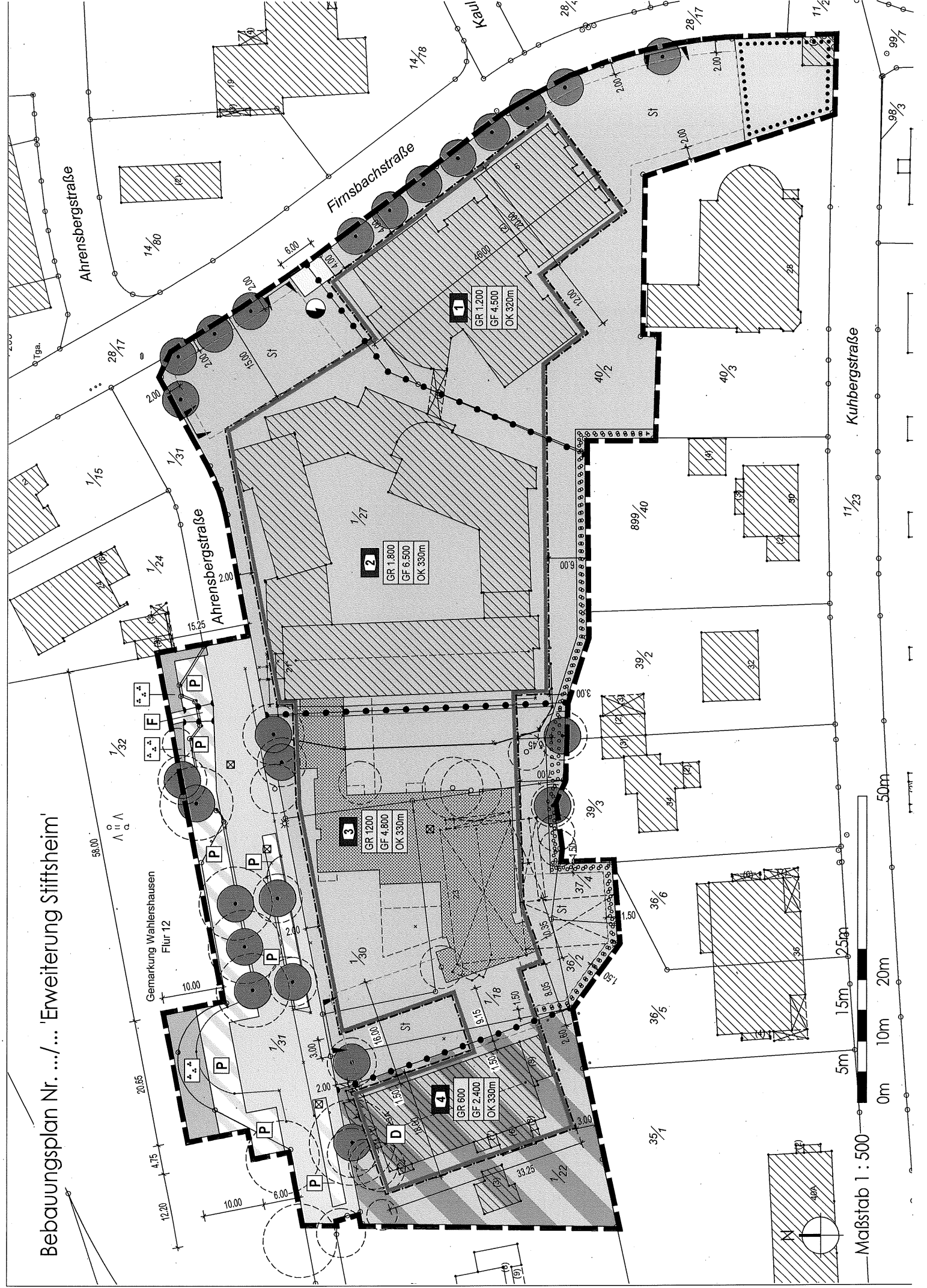
Kronendurchmesser markanter Einzelbäume

127
4

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bebauungsplan Nr. .../... 'Erweiterung Stiffsheim'



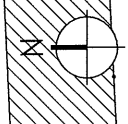
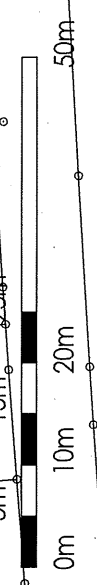
Ahrensbergstraße

Firmsbachstraße

Kuhbergstraße

Gemarkung Wahlerhausen
Flur 12

Maßstab 1 : 500

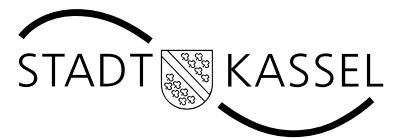


Magistrat

-VI-/-67-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1862



documenta-Stadt

Kassel, 30.08.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 "Dauerkleingartenanlage Helleböhn"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“. und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer 1 - 5 wird zugestimmt. Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“. wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Süsterfeld-Helleböhn wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 17.02. 2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage in ihrer Sitzung am 03.03.2010 zugestimmt.

Der Magistrat hat die Vorlage am 10.05.2010 beschlossen.

Die Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs mit Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Dezernat –VI-
Umwelt- und Gartenamt**

**Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung zum
Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“**

Da für die seit über siebenzig Jahren bestehende Kleingartenanlage Helleböhn noch kein Bebauungsplan existiert, hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.11.1992 beschlossen, für diese Anlage den notwendigen Bebauungsplan aufzustellen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 29.01. bis zum 09.02.1996 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter fand vom 14.06.2000 bis zum 14.07. 2000 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 04.05.2009 zur öffentlichen Auslegung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 25.05.2009 bis zum 16.06.2009 öffentlich aus. Die zur Offenlage geäußerten Anregungen werden im Satzungsbeschluss vorgelegt und behandelt.

Bebauungsplan Nr. 9 - SW - 16 "Dauerkleingartenanlage Helleböhn"

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Behandlung der Anregung
1.	Städtische Werke AG	Die im Bebauungsplan verlegten Stromversorgungsleitungen sind dinglich zu sichern. Die ab der Grundstücksgrenze "Eugen-Richter-Straße" verlegte Wasserversorgungsleitung befindet sich in Privatbesitz.	Wird gefolgt: Die Strom- und Wasserleitungen werden als Flächen für Ver- und Entsorgung im Bebauungsplan dargestellt.
2.	Regierungspräsidium Kassel	<u>1. Obere Naturschutzbehörde</u> - kein LSG mehr / Zuständigkeit UNB <u>2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme</u> keine Bedenken Hinweis erforderlich, dass sich Bebauungsplangebiet im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 1 - innere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3" befindet. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Hinweis wird zur Kenntnis genommen Wird gefolgt.
3.	Liegenschaftsamt	<u>Sonstige Hinweise:</u> a) Da der "Mittelweg" als öffentliche Verkehrsfläche nicht zu den als Dauerkleingärten festgesetzten Flächen gehört, bitten wir zu prüfen, ob die Signatur als "Mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche" entfallen muss.	Wird gefolgt: Flächen werden festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich.
		b) Die Signatur "Private Grünfläche" ragt zum Teil (insbesondere an der West- und Nordseite des Hauptweges) über die Gartenparzellen in den Weg hinein. Diese zeichnerische Ungenauigkeit muss korrigiert werden.	Wird gefolgt.
		c) An der westlichen Grenze zur Erweiterungsfläche des Westfriedhofes sind schmale Teilflächen von der Signatur "Private Grünfläche - Dauerkleingärten" ausgenommen. Auch diese Teilflächen sind bisher schon dem Stadt- und Kreisverband Kassel der Kleingärtner e.V. zur Nutzung überlassen. Um zu vermeiden, dass hier "Restflächen" entstehen könnten (mit den daraus resultierenden Problemen für Grundstückspflege	Wird gefolgt.

		etc.), sollte auch für diese Flächen die Signatur "Private Grünfläche - Dauerkleingärten" gewählt werden.	
		d) Das Planzeichen "Dauerkleingärten" muss auch auf dem westlichen Teil der Kleingartenanlage eingetragen werden.	Wird gefolgt.
		1. Ein Großteil der Lauben mit Übergröße ist nach unseren Informationen inzwischen auf das gesetzliche Maß zurückgebaut worden. Textvorschlag: "Mit diesem Bebauungsplan soll die Dauerkleingartenanlage und deren bauliche Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden.	Teilweise gefolgt: Der Text wird dahingehend geändert, dass auf den überwiegend erfolgten Rückbau der Lauben hingewiesen wird.
		2. Das formulierte Ziel des Erwerbs der vier privaten Grundstücke innerhalb der als Dauerkleingartenanlage ausgewiesenen Flächen durch die Stadt Kassel muss gestrichen werden. Ob, wann und welche der privaten Kleingartenflächen in Kassel von der Stadt erworben werden, muss im Einzelfall vom Dezernat II entschieden werden. Ein "Auftrag" per Bebauungsplan wird abgelehnt. Darüber hinaus gibt das Liegenschaftsamt weitere Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes.	Wird entsprochen: Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes wird als Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Private Kleingärten sind nach dem Bundeskleingartengesetz in einer Dauerkleingartenanlage nicht möglich. Von daher ist ein Ankauf der Flächen, sofern die Möglichkeit besteht, ohnehin geboten. Die vorhandenen baulichen Anlagen, die teilweise 24 qm überschreiten, werden nicht legalisiert. Für eines der Gebäude liegt eine Baugenehmigung vor. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4.	Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner und des KGV Helleböhn e.V.	Anmerkung zu Begründung: Zu 5.1.5 Der Hauptweg ist öffentlich. Dadurch ist eine tägliche Öffnung der Gemeinschaftsanlage durchgängig bis ca. 19:00 Uhr gegeben. Zu 7.4.1 Die Öffnung der Kleingartenanlage für Fußgänger/innen im Westen wird nicht befürwortet (hierzu wurden bereits Einwände vorgebracht, die leider im Bebauungsplan nicht berücksichtigt worden sind.).	Der Anregung wird gefolgt. Auf die Option der westlichen Öffnung der Kleingartenanlage Helleböhn wird verzichtet.
		Zu 7.5 Die Bepflanzung des Mittelweges durch die Stadt ist für den Verein ohne Bedenken. Auf der Freifläche der Gemeinschaftsanlage ist auf Grund der Gegebenheiten (Verlauf von Leitungen und des Abwasserkanals von einem Privatgarten) die Anpflanzung von nur maximal vier Bäumen möglich. Bereits gepflanzt wurden ein Wallnussbaum und eine Felsenbirne. Diese sind	Wird gefolgt.

		anzurechnen.	
		Zu 9 Die Herstellung der Pflanzungen im Bereich der Kleingartenanlage wird vom Verein übernommen. Ausgenommen davon sind die Bäume am öffentlichen Weg, ebenso können die Kosten für die vorgesehenen Bänke vom Verein nicht übernommen werden. Eine Kostenbeteiligung am Ausbau der Straße kommt für den Verein überhaupt nicht in Frage. Auch dies wurde in den bisherigen Stellungnahmen schon sehr deutlich gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
		Zu Festsetzung durch Text: (13) Nach dem Bundeskleingartengesetz sind Nadelgehölze in einem Kleingarten nicht zulässig. Deshalb muss das Wort Nadel- in der Klammer gestrichen werden!	Wird nicht gefolgt. Das Bundeskleingartengesetz schließt Waldbäume unabhängig davon, ob es Laub- oder Nadelgehölze sind aus. Die Festsetzung dient lediglich der Verdeutlichung, um Gartennachbarn vor Verschattung durch zu hohe Gehölze zu schützen.
5.	Zweckverband Raum Kassel	Das Bebauungsplanverfahren ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sollte eingetragen werden. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches.	Wird gefolgt. Die angrenzende LSG Grenze wird eingetragen.
6.	Telekom	Hinweis auf Leitungen	Wird zur Kenntnis genommen.

📁 i:\671\6713\08-bebauungsplaene\9-sw-16-helleboehn\satzungsbeschluss\stavo\koe100813_abwaegung_02.doc

Bebauungsplan

Nr. 9-SW-16

Dauerkleingartenanlage

„Helleböhn“

Begründung

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Anlass	5
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich	6
3.4 Landschaftsplan	6
3.5 Altablagerungen	6
4. Heutige Situation	6
4.1 Erschließung	6
4.2 Vegetationsausstattung und Nutzung	7
5. Landschaftsplan	8
5.1 Naturpotenziale und ihre Bewertung	8
5.1.1 Boden	8
5.1.2 Wasser	9
5.1.3 Klima / Lufthygiene	9
5.1.4 Arten- und Biotopschutz	9
5.1.5 Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild	10
6. Planungsziel	11
7. Inhalte des Bebauungsplanes	11
7.1 Grünflächen	11
7.2 Mindestgröße der Parzellen	12
7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
7.3.1 Bauliche Anlagen auf den Parzellen	12
7.3.2 Gemeinschafts- und Nebenanlagen	12
7.4 Sonstige Festsetzungen	13
7.4.1 Erschließung	13
7.4.2 Parkplatzsituation	14
7.5 Bepflanzungen	14
7.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	14
8. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
9. Kosten	16

10.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Dauerkleingartenanlage "Helleböhn" Nr. 9-SW-16 gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	16
10.1	Einleitung	16
	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	16
	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	16
	Landschaftsplan zum Bebauungsplan	16
	Landschaftsplan ZRK Entwurf 2006	17
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	17
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	17
10.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
10.4	Zusätzliche Angaben.....	18
10.5	Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes.....	18
10.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
11.	Festsetzungen durch Text	19

1. *Anlass*

Für die im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2007) dargestellte Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ fehlt die Sicherung durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bereits im Jahr 1983 wurden 32 Dauerkleingartenanlagen durch einfache Bebauungspläne gesichert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage „Helleböhn“ wurde seinerzeit wegen des beabsichtigten Neubaus der KVG-Trasse zurückgestellt. Inzwischen sind die KVG-Planungen durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für die Kleingartenanlage wurde von den Stadtverordneten der Stadt Kassel am 23.11.1992 gefasst und am 18.12.1992 in der regionalen Tagespresse „Hessisch-Niedersächsische Allgemeine“ bekannt gegeben.

Die Fläche gilt als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Auf Grund eines fehlenden Bebauungsplanes sind die vorhandenen baulichen Anlagen illegal.

2. *Lage und räumlicher Geltungsbereich*

Die Kleingartenanlage „Helleböhn“ liegt im Südwesten des Kasseler Stadtgebietes im Stadtteil Helleböhn, westlich der Süsterfeldsiedlung. Begrenzt wird sie östlich durch die Eugen-Richter-Straße und südlich durch die Fridtjof-Nansen-Schule. Westlich schließen sich Acker-, Brach- und Grünlandflächen bis zum Erweiterungsteil des Westfriedhofes an. Die nördliche Grenze bildet ein Regenrückhaltebecken.

Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in dem Kartenausschnitt, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, im Maßstab 1:500 dargestellt.

3. *Rechtsverhältnisse und Planverfahren*

3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2007) weist das Plangebiet als Dauerkleingärten aus.

3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2007) beschreibt das Plangebiet und die umgebende Nutzung wie folgt:

Nr. 149: Marbachstal mit Randbereichen

Lage, Kurzcharakteristik

Talbereich des Marbachsgrabens mit südlich angrenzendem flachem Höhenrücken; im westlichen Teil deutlich durch landwirtschaftliche Nutzung und Sukzessionsflächen, im südöstlichen Teil stärker durch Freiraumnutzungen (Sportanlagen, Friedhof, Kleingarten) und Brachflächen geprägt.

- Überwiegend Böden guter Acker- oder Grünlandeignung, teilweise mit erhöhter Erosionsneigung und geringem Nitratrückhaltevermögen
- Marbachsgraben als Fließgewässer, kleine Feuchtbereiche
- Kaltluftentstehungsgebiet und -abflussbahn
- Bereich mit hohem Struktureichtum und hohen Anteilen an naturnahen Vegetationstypen
- Bedeutender Naherholungsbereich und Teil einer stadtteilübergreifenden Grünverbindung.

Leitbild/Ziel:

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

3.3 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich

Dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. dem Landschaftsplan ist eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten mit illegalen Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel vorausgegangen (Gutachten Projektbüro Stadtlandschaft 1992).

Diese Untersuchung hat nach Überprüfung aller Landschaftspotenziale die Gartengebiete bewertet und sieht für die Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ die Legalisierung vor.

3.4 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Kleingartenanlage wurde der Grundlagenteil eines Landschaftsplanes mit Text und Karte im Maßstab 1:500 erstellt, dessen wesentliche Inhalte übernommen wurden. Die Erstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB erfolgt unter Integration der daraus abgeleiteten Entwicklungsziele und landschaftsplanerischen Maßnahmen.

3.5 Altablagerungen

Bei einer Luftbilddetaillauswertung durch den Kampfmittelräumdienst wurden einzelne Bombentrichter und ein Blindgängerverdachtspunkt im Plangebiet ermittelt. Der diesbezügliche Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf bei dem Blindgängerverdachtspunkt wurde im Laufe des Verfahrens geklärt.

Bei den verfüllten Bombentrichtern sind durch die bisherige Gartennutzung keine Auffälligkeiten im Hinblick auf kontaminierten Boden bekannt, von daher wird eine systematische Bodenuntersuchung für ver-

zichtbar gehalten. Bei auftretenden Bodenverunreinigungen ist die Untere Wasserbehörde zu verständigen.

4. *Heutige Situation*

4.1 Erschließung

Die westlich der Süsterfeldsiedlung liegende Kleingartenanlage ist von der Ostseite über die unmittelbar angrenzende Eugen-Richter-Straße und von der Südseite über den Weg zur Fridtjof-Nansen-Schule zu erreichen. Durch die Haltepunkte „Helleböhnweg“ und „Süsterfeld“ ist sie direkt an die Straßenbahn (Linie 4 und 2) angebunden.

Die seit 1932 bestehende und vom Kleingartenverein Helleböhn e.V. verwaltete Anlage umfasst insgesamt 94 Gartenparzellen mit einer Größe zwischen 250 und 400 m². Die Gesamtgröße beträgt 4,3 ha, davon rund 3 ha reines Pachtgelände. Erschlossen ist das Gelände durch einen in Längsrichtung verlaufenden öffentlichen Hauptweg und mehrere, durch Tore abschließbare Nebenwege. Die Nebenwege sind überwiegend mit Betonsteinpflaster bzw. -platten befestigt, während der Hauptweg aus Asphalt und Schotter besteht.

In der Mitte des Geländes befindet sich die Gemeinschaftsanlage mit Vereinshaus, Grillplatz, Spielplatz, Toilettenanlage, Entsorgungsstation und Geräteschuppen. Im südlichen Bereich liegen entlang des Hauptweges vier Privatgrundstücke, von denen eines bewohnt wird.

Sämtliche Parzellen sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und bis auf wenige Ausnahmen elektrifiziert.

Größe und Gestalt der Anlage blieben bis zum Neubau der KVG-Trasse an der Eugen-Richter-Straße, Anfang der 90er-Jahre, unverändert. Durch diese Baumaßnahme wurde die östliche Parzellenreihe beseitigt und die Anlage durch die Schaffung von Ersatzgärten im Süden und Westen erweitert.

Parkplätze sind innerhalb der Anlage nicht vorhanden, jedoch gibt es eine gemeinsame Nutzung der Parkflächen im Süden mit der Fridtjof-Nansen-Schule. Der Hauptweg wird ebenfalls zum Parken genutzt. Zum Parken auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand der Anlage sowie auf dem Gelände des nördlich gelegenen Rückhaltebeckens siehe Punkt 7.4.2.

4.2 Vegetationsausstattung und Nutzung

Die Gestaltung der Parzellen bietet ein relativ einheitliches Bild. Sie haben in der Regel einen rechteckigen Grundriss, sind durch Zäune oder geschnittene Hecken eingefriedet und mit einem Plattenweg erschlossen. Ausgestattet sind sie mit je einer Laube, die teilweise durch einen Geräteschuppen ergänzt ist. Vereinzelt finden sich kleinere Gewächshäuser.

Die Lauben sind von unterschiedlicher Größe. Insgesamt sind 40 Hütten größer als 25 m². 2 sind über 40 m², 19 zwischen 30 und 40 m², 19 zwischen 25 und 30 m².(Quelle: Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner) Ein Großteil der Lauben ist mittlerweile zurückgebaut worden.

Die Gartenflächen werden zu gut einem Drittel als Grabeland zum Anbau von Gemüse und Beerenobst genutzt. Die übrigen Flächen sind meist als Scherrasen mit zahlreichen Obstbäumen und Zierbeeten gestaltet. Laubbäume sind auf den Parzellen kaum anzutreffen, jedoch einige Nadelgehölze.

Infolge des Baues der KVG-Trasse an der Eugen-Richter-Straße wurden an den Rändern umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen, so dass die Anlage fast vollständig durch Bäume und Sträucher bzw. geschnittene Hecken eingefasst ist. Lediglich im nordwestlichen Bereich wird der Rand nur durch Zäune gebildet, zu denen parallel eine lückige Obstbaumreihe auf privatem Grund verläuft. Den südlichen Eingangsbereich markiert eine Reihe von 24 Beuys-Linden (*Tilia cordata*), die jedoch außerhalb des Kleingartengeländes stehen.

Die gemeinschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Vereinshauses sind nur spärlich mit Gehölzen ausgestattet. Auf dem Gelände befindet sich ein Kleinkinderspielplatz mit Holzgeräten (Schaukel, Sandkasten, Klettergerüst). Der bis zu 8 m breite öffentliche Hauptweg ist lediglich durch die Hecken der angrenzenden Parzellen gefasst.

Die in den Randbereichen innerhalb der Einzäunung der Kleingartenanlage liegenden Pflanzflächen werden durch den Verein gepflegt.

5. *Landschaftsplan*

Mit der Erarbeitung des Grundlagenteiles zum Landschaftsplan (Büro Ökut, Höxter) wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Nutzungsansprüche an das Plangebiet als Kleingartenanlage im Hinblick auf die Naturpotenziale zu beurteilen. Dabei wurden die einzelnen Teilflächen des Untersuchungsraumes einer dreistufigen Bewertung (hoch, mittel, gering) im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Potenziale unterzogen.

Im Einzelnen soll erreicht werden, die Nutzungsansprüche so umzusetzen, dass die Potenziale Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild angemessen berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der dem Landschaftsplan zu Grunde liegende Untersuchungsbereich umfasst über das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches hinaus auch die angrenzenden Nutzungen.

Nachfolgend werden jedoch nur diejenigen Grundlagen dargestellt, die sich unmittelbar auf den räumlichen Geltungsbereich beziehen.

5.1 Naturpotenziale und ihre Bewertung

5.1.1 Boden

Die Böden des Plangebietes sind auf Grund der langjährigen gärtnerischen Bewirtschaftung durch mittleren bis hohen anthropogenen Einfluss gekennzeichnet. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen wird im Wesentlichen bestimmt durch den Versiegelungsgrad, Nährstoff- und Spritzmitteleintrag sowie periodischen Umbruch.

Die Versiegelung auf den Parzellen erfolgt durch Lauben und Wegeflächen. Bezogen auf die Pachtflächen von 3,0 ha und die Anzahl der Parzellen von 94 beträgt der Versiegelungsgrad durch Lauben (zulässige Größe 24 m²) 7,5 %. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Erschließungswege, die vier Wohn- und Nebengebäude sowie die Vereinsanlagen.

Durch die Einbeziehung der Wohngebäude in die Gesamtanlage ist langfristig ein Rückbau auf die nach dem Bundeskleingartengesetz zulässige Laubengröße von 24 m² zu erwarten. Ein weiteres Entsiegelungspotenzial ist in den asphaltierten und mit Betonsteinpflaster und -platten versiegelten Erschließungsflächen zu sehen.

5.1.2 Wasser

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der versiegelten Flächen als Standort mit mittlerer bis geringer Qualität für den Wasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildung einzustufen.

Dachflächenwasser wird in der Regel in Regentonnen gesammelt und als Brauchwasser genutzt, Niederschläge verdunsten oder versickern auf den offenen Bodenflächen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der hydrogeologischen Voraussetzungen gering (vgl. Hydrologische und hydraulische Untersuchungen zu dezentralem Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser in Kassel, Büro Brandt, Gerdes, Sitzmann, 1993).

Niederschlagswasser auf den befestigten Wegeflächen führt durch das von Süd nach Nord abfallende Gelände in Teilbereichen zu Überschwemmungen. Das Wasser des Hauptweges wird am südöstlichen Ende (Eugen-Richter-Straße) in einem Kanalschacht gesammelt. Analog zu dem unter 4.1.1 angedeuteten Entsiegelungspotenzial könnte durch Änderung des Wegebelages die Verringerung des Wasserabflusses erreicht bzw. die Versickerungsrate erhöht werden.

5.1.3 Klima / Lufthygiene

Die Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel, 1999 bewertet den Bereich als Bereich mit geringer bis hoher Überwärmung mit aus klimaökologischer Sicht geringen Defizitbereichbereichen. Die Gärten im

nördlichen Bereich der Kleingartenanlage befinden sich im Abfluss einer Kaltluftbahn.

5.1.4 Arten- und Biotopschutz

In der Kleingartenanlage steht eine Vielzahl alter Obstbäume, die Kleintieren, Insekten und Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat dienen. Der überwiegende Teil der Flächen wird intensiv gartenbaulich genutzt. Die spontane Vegetation ist durch diese intensive Bearbeitung und Düngung der Flächen auf Pflanzen mit hohem Nährstoffanspruch und Wasserbedarf beschränkt. Dies sind vor allem Arten der eutrophen Laubwald- und Heckengesellschaften.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort mit mittlerem Wert für Flora und Fauna. Langfristig werden sich die im Zuge des Neubaus der KVG-Trasse an den inneren und äußeren Rändern der Anlage gepflanzten Gehölzstreifen mit heimischen Baum- und Straucharten zu wertvollen Brut- und Nahrungsbiotopen entwickeln.

Die Zierbeete entlang des neuen Weges an der Westseite sind für Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Dies gilt ebenso für die versiegelten Wegeflächen. Das Gelände der Gemeinschaftsanlage bietet Platz für die Anpflanzung großkroniger Laubbäume, die einen weiteren Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

5.1.5 Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild

Die Kleingartenanlage ist auf Grund der Bereitstellung von Gärten - insbesondere für Bewohner/innen des Geschosswohnungsbaues - von hohem Wert für die Nahrungsmittelproduktion sowie die natur- und freiraumbezogene Erholung. Durch die fast vollständige Einbindung der Anlage mit geschnittenen Hecken und freiwachsenden Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch die Vielzahl der Obstbäume fügt sie sich bis auf den nördlichen und den nordwestlichen Teil gut in die umgebende Landschaft ein.

Einschränkend wirken sich Lärmbelästigungen sowie Staub- und Geruchsimmisionen durch die Eugen-Richter-Straße aus. Eine weitere Beeinträchtigung stellt das unerlaubte Parken von Fahrzeugen der Vereinsmitglieder auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand sowie auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens im Norden dar. Eine Regelung der Parkierung ist somit zwingend erforderlich, zumal die beparkten Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen und die Fahrzeuge durch Eintrag von Schadstoffen und Verdichtungen den Boden belasten.

Die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Anlage ist für Nichtpächter/innen gering. Mit dem öffentlichen Hauptweg ist zwar in Nord-Süd-Richtung teilweise eine Durchquerung des Geländes möglich, eine Querung in Ost-West-Richtung fehlt allerdings. Überdies ist der nahezu vegetationslose und bis zu 8 m breite und für den Zweck der Kleingartennutzung überdimensionierte Hauptweg sehr unattraktiv. Der Straßencharak-

ter wird zusätzlich durch parkende Fahrzeuge der Pächter/innen unterstrichen. Auch fehlen Bänke, die zum Verweilen einladen, zumal die Gemeinschaftsanlage nicht öffentlich zugänglich ist.

Einrichtungen für Kinderspiel sind in der Kleingartenanlage vorhanden. Der Verein hat eine Spielplatzfläche auf dem Gelände des Vereinshauses eingerichtet, deren Verfügbarkeit jedoch von der Öffnung des Tores abhängig ist. Auf den Parzellen selbst stehen zahlreiche Einrichtungen für Kleinkinder (Schaukeln, Sandkästen).

6. *Planungsziel*

Die seit 1932 bestehende Kleingartenanlage soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entwickelt werden.

Im Sinne der Gleichbehandlung orientieren sich die bauleitplanerischen Festsetzungen im Wesentlichen an denen, die für die Kasseler Dauerkleingartenanlagen, die bereits im Jahre 1983 gesichert wurden, getroffen worden sind.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Ziele:

- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen
- Sicherung von öffentlichen Wegeverbindungen
- Schutz und Entwicklung von Pflanzungen und Flächen zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung der Anlage
- Regelung der Parkplatzsituation

7. *Inhalte des Bebauungsplanes*

Nachfolgend werden die zur Erreichung des Planungszieles erforderlichen Festsetzungen begründet.

7.1 Grünflächen

Gemäß § 1 (3) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Dauerkleingarten „ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist“.

Kleingärten sind in Anlehnung an das BKleingG § 1 (1) Gärten, die

1. den/die Nutzer/innen zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dienen und

2. in einer Anlage liegen „in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)“ (BKleingG § 1 Abs. 1).

Gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB ist daher eine Festsetzung als „private Grünfläche / Dauerkleingärten“ zu treffen.

Ihrer Zweckbestimmung nach sind Dauerkleingärten private Grünflächen, deren Nutzung durch einen Pachtvertrag geregelt ist.

Die Flächen der Kleingartenanlage Helleböhn sind städtisches Eigentum, das über einen Generalpachtvertrag mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. zu Zwecken der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet ist. Die Weiterverpachtung erfolgt durch den Verband.
Die jeweils gültige Gartenordnung des Vereins ist zu beachten.

Ausgenommen sind zurzeit noch die vier in der Anlage befindlichen Privatgärten, die jedoch ebenfalls als „Grünfläche/Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Der im Zusammenhang des Planfeststellungsverfahrens für die KVG-Trasse - Helleböhn ursprünglich beabsichtigte Kauf der privaten Flächen durch die KVG, zur Übergabe an die Stadt, kam nicht zu Stande, so dass diese vier Gärten weiterhin als Privatbesitz Teil der Anlage sind.

Die drei nördlichen Gärten werden nicht legalisiert. Die dort vorhandenen Lauben überschreiten das zulässige Maß erheblich. Anstelle der Gärten wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Zugang zur Kleingartenanlage und zum Marbachsgrünzug bildet und die Kleingartenanlage auch im Sinne des Landschaftsplanes in die umgebende Landschaft einbindet sowie den Kaltluftabfluss verbessert.

7.2 Mindestgröße der Parzellen

Die Mindestgröße der einzelnen Parzellen wird auf 250 m² festgesetzt, wenn diese mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind.
Durch die Festsetzung der Mindestgröße soll erreicht werden, dass die Versiegelungsrate durch bauliche Anlagen ein bestimmtes Maß nicht überschreitet und damit der Charakter der Kleingartenanlage in der heutigen Form erhalten bleibt.

7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Bauliche Anlagen auf den Parzellen

Die baulichen Anlagen auf den Parzellen dienen der Unterbringung von Gartenmobiliar und dem kurzzeitigen Aufenthalt.
Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen in den Gärten zum dauerhaften Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard und eine bestimmte Größe nicht überschreiten.

Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben mit einer maximalen Grundfläche von 24 m², in einfacher Ausstattung einschließlich überdachtem Freisitz (BKleingG § 3), zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m festgesetzt, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche.

7.3.2 Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Als Gemeinschafts- und Nebenanlagen sind das Vereinshaus, ein überdachter Grillplatz, Toilettenanlage, Entsorgungsstation und Geräteschuppen vorhanden. Darüber hinaus gibt es auf dem Gelände einen Spielplatz mit Holzgeräten. Das übrige Gelände soll durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Die mit wassergebundener Decke versehene Zufahrt zum Vereinshaus ist nicht weiter zu versiegeln. Desgleichen sind die heute vorhandenen Rasenflächen als vegetationsfähige Flächen offen zu halten.

7.4 Sonstige Festsetzungen

Um eine Grundwasserverschmutzung und eine dauernde Wohnnutzung zu verhindern, sind keine Installationen von Spültoiletten, Duschen, Geschirrspülmaschinen u.a. zugelassen. Als Klosetts sind nur zulässig:

- Streuklosetts mit Rindenschrot, Strohhäcksel und Sägemehl, wenn eine sorgfältige Kompostierung verrottbarer Stoffe sichergestellt ist.

Diese Form ist unkompliziert zu betreiben und kann mit relativ geringen Risiken im Hinblick auf Hygiene und Abwasserbelastung entsorgt werden. Sie ist daher uneingeschränkt zulässig.

- Kompostklosetts (Verdunstungsklosetts), wenn vor der Verwertung im Garten eine sorgfältige Kompostierung der Stoffe erfolgt.

Die Entsorgung ist ähnlich unproblematisch wie die der Streuklosetts. Der Betrieb erfolgt mittels elektrischer Trocknungsmechanik. Im Hinblick auf Hygiene und unterbleibende Abwasserbelastung ist sie uneingeschränkt zulässig.

Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und Garagen dürfen nicht auf den Gartenparzellen abgestellt oder errichtet werden. Damit soll verhindert werden, dass durch die Befestigung des Stellplatzes zusätzliche Flächen versiegelt werden. Außerdem soll unterbunden werden, dass durch Kfz-Reparatur- und Bastelarbeiten im Garten, Schadstoffe wie Motorenöl unkontrolliert in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

Oberflächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Um die Gärten zu schützen und zu begrenzen, sind 1,50 m hohe Zäune äußere als Einfriedungen zulässig. Die Höhe neuer Zäune als interne Einfriedung wird auf 1,00 m begrenzt. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen, um die Ausbreitung von Kleintieren, insbesondere von Igel, nicht einzuschränken.

7.4.1 Erschließung

Das Befahren des Hauptweges mit Kraftfahrzeugen ist zulässig für die noch in der Anlage wohnenden Anlieger sowie für den Materialtransport der Vereinsmitglieder bzw. das in der Mitte befindliche Vereinshaus.

7.4.2 Parkplatzsituation

Die Ausweisung von Stellplätzen für Pkw erfolgt nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern wird im Zuge der Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Westfriedhof durch die Anlage von Parkflächen zur Mischnutzung geregelt. Wegen der direkten Anbindung der Kleingartenanlage an die Straßenbahn (Linie 4 und 2) wird die Anzahl der Stellplätze auf einen je fünf Kleingartenpachtflächen festgesetzt. Dies ergibt bei einer Gesamtzahl der Parzellen von 90 zuzüglich der 4 Privatgärten einen Bedarf von 19 Stellplätzen.

Das Parken von Fahrzeugen auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand der Anlage sowie auf dem Gelände des nördlich gelegenen Rückhaltebeckens ist nicht zulässig. Das derzeit noch immer praktizierte Verhalten ist ein Verstoß gegen die geltende Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“.

7.5 Bepflanzungen

Durch die im Zuge der Planfeststellung für die KVG-Trasse erfolgte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen ist die Anlage nahezu vollständig eingebunden.

Eine Festsetzung von Erhaltungsbindungen für diese außerhalb der Einfriedung des Geländes liegenden Pflanzungen erübrigt sich, da sie durch den Planfeststellungsbeschluss bereits gesichert sind.

Die innerhalb der Kleingartenanlage in den Randbereichen und an Erschließungswegen befindlichen Pflanzungen sind vom Verein dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Der Mittelweg ist mit kleinkronigen Laubbäumen zu gliedern.

Die Freiflächen der Gemeinschaftsanlage sind durch die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu gliedern.

7.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da die Gartenanlage bereits seit 1932 besteht und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage entwickelt werden soll, sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten. Versiegelungen durch bauliche Anlagen sind durch die Restriktion einer Mindestgröße der Parzellen, auf denen gebaut werden darf und der maximalen Laubengröße geregelt. Im Gegenteil wird die Versiegelung durch den Rückbau (bzw. bereits erfolgten Rückbau) von ca. 40 Lauben, die die zulässige Größe überschreiten, reduziert. Da die Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht erlaubt ist, sind die Beeinträchtigungen des Bodens gering.

Die Pflanzungen wegbegleitender Laubbäume mindern die Beeinträchtigungen und tragen zur Steigerung des Biotopwertes und der Freiraumqualität ebenso bei wie die Laubbaumpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsanlage.

Pro 250 m² Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Nichtlegalisierung der drei Gärten am nördlichen Ende der Kleingartenanlage minimiert den Eingriff und trägt zu einer deutlichen Verbesserung der landschaftlichen Einbindung der Anlage bei.

Der Bebauungsplan kann daher ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen vollzogen werden.

8. *Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Die Größe der Lauben auf den Kleingartenparzellen ist auf 24 m² (einschließlich überdachtem Freisitz) festgesetzt. Auf den 96 Parzellen waren 40 Gebäude größer als 24 m² (Angaben des Stadt und Kreisverbandes). Noch vorhandene Gebäude, die größer als 24m² sind, müssen zurückgebaut werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf dem Gelände der Gemeinschaftsanlage sind durchzuführen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des Mittelweges erfolgen im Zuge der Sanierung.

Pro 250 m² Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

9. Kosten

Für die Herstellung der Grünfläche am nördlichen Rand der Kleingartenanlage den damit verbundenen Wegebau sowie die Errichtung der Zaunanlage werden ca. 20 000€ benötigt. Die Herstellung der Pflanzungen im Bereich der Kleingartenanlage wird vom Kleingartenverein übernommen.

10. Umweltbericht zum Bebauungsplan Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ Nr. 9-SW-16 gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

10.1 Einleitung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

- Die seit 1932 bestehende Kleingartenanlage soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entwickelt werden.
- Die Entwicklung von baulichen Anlagen soll geregelt werden. Lauben, die größer als 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz sind, werden zurückgebaut.
- Pflanzungen, die zur landschaftlichen Einbindung und zur Gliederung der Anlage dienen, werden gesichert und ergänzt.
- Die Parksituation für die Dauerkleingärtner soll verbessert werden.

Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich (Projektbüro Stadtlandschaft 1992):
Das Gutachten sieht nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Legalisierung als Dauerkleingartenanlage vor.

Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan bewertet die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene, Arten- und Biotopschutz, natur- und freiraumbezogenes Erholungspotential und Landschaftsbild.

Das Gartengebiet und die angrenzenden Flächen des Marbachgrünzuges sind aufgrund seiner stadträumlichen Lage ein bedeutender Naherholungsbereich für die umgebenden Stadtteile. Die Gärten sind für Menschen in Mietwohnungen des Geschosswohnungsbaus ohne zugehörigen Garten ein wichtiger privat nutzbarer Freiraum. Gleichzeitig dient das Gartengebiet aufgrund seiner Durchgängigkeit als Erholungsraum. Das Gartengebiet liegt in einer stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftleitbahn.

Zur langfristigen Sicherung dieser Funktion ist der Bereich von störender Bebauung freizuhalten.

Landschaftsplan ZRK

Der Landschaftsplan ZRK ordnet die Dauerkleingartenanlage dem Siedlungsbereich Süsterfeld/Helleböhn zu. Freiraumdefizite im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Die genannten Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Zeit wird das Gelände als Kleingartengebiet genutzt. Eine Reihe von Lauben überschreitet 24 m². Die meisten Lauben sind bereits zurückgebaut. Vor dieser Maßnahme entsprach die Anlage nicht den gesetzlichen Anforderungen nach dem Bundeskleingartengesetz (Gutachten Rechtsamt der Stadt Kassel 1/2003) und hätte als Wochenendhausgebiet mit den entsprechenden Folgen festgesetzt werden müssen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen:

Die Ausweisung des Gebietes als Dauerkleingartenanlage sichert langfristig eine geordnete Entwicklung des Gebietes. Die Versiegelung wird auf 24 m² für Gebäude einschließlich überdachtem Freisitz festgesetzt, wenn die Gärten größer als 250 m² sind. Die Nutzung der Gärten richtet sich nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand führt zu einer besseren landschaftlichen Einbindung der Kleingartenanlage und einer Öffnung zum Marbachsgrünzug.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen:

Es sind keine Maßnahmen geplant. Es soll lediglich eine vorhandene Gartenanlage legalisiert werden.

Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Lauben, die größer als 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz sind, werden zurückgebaut
- Pro 250 m² Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Es werden Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung der Gartenanlage festgesetzt. Im Bereich der Gemeinschaftsanlage werden sieben Bäume festgesetzt. Am Erschließungsweg sind Baumpflanzungen durchzuführen. Die Koniferen am nördlichen Rand sollen entfernt werden.
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

10.3 *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Aufgrund der Größe der Lauben in der Dauerkleingartenanlage wurde geprüft, ob eine anderweitige Festsetzung, z. B. Wochenendhäuser in Frage kommt. In Abstimmung mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner wurde und wird darauf hingewirkt, dass die übergroßen Lauben zurückgebaut wurden.

10.4 *Zusätzliche Angaben*

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

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

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Flächennutzungsplan, Kassel 2007
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, 2007

10.5 *Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes*

Nach Ablauf von drei Jahren ist die Herstellung der erforderlichen Pflanzungen auf der Gemeinschaftsfläche sowie am Erschließungsweg und die Entfernung der Koniferen am nordwestlichen Rand zu überprüfen.

10.6. *Allgemein verständliche Zusammenfassung*

Der Bebauungsplan ermöglicht die Legalisierung der Kleingartenanlage

Helleböhn. Dauerkleingartenanlagen sind Bestandteil der Grünanlagen der Stadt- Kassel und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erholung der Bürger. Diesem Umstand wird Rechnung getragen durch die Tatsache, dass Verbindungswege in der Anlage und in den Marbachsgrünzug zur Benutzung für die Allgemeinheit offen gehalten werden.

11. Festsetzungen durch Text

Festsetzung durch Text

1. Festsetzung für Grünflächen § 9 (1) Nr. 3 Nr. 15 BauGB

- (1) Die privaten Grünflächen werden als Dauerkleingarten festgesetzt.
- (2) Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 250 m² festgesetzt, wenn diese mit einer Laube bebaut sind.

3. Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 13, Nr. 20, Nr. 25 BauGB

- (1) Zulässig sind ebenerdige und erdgeschossige Lauben.
- (2) Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.
- (3) Die Installation von Duschen und Spültoiletten ist unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Streuklosetts zulässig. Der Inhalt von Campingtoiletten ist über die auf der Gemeinschaftsanlage vorhandene Entsorgungsstation zu entsorgen.
- (4) Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Gartenparzelle zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 m² Grundfläche bzw. 9 m³ umbauter Raum nicht überschritten werden.
- (5) Neberanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.

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

- (6) Unterkellerung von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.
- (7) Kamine und Feuerstätten, installierte Schwimmbäder sowie die Errichtung von Antennen und das Anbringen von Satellitenschüsseln sind unzulässig.
- (8) Das Abstellen von (Kraft-) Fahrzeugen, Booten Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen ist unzulässig.
- (9) Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage anzuordnen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird auf einen je fünf vorhandener Kleingartenpachtflächen festgesetzt.
- (10) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).
- (11) Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig. Zwischen den Parzellen und zu inneren Erschließungswegen dürfen sie die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- (12) Als äußere Einfriedung der Dauerkleingartenanlage sind nur Maschendraht- oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die äußere Einfriedung der Gesamtanlage ist als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
(Zu verwendende Arten siehe Pflanzliste unter Hinweise).
- (13) Ziergehölze (Nadel- und Laubgehölze) sind in den einzelnen Gärten nur zulässig, wenn sie in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- (14) Pro 250 m² Gartenparzelle ist ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- (1) Für den vorhandenen Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in den jeweils zum Zeitpunkt der letzten Offenlage gültigen Fassung maßgeblich.

- (2) Pflanzliste

Zum Anpflanzen von Laubgehölzen können folgende Arten verwendet werden.

Acer campestre	.....	Feldahorn
Carpinus betulus	.....	Hainbuche
Comus sanguinea	.....	Hartriegel
Corylus avellana	.....	Haselnuss
Crataegus anguinea	.....	Weißdorn
Euonymus europaeus	.....	Pfaffenhütchen
Ligustum vulgare	.....	Liguster
Lonicera xylosteum	.....	Heckenkirsche
Rosa canina	.....	Wildrose
Sambus nigra	.....	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	.....	Schneeball

- (3) Soweit eine Grundwasseremutzung (z. B. Gartenbrunnen) beabsichtigt ist, bedarf es der vorherigen Anzeige gegenüber der Stadt Kassel als Untere Wasserbehörde.
- (4) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone B 1 -innere Zone des mit dem Datum vom 2.10.2006 (StAnz. 46/2006, Seite 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3"

Anlage 4



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Verkehrsfäche besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung vorhandener Flächen für Gemeinschafts- und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Vorhandene Gehölzparzungen (Übernahme aus den Planfeststellungsunterlagen für die KVG-Trasse Helleböhn)
- anzupflanzende Gehölze
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- Landschaftsschutzgebiet Zone I, Bestand
- Landschaftsschutzgebiet Zone II, Bestand
- Wasser
- Elektrizität
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. Nr. 13)

Festsetzung durch Text

- 1. Festsetzung für Grünflächen § 9 (1) Nr. 3 Nr. 15 BauGB**
 - (1) Die privaten Grünflächen werden als Dauerkleingärten festgesetzt.
 - (2) Die Mindestgröße der Gartenparzelle wird auf 250 m² festgesetzt, wenn diese mit einer Laube bebaut sind.

- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 1 BauNVO für die Laubengröße**
 - (1) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Dauerkleingärten) sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen. Hierzu zählen auch der Kleingartenanlage dienende bauliche Anlagen, wie das Gemeinschafts- und Gerätehaus, sowie die Gemeinschaftsloilettenanlage, Wohnmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
 - (2) Pro Gartenparzelle ab einer Größe von 250 m² darf die Laube einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreiten.
 - (3) Die Errichtung von Lauben an der seitlichen Parzellengrenze ist zulässig, wenn eine weitere Gartenparzelle angrenzt. Im Übrigen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Bei einer Grenzbebauung sind die Lauben an der Grundstücksgrenze mit einer feuerbeständigen Trennwand auszuführen.

- 3. Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 13, Nr. 20, Nr. 25 BauGB**
 - (1) Zulässig sind ebenerdige und erdgeschossige Lauben.
 - (2) Die maximale Firsthöhe der Lauben wird auf höchstens 3,5 m festgesetzt. Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes dürfen 0,5 m nicht überschreiten.
 - (3) Die Installation von Duschen und Spültoiletten ist unzulässig. Als Toiletten sind ausschließlich Kompost- und Streukosetts zulässig. Der Inhalt von Campingtoiletten über die auf der Gemeinschaftsanlage vorhandene Entsorgungsstation zu entsorgen.
 - (4) Ausnahme ist ein Kleingewächshaus je Gartenparzelle zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 m² Grundfläche bzw. 9 m² ungebauter Raum nicht überschritten werden.
 - (5) Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 1992 I S. 174), Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 53), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 4.12.2005 (GVBl. I S. 228, 619), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I, 305), Landschaftsschutzgesetz, Stadt Kassel, Verordnung vom 17.07.2006 (StaatsAnz. S. 3006).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Pläne entworfenen städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt (VermSt, nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.)	Aufgestellt:
Kassel, den 29.03.2009	Kassel, den 30.03.2009
Stadtvermessungsamt gez. Ortolfen Vermessungsdir.	Der Magistrat gez. Straßberger Stadtrat
Als Bebauungsplan-Erwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 24.05.2009	Öffentlich auszuliegen in der Zeit vom 25.05.2009 bis einschließlich 26.06.2009
Kassel, den 11.05.2009 Die Stadtverordnetenversammlung Stadtrat	Kassel, den 15.05.2009 Der Magistrat
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 25.05.2009 bis einschließlich 26.06.09 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtauflage Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 112 vom 15.05.2009 Kassel, den 29.06.2009 Planungsamt L.T.J. Bauplaner	Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszuliegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, den Der Magistrat Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom Öffentlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung werden bekannt gemacht in der Stadtauflage Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, den	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel, den Die Stadtverordnetenversammlung Stadtrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsbüchlich bekannt zu machen. Kassel, den	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtauflage der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, den Der Magistrat Oberbürgermeister

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

- (6) Unterkellerung von Lauben sind unzulässig. Neubauten sind ausschließlich in Holzbaueweise auszuführen.
- (7) Kamine und Feuerstätten, installierte Schwimmbäder sowie die Errichtung von Antennen und das Anbringen von Satellitenschüsseln sind unzulässig.
- (8) Das Abstellen von (Kraft-) Fahrzeugen, Boden Campingwagen, die Errichtung von Garagen u. ä. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen ist unzulässig.
- (9) Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage anzuordnen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird auf einen je fünf vorhandener Kleingartenparzellen festgesetzt.
- (10) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).
- (11) Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig. Zwischen den Parzellen und zu inneren Erschließungswegen dürfen sie die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- (12) Als äußere Einfriedung der Dauerkleingartenanlage sind nur Maschendraht- oder Holzlatenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die äußere Einfriedung der Gesamtanlage ist als Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (Zu verwendende Arten siehe Pflanzliste unter Hinweise).
- (13) Ziergehölze (Nadel- und Laubgehölze) sind in den einzelnen Gärten nur zulässig, wenn sie in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- (14) Pro 250 m² Gartenparzelle ist ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- (1) Für den vorhandenen Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in den jeweils zum Zeitpunkt der letzten Offenlage gültigen Fassung maßgeblich.
- (2) **Pflanzliste**
Zum Anpflanzen von Laubgehölzen können folgende Arten verwendet werden.

Acer campestre	.....	Feldahorn
Carpinus betulus	.....	Hainbuche
Cornus sanguinea	.....	Hainrappel
Corylus avellana	.....	Haselnuss
Crataegus anguinea	.....	Weißdorn
Eucorynus europaeus	.....	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	.....	Liguster
Lonicera xylosteum	.....	Heckenkirische
Rosa canina	.....	Wildrose
Sambus nigra	.....	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	.....	Schneeball
- (3) Soweit eine Grundwasserentwässerung (z. B. Gartenbrunnen) beabsichtigt ist, bedarf es der vorherigen Anzeige gegenüber der Stadt Kassel als Untere Wasserbehörde.
- (4) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone B 1 -innere Zone des mit dem Datum vom 2.10.2008 (StAnz. 46/2008, Seite 2634) amtlich festgesetzten Heiligtumschutzgebietes für staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmstraße 2"



STADT KASSEL

**BEBAUUNGSPLAN
DAUERKLEINGARTENANLAGE
HELLEBÖHN**

Umwelt- und Gartenamt
Bosestraße 15
34121 Kassel

M. 1 : 500

Bearbeitet I. Könen	Gezeichnet am: 19.01.2010 C. Müller	Geändert am: 04.05.2010 H.Gsch
------------------------	--	-----------------------------------

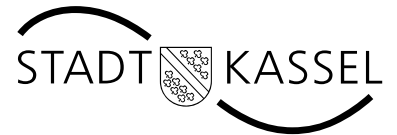
B 9-SW-16

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1863



documenta-Stadt

Kassel, 13.09.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße"
(Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 „Ihringshäuser Straße“ wird zu-gestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 „Ihringshäuser Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Fasanenhof wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 16.08.2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.08.2010 und 13.09.2010 der Vorlage zugestimmt.

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

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/51 „Ihringshäuser Straße“ (Beschlussfassung als Satzung)

Erläuterung

Anlass und Konzept

Ziel und Zweck der Planung ist es nach der Aufgabe einer Erwerbsgärtnerei die Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des 2.769 qm großen Geländes im Innenbereich des Blocks zwischen Ihringshäuser Straße, Stifter Straße, Simmershäuser Straße und Eichendorffstraße im Stadtteil Fasanenhof zu schaffen. Die rückwärtige Bebauung ist rechtlich derzeit nicht möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden

Mit dem Bebauungskonzept soll eine Gewerbebrache, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur umgebenden Wohnbebauung liegt, in städtebaulich sinnvoller Weise entwickelt werden.

Das Konzept zielt auf eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ab, die der umgebenden aufgelockerten Bebauung angeglichen wird. Die geplanten Wohnhäuser entsprechen mit einem Geschoss und Ausbaumöglichkeit des Daches in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus dem kleinteiligen Maßstab der Umgebung. Es ist vorgesehen, das Grundstück in vier Baugrundstücke aufzuteilen.

Die Kfz-Erschließung soll als Stichstraße mit einem Park- und Wendeplatz von der Ihringshäuser Straße aus erfolgen. Die Belastung der Wohnerschließung durch den Anliegerverkehr ist für die angrenzende Bebauung als gering anzusehen.

Verfahren

Ursprünglich sollte die rechtliche Sicherung der Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Nachdem im Jahr 2006 der private Vorhabenträger die Fortführung des Vorhabens aufgab, erwarb die Stadt Kassel das Grundstück mit der Absicht, das Vorhaben mit Änderungen fortzusetzen.

Die Änderungen in der Planung beziehen sich auf eine jetzt öffentliche Erschließung und eine geringere Dichte der beabsichtigten Bebauung: So ist die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf eins und die Anzahl der geplanten Baugrundstücke von fünf auf vier reduziert worden. Dies soll die Verträglichkeit der Bebauung und die Vermarktungschancen verbessern.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird unter anderem von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

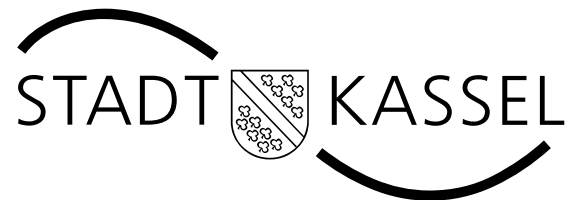
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange oder von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zur Planung eingegangen.

Es wurden fachamtliche Hinweise zum Verfahrensstand des Flächennutzungsplans, zur Lärmbelastung des Gebietes und zur grünplanerischen Darstellung gegeben. Diese Hinweise wurden in die Planung als redaktionelle Ergänzungen aufgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll nun als Satzung beschlossen werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 9. Juni 2010



Bebauungsplan Nr. VI/51
"Ihringshäuser Straße"

Begründung

Bebauungsplan Nr. VI/51 "Ihringshäuser Straße"

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Bebauung eines ehemaligen Gärtnergrundstücks mit Einfamilienhäusern im Innenbereich des Blocks Ihringshäuser Straße, Stifter Straße, Simmershäuser Straße und Eichendorffstraße.

Die rückwärtige Bebauung ist rechtlich derzeit nicht möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Planverfahren

Zur Realisierung der geplanten Nachverdichtung wird der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dementsprechend kommen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Fasanenhof, Gemarkung Kassel, Flur 34, Flurstücke 33/136, 33/145, 33/164 und 219/33. Die Größe beträgt 2.769 m².

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen Eichendorffstraße 11, Flurstück 151/33 und Eichendorffstraße 9, Flurstücke 152/33 und 216/33;
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Ihringshäuser Straße 105, Flurstück 157/33, Ihringshäuser Straße 103, Flurstück 33/162, Ihringshäuser Straße 101, Flurstück 33/165 und das Straßengrundstück Ihringshäuser Straße;
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze Ihringshäuser Straße 99, Flurstück 161/33;
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Simmershäuser Straße 38 B, Flurstück 33/141, Simmershäuser Straße 40, Flurstück 33/142, Simmershäuser Straße 40 A, Flurstück 33/143, Simmershäuser Straße 42, Flurstück 33/154 und Simmershäuser Straße 42 A, Flurstück 33/146.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2007 stellt das Plangebiet entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

2.2 Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BBauG

Das Grundstück liegt im rückwärtigen Bereich des vorbeschriebenen Quartiers. Zur Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Bereichs wird mit dem Bebauungsplan eine Bebauung des Grundstücks ermöglicht.

3. Heutige Situation

3.1 Topographische Gegebenheiten und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Fasanenhof mit umgebender Wohnbebauung: entlang der Ihringshäuser Straße mit ein- und zweigeschossiger Bebauung, an der Eichendorffstraße mit zweigeschossigen Doppelhäusern und der Simmershäuser Straße mit

eingeschossigen Einzelhäusern und zwei dreigeschossigen Sechsfamilienhäusern.

Das Plangebiet wurde als Erwerbsgärtnerei genutzt, es weist eine gleichmäßige Südneigung von 3,8 % auf.

3.2 Städtebau und Verkehr

Die städtebauliche Situation des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ihre Lage inmitten von Wohnbebauung.

Direkt an diese städtebaulich geordnete Struktur schließen im Nordwesten das Quellbachtal und die ausgedehnten Kleingartenflächen zwischen Fasanenhof, Philippinenhof und Ihringshausen an. Auf der Nordostseite bildet die Ihringshäuser Straße eine deutliche Zäsur zwischen den Siedlungsteilen des Stadtteils.

Das Plangebiet wird über die Ihringshäuser Straße durch einen Stichweg erschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle „Koboldstraße“ ist ca. 150 m (Linien 3, 7), die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Arnimstraße“ ist ca. 200 m entfernt (Linien 3, 7, 20 und 27).

3.3 Ökologie

3.3.1 Boden

Im Plangebiet ist der natürliche Bodenaufbau (mittelschwerer Tonboden) durch die gewerbliche Nutzung als Gärtnerei nur unwesentlich verändert.

3.3.2 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet und dessen Nahbereich sind keine Fließgewässer vorhanden. Da die grundwasserführenden Schichten unter mächtigen, schwer- bis undurchlässigen Deckschichten liegen, sind sowohl Verschmutzungsgefahr wie Versickerungsfähigkeit (Niederschlagswasser) relativ gering. Die Versickerung wird zusätzlich durch die Bodenverdichtung beeinträchtigt.

3.3.3 Klima

Das lokale Klima ist durch die Lage des südlich gelegenen dicht bebauten Ortskerns sowie die Nähe zu den Grünbereichen geprägt.

Die Aufheizung der vegetationsarmen nicht versiegelten Flächen des Plangebietes und damit die nächtliche Wärmeabstrahlung ist geringer als in den angrenzenden Bereichen mit höherem Versiegelungsgrad.

3.3.4 Vegetation

Im Plangebiet sind nur wenige größere Gehölze sowie eine Birke am östlichen Grundstücksrand vorhanden. Prägend sind vor allem die älteren Nadelgehölze in den nicht zum Bebauungsplanungsgebiet gehörenden angrenzenden Gärten, in denen sich zudem ältere Obstgehölze befinden.

3.4 Belastung

3.4.1 Altlasten, Altablagerungen

Altlasten sind auf Grund der bisherigen gärtnerischen Nutzung nicht zu vermuten. Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine Sondierung auf Kampfmittel ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.

3.4.2 Immissionen

Berechnungen des Umwelt- und Gartenamtes ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (WR) am Tag und in der Nacht um 2 bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Die alternative Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), für das tags und nachts um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte gelten, wäre

problematisch, da in einem WA Nutzungen allgemein zulässig sind, die das Wohnen im Blockinnenbereich zusätzlich stören könnten. Der Ausschluss dieser Nutzungen und die Reduzierung eines WA auf reine Wohnnutzung ist aber rechtlich ausgeschlossen.

Wie die Lärmberechnungen zeigen, ist die vorhandene Wohnbebauung an der Ihringshäuser Straße durch Straßenlärm belastet. Die Vorbelastung des städtischen Verdichtungsgebietes kann jedoch in der Abwägung nicht dazu führen, dass im Blockinnenbereich nur aufgrund der Lärmwerte ein allgemeines Wohngebiet mit zusätzlichem Störungspotenzial für die vorhandenen rückwärtigen Bestandsgrundstücke festgesetzt wird.

Die lärmbelastete Situation des Gebietes wird durch eine entsprechende Festsetzung deutlich gekennzeichnet.

3.5 Denkmalschutz

Bodendenkmale im Planungsgebiet sind nicht bekannt oder zu vermuten. Auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung gibt es keine eingetragenen Baudenkmale.

4. Planungsziele

4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung

Mit dem Bebauungskonzept soll eine Gewerbebrache, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur umgebenden Wohnbebauung liegt, für die städtische Innenentwicklung genutzt werden, um die Inanspruchnahme neuer Flächen zu verringern.

4.2 Städtebauliche Ziele

Die Bebauung wird der umgebenden aufgelockerten Bebauung angeglichen. Städtebaulich nicht relevant sind die im Nordwesten gelegenen zwei Sechs-Familienhäuser.

Die geplanten Wohnhäuser entsprechen mit einem Geschoss und Ausbaumöglichkeit des Daches in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus dem kleinteiligen Maßstab der Umgebung. Es ist vorgesehen, das Gebiet in vier Baugrundstücke aufzuteilen.

4.3 Verkehrliche Ziele

Die Kfz-Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll als Stichstraße mit einem Park- und Wendepplatz von der Ihringshäuser Straße aus erfolgen. Die Belastung der Wohnerschließung durch den Anliegerverkehr ist für die angrenzende Bebauung als gering anzusehen.

Die Zahl der privaten Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

4.4 Grünplanerische Ziele

Das Wohngebiet soll mit einem hohen Anteil an Grün ausgestattet werden, um sich landschaftlich in die umgebende Bebauung einzufügen. Dazu wird ein geringer Versiegelungsgrad, der Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden und die Begrünung von Fassaden und Dächern angestrebt.

4.5 Stadtökologische Ziele

Die Nutzung einer Gewerbebrache für eine Neubebauung an einem Standort in städtebaulich integrierter Lage ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entspricht wesentlichen stadtökologischen Zielsetzungen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990). Städtebauliche Ziele für die künftige Nutzungsstruktur sind:

- die Erhaltung der baulich räumlichen Maßstäblichkeit der Umgebung,
- die Stabilisierung der Wohnfunktion durch Einsatz stadtypischer und dem Standort angemessener verdichteter Wohnformen bei offener Bauweise.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem WR-Gebiet ist die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzung zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO wie z. B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sind aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und damit störenden Wirkung ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung wird mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die nach BauNVO für WR-Gebiete zulässige Ausnutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgelegt. Diese Obergrenze darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden, so dass 50 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Mit der Festsetzung von einem Vollgeschoss wird die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 ermöglicht.

Mit diesen Festsetzungen sowie den Festsetzungen „offene Bauweise“, Begrenzung auf eine Wohnung je Gebäude und Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen wird gewährleistet, dass die entstehende Wohnbebauung sich in ihrer Dichte und ihrem Maßstab in die städtebauliche Situation der Umgebung einfügt.

5.2 Sicherung der Ziele von Verkehr und Versorgung

5.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine Stichstraße von der Ihringshäuser Straße her.

Die Belange der Feuerwehr, der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie des Besucherverkehrs sind gewahrt durch eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage mit vier öffentlichen Parkplätzen.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Für die Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Kanal- und leitungstechnische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird von der Ihringshäuser Straße über die Stichstraße hergestellt.

5.3 Sicherung der landschaftsplanerischen und ökologischen Ziele

5.3.1 Minimierung des Eingriffs vor Ort

Die Minimierung des baulichen Eingriffs soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung von fugenreichen bzw. versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage privater Wegeflächen sowie oberirdischer Stellplätze.

- Begrünung der Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit extensiver Bepflanzung. Bei Gebäuden mit Satteldach kann die Dachbegrünung entfallen. Stattdessen sind 25 % der Außenwandflächen zu begrünen.
- Sämtliche Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports) sind zu begrünen.
- Die anfallenden Dachwässer können einer Zisterne zur Regenwassernutzung zugeführt werden.
- Pflanzung von einem Obstbaum pro Grundstück.
- Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum pro Grundstück je angefangene sechs Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung.
- Bei Anlegen von Schnitthecken sind nur einheimische Laubgehölze zu verwenden.

5.3.2 Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

Das Kasseler Becken mit seiner hohen Emissionsdichte soll durch zusätzliche Luftschadstoffe der Heizungsanlagen von Neubauten so gering wie möglich belastet werden. Aus diesem Grund sind nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zulässig, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt. Außerdem sind Solaranlagen zulässig.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bauliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

7. Flächendaten

Bestand:

2.769 qm = 100% - Gärtnereibrache

Planung:

828 qm = 30% - überbaubare Fläche

207 qm = 8% - Nebenflächen

699 qm = 25% - Verkehrsfläche

1.035 qm = 37% - Vegetationsfläche

8. Bodenordnung

Die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Kassel. Zur Bildung von Baugrundstücken werden die Flurstücke neu aufgeteilt.

9 Kostenschätzung

Straßenbau ca. 155.000 Euro (einschl. Entwässerung und Beleuchtung),

Kanalisation ca. 120.000 Euro.

Aufgestellt:

Kassel, im Mai 2010

gez.
Spangenberg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Anlage 3

1. Allgemeines

- 1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes KA 47, festgestellt am 03.11.1955, aufgehoben.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO).
- 2.2 Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden beträgt 4,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe 8,00 m. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf das gemittelte Geländeniveau. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten.
- 3.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

6. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 2 HBO)

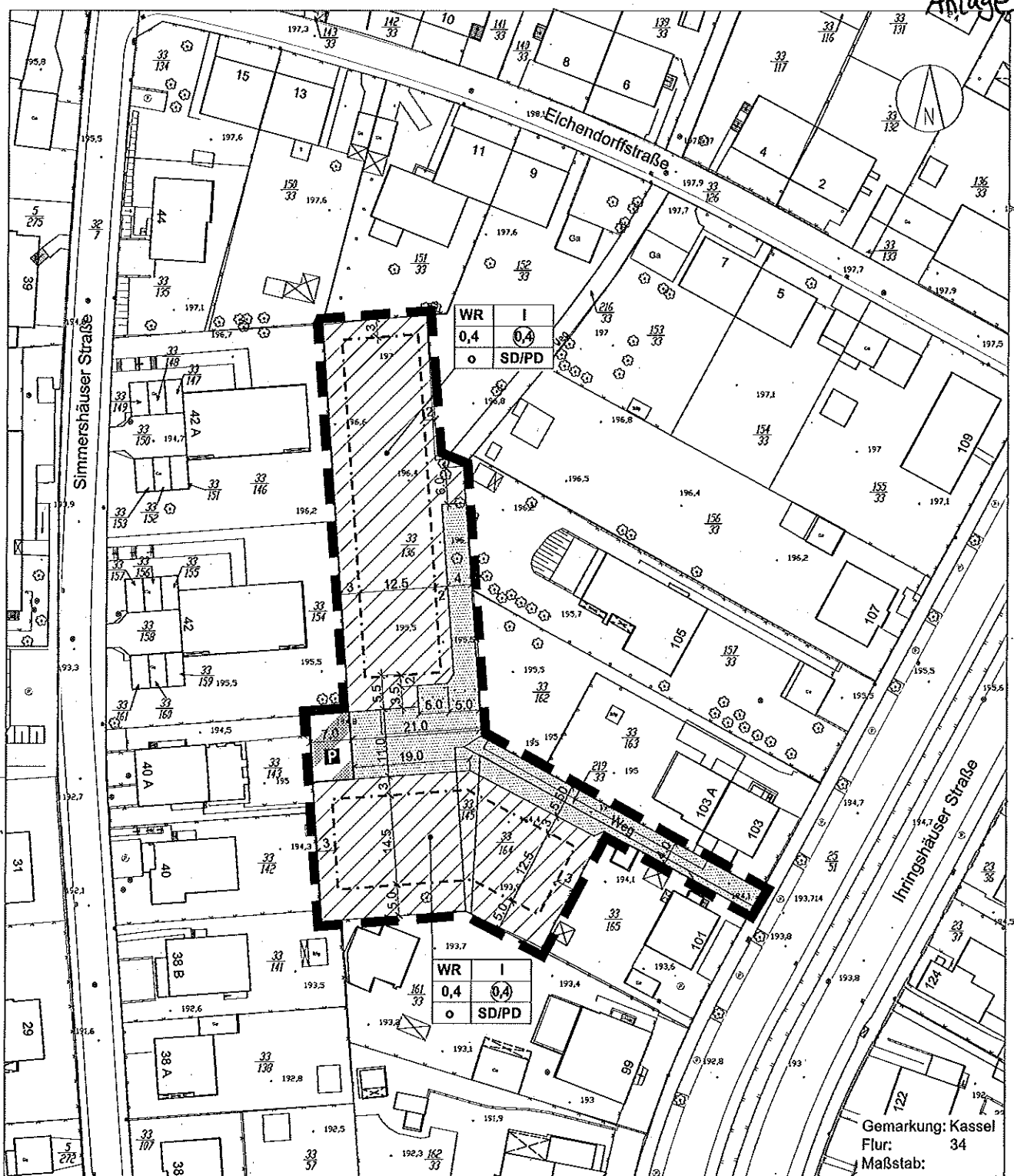
- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- 6.2 Solaranlagen sind zulässig.
- 6.3 Im nördlichen Teil des WR werden die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1, Ausgabe Juli 2002, Schallschutz im Städtebau, um bis zu 5 dB(A), im südlichen Teil des WR um bis zu 9 dB(A) überschritten. Für das südliche WR wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf der Westseite des Gebäudes zu planen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)

- 7.1 Je Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust ist unverzüglich eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei der Anlage von Schnitthecken sind nur einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 7.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust ist unverzüglich eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 7.3 Müllstandplätze sind mit Sichtschützhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren. Car Ports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 7.4 Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratsstärke mind. 7 cm). Bei Satteldächern kann die Begrünung entfallen. Statt dessen sind 25 % der Außenwandflächen zu begrünen.
- 7.5 Private Erschließungswege sind mit fugenreichem (mind. 20 % Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material zu befestigen oder so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann. Ebenerdige, offene Stellplätze, die nicht überbaut sind, sowie Car Ports und deren Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zulässig.
- 7.6 Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.
- 7.7 Eine Zisterne zur Regenwassernutzung kann vorgesehen werden.

8. Hinweise und Empfehlungen

- 8.1 Das Grundstück liegt im Bombenabwurfgebiet. Die im Vermessungsamt vorhandene Luftbilddaufnahme von 1945 ergibt keine Rückschlüsse auf Bombenblindgänger oder Bombenabwurf. Von Vorhandensein von Kampfmitteln muss jedoch grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen Bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
- 8.2 Bei dezentraler Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nicht erforderlich. Bei einer zentralen Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 8.3 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen / Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu halten.



Gemarkung: Kassel
 Flur: 34
 Maßstab:

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Grenzen (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (0,4)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- SP/PD** Satteldach / Pultdach

Nutzungsschablonen:

Erläuterung		Beispiel	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WR	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,4	(0,4)
Bauweise	Dachform	o	SD/PD

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen: öffentliche Parkfläche

5. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- bestehende Gebäude
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenpunkte m ü. NN
- vorhandener Baum
- Zaun
- Böschung
- Stützmauer, Mauer
- Kanaldeckel, Gully

Vorlage Nr. 101.16.1864

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60B „Ortskern Harleshausen“, einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 11, wird zugestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Linie 5 m nördlich der Kronenstraße und der nördlichen Parzellengrenze des Flurstücks 31/1;
- im Osten durch die östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 31/1, 31/2, 30/3, 30/4 und 17/13 und deren Verlängerung parallel zur Helmarshäuser Straße;
- im Süden durch die Straßenmitte der Niederfeldstraße und der Wolfhager Straße;
- im Westen durch die Straßenmitte der Obervellmarer Straße.

Folgende Anregungen werden zur Kenntnis genommen:

Ziffer 2	mit Schreiben vom 30. November 2009
Ziffer 4	mit Schreiben vom 10. November 2009
Ziffer 6	mit Schreiben vom 25. November 2009
Ziffer 7	mit Schreiben vom 16. November 2009
Ziffer 8, Nr. 1d	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 11, Nr. 3	mit Schreiben vom 26. Februar 2010

Folgende Anregungen werden berücksichtigt:

Ziffer 2	mit Schreiben vom 30. November 2009
Ziffer 5, Nr. 2,3 und 4	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 8, Nr. 4 und 7	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009

Folgende Anregungen werden zum Teil berücksichtigt:

Ziffer 5, Nr. 1	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 9, Nr. 2	mit Schreiben vom 3. Dezember 2009
Ziffer 11, Nr. 4	mit Schreiben vom 26. Februar 2010

Folgenden Anregungen wird nicht gefolgt:

Ziffer 8, Nr. 1a, 1b, 1c, 1e, 2a, 2b, 2c, 3

mit Schreiben vom 3. Dezember 2009

Ziffer 9, Nr. 1, 3 und 4

mit Schreiben vom 3. Dezember 2009

Ziffer 11, Nr. 1 und 2

mit Schreiben vom 26. Februar 2010

Der Plan wird nach der erfolgten Offenlage wie folgt ergänzt:

Bebauungsplan:

1. Die Festsetzung durch Text (FdT) 3 (Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen...) wird den baurechtlichen Festsetzungen unter Nr. 7.4 und 7.5 zugeordnet. Zur Konkretisierung der Stellplatzsatzung wird die FdT 3 neu eingefügt: „Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z. B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.“
2. Die FdT 5.1 zu „Feuerungsanlagen“ wird entsprechend der Ziffer 5, Nr. 1 der Stellungnahmen ergänzt.
3. In der FdT 5.3 zu „passive Lärmschutzmaßnahmen“ wird eine Tabelle mit einzuhaltenden resultierenden Schalldämm-Maßen an Fassaden der Wolfhager-, Obervellmarer-, Helmarshäuser- und Kronenstraße eingefügt.
4. Als FdT 7.1 wird auf Vorschlag Betroffener eine neue Festsetzung entsprechend der Ziffer 9, Nr. 2 der Stellungnahmen eingefügt.
5. Als FdT 7.5 wird zur Konkretisierung der FdT 7.1 neu eingefügt: „Begrünte Dächer müssen eine Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) von mindestens 8 cm Dicke haben und dauerhaft erhalten werden.“
6. Unter „Hinweise“ wird ein Verweis auf die Gültigkeit der jeweils aktuellen Baumschutzsatzung ergänzt.
7. Unter „Hinweise“ wird ein Verweis auf den Denkmalschutz der „Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße“ eingefügt.
8. In der Plandarstellung werden die nachrichtlich dargestellten Einzeldenkmale wie folgt aktualisiert: Die Gebäude Wolfhager Straße 370, 376, Grebenstraße 10, Helmarshäuser Straße 6, 12 sind keine Einzeldenkmäler mehr. Die Gebäude Am Kirchhof 2, 6 und Kronenstraße 13, 15 sind Einzeldenkmäler, die bisher nicht dargestellt waren.

Begründung

9. Nr. 2.1.3: Der Planungsstand des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der Ziffer 2 der Stellungnahmen ergänzt.
10. Nr. 2.2.1: Die Angabe der Einzeldenkmale und der Hinweis auf die Gesamtanlage wird aktualisiert.
11. Nr. 2.4.3: Der Text „Verunreinigung des Erdreiches“ wird entsprechend Ziffer 5, Nr. 4 der Stellungnahmen angepasst.
12. Nr. 5.3.1: Die Begründung zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Brennstoffe für Feuerungsanlagen) wird entsprechend der FdT 5.1 überarbeitet.
13. Nr. 5.3.3: Der Begründungstext zu den Schallimmissionen wird entsprechend der FdT 5.3 überarbeitet.

Umweltbericht

14. Nr. 3.1: Der Planungsstand des Landschaftsplanes wird entsprechend Ziffer 2 der Stellungnahmen aktualisiert.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60B „Ortskern Harleshausen“ wird nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Harleshausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 24. Juni 2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19. August 2010 und 13. September 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Zusammenfassende Erklärung (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60B „Ortskern Harleshausen“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 Baugesetzbuch über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 24. Februar 2003 beschlossen, für den Ortskern Harleshausen zwischen Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Kronenstraße und Helmarshäuser Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung dieses Bereichs neu regelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV/7 B aus den 1970iger Jahren entsprechen nicht mehr der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Entscheidende Rahmenbedingungen haben sich seither geändert.

Am 13. Dezember 2004 hat die Stadtverordnetenversammlung erneut zu diesem Gebiet einen Beschluss gefasst, der auch die angrenzenden Bau- und Freiflächen mit einbezieht. Der Geltungsbereich wurde nun auf den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. IV/7 B von 1975 ausgeweitet, dessen Aussagen durch die Festsetzungen der drei folgenden Bebauungspläne ersetzt werden sollen. Um die Komplexität dieser Aufgaben in überschaubaren Zeitabschnitten lösen zu können, wurde der Geltungsbereich in drei Teilabschnitte gesplittet. Da ein konkreter Handlungsbedarf für den Ortskern Harleshausen besteht, wurde mit dem Plan Nr. IV/60 B begonnen.

2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde gemäß §2ff. Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich Umweltprüfung aufgestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7B wird mit in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. IV/60 B für diesen Bereich aufgehoben.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 2008, kein Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Helmarshäuser Straße einzuleiten, konnte als Planungsgrundlage davon ausgegangen werden, dass die Helmarshäuser Straße nicht bis zur Obervellmarer Straße verlängert wird und im Querschnitt lediglich als quartiersbezogene Sammelstraße ausgelegt werden kann.

Datum	Verfahrensschritt
13.12.2004	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel
30.05.-10.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)
20.05.-17.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)
11.04.-12.05.2006	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)
26.03.2009	Informationsveranstaltung für die Anlieger der Helmarshäuser und Kronenstraße zum geplanten Straßenausbau
02.11.-04.12.2009	Beteiligung der Öffentlichkeit, Offenlegung (§3 Abs. 2 BauGB)

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des GOP bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen wurden, wurden mittels der so genannten „Potentialmethode“ erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch eigene Bestandsaufnahmen. Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- ANP, Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen, Kassel 2004
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen, Bl. 4622, 1969
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, 2007.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden einerseits vorhandene Grünflächen für Wohngebäude in Anspruch genommen, andererseits können im günstigen Fall in den bereits vorhandenen Bereichen Rückbaumaßnahmen zugunsten neuer Grünflächen durchgeführt werden. In der Summe bedeutet dies im geplanten Zustand eine etwas geringere Bebauungsdichte als bislang.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden etwas vergrößert durch die Verbreiterung der Helmarshäuser Straße und den Neubau einer Stichstraße in das Wohngebiet. Hierfür werden wiederum vorhandene Grünflächen benötigt, die dann den natürlichen Kreisläufen entzogen sind. Vor allem wird im Hinblick auf das Kleinklima des Planungsgebietes ein zusätzlicher Aufheizungseffekt entstehen. Diesen negativen Auswirkungen wird mit den geplanten Baumpflanzungen in den Straßenräumen entgegengewirkt (Beschattung, Verdunstung).

Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen werden bei anstehenden Baumaßnahmen ggf. beseitigt.

Durch eine entsprechende Überwachung von Seiten der Stadt Kassel wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen umweltrelevanten Belastungen auftreten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Stellungnahmen und ihre Behandlung im Einzelnen sind in der Begründung Nr. 8.2 (Frühzeitige Beteiligung) und im Abwägungsbeschluss vom _____ wiedergegeben. Die Stellungnahmen wurden zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und berücksichtigt:

Dörflicher Charakter:

Es wurde befürchtet, dass durch Nachverdichtung der dörfliche Charakter des Ortskerns Harleshausen verloren gehe. Die Gebäudehöhen des Bestandes sollten die Obergrenze für Neubauten bilden. Da jedoch große Teile des alten Ortskerns unter flächenhaftem Denkmalschutz stehen und die Dichtewerte nicht wesentlich erhöht wurden, ist nicht mit einem Verlust des charakteristischen Ortsbildes zu rechnen, zumal große Teile Bestand sind. Aufgrund der heterogenen Bestandslage ist neben den zulässigen zwei Geschossen eine starre Höhenbegrenzung nicht möglich. Es wurde jedoch ergänzt, dass im alten Ortskern nur Dachneigungen ab 35° zulässig sind. Die Bebaubarkeit der Pferdeweide bezieht sich in ihrer Maßstäblichkeit auf den alten Ortskern. Zur Sicherung dieser Zielvorgabe wurde neben der Geschossigkeit auch die Traufhöhe festgesetzt.

Verkehrsräume:

Die ursprünglich vorgesehene Fahrbahnbreite von 4,75 m in der Kronenstraße ist für den Begegnungsverkehr Bus-Pkw nicht ausreichend und wurde auf 5,25 m im mittleren und 5,50 m in den äußeren Straßenabschnitten angehoben.

Auf die geplanten Baumstandorte an den Straßenverengungen in der Kronenstraße muss wegen Konflikten mit den Versorgungsleitungen im Straßenraum verzichtet werden. An den geplanten Baumstandorten in der Helmarshäuser Straße wird zwar mittels Festsetzung durch Text festgehalten, die Standorte werden jedoch nicht mehr konkret im Plan dargestellt.

In der Anliegerinformationsveranstaltung am 26. März 2009 wurde von den Anliegern die verkehrliche Belastung am Knoten Obervellmarer/Wolfhager Straße sowie in der Helmarshäuser und Kronenstraße und der Schleichverkehr über die Straße Im Grund vorgebracht. Das Planungsziel einer Verkehrsreduktion im Quartier wurde allgemein befürwortet, die vorgestellten konkreten Planungen zur Verbesserung der Verkehrssituation (Verringerung der Straßenquerschnitte Helmarshäuser Straße und Kronenstraße, Anlage beidseitiger Gehwege, Parkstreifen, Engstellen, Baumpflanzungen) jedoch sehr unterschiedlich beurteilt. Die Straßenquerschnittsplanung wird daher nicht als Flächenfestsetzung im Bebauungsplan dargestellt.

Immissionen:

Eine Zunahme der Lärmbelastung durch die Parkplatznutzung an der Ecke Obervellmarer/Wolfhager Straße ist nicht zu befürchten, da die Anzahl der Stellplätze gleich bleibt.

Hinweisen folgend wurden die resultierenden Schalldämmmaße für Fassaden von Neu- und Umbauten an den durch Verkehrslärm belasteten Straßen konkret angegeben.

Es wurde bemängelt, dass einerseits keine Festbrennstoffe wie Holzpellets oder Naturholz für Feuerungsanlagen zugelassen sind, andererseits Feuerungsanlagen in der nicht mehr aktuellen Niedertemperaturtechnik zulässig sind. Die Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass im Wesentlichen auf die zulässigen Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 in der neuen 1. BImSchV Bezug genommen wird. Damit sind auch die Holzpellets u. ä. als Brennstoff zulässig, soweit die Anlagen den Grenzwert von 20 mg/m³ für Staubpartikel einhalten.

5. Alternativenprüfung

Es wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen zu den Bereichen Pferdeweide, Parkplatz, Helmarshäuser und Kronenstraße im Zuge einer „Städtebaulichen Rahmenplanung Harleshausen“ (Büro ANP Architektur und Nutzungsplanung, Kassel) erarbeitet und auf ihre Auswirkungen hin untersucht. Die Ergebnisse wurden 2003 im Ortsbeirat Harleshausen vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern des Quartiers, den Ortsbeiräten sowie der Interessengemeinschaft ‚Am Kirchhof - Grebenstraße‘ diskutiert. Der Ortsbeirat Harleshausen hat dem Rahmenplan in seiner Sitzung am 24. Juni 2004 zugestimmt. Im Bebauungsplan wurden die aus diesem Prozess hervorgehenden Vorzugsvarianten umgesetzt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 25. Mai 2010

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
2	Schreiben vom 30.11.2009	
	<p>Der Flächennutzungsplan des ZRK ist seit dem 08.08.2009 rechtsgültig. Zu Punkt 3.1 der Begründung weisen wir darauf hin, dass bezüglich des Landschaftsplanes im Text eine Aktualisierung vorgenommen werden sollte, da es sich nicht um den LP-Entwurf 2001 handelt, sondern um den im Jahr 2007 beschlossenen Landschaftsplan des ZRK.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf datiert vom 05.06.2009. Im 2. Satz ist Nr. 3.1 des Umweltberichtes gemeint.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Daten zum Flächennutzungsplan Nr. 2.1.3 der Begründung und Nr. 3.1 des Umweltberichtes werden aktualisiert.</p>
	<p>Aus Sicht der Verkehrsplanung weisen wir darauf hin, dass im GVP 2002 die Verlängerung der Helmarshäuser Straße bis zur Anbindung an die Obervellmarer Straße (L 3234) als geplante Maßnahme im Hauptverkehrsnetz enthalten ist. Deshalb stellt der seit dem 08.08.2009 rechtsgültige Flächennutzungsplan "Straßenverkehrsfläche" im Bereich der Helmarshäuser Straße dar.</p> <p>Entsprechend der Begründung (S. 15, Punkt 3.2.3) nehmen wir zur Kenntnis, dass auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.2008 nicht mehr von dieser Bedeutung der Helmarshäuser Straße ausgegangen werden kann. Somit übernimmt die Harleshäuser Straße zukünftig nicht mehr die Funktion einer zwischenge-meindlichen Verbindungsstraße im Sinne einer Entlastung des Ortskerns bzw. der Knotenpunkte. Wir gehen davon aus, dass im Rahmen der anstehenden Fortschreibung unseres GVP die Harleshäuser Straße nicht mehr als Hauptverkehrsstraße berücksichtigt werden soll.</p>	<p>In dem Antrag der CDU-Fraktion wurde der Magistrat beauftragt, das Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Helmarshäuser Straße einzuleiten. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.03.2008 abgelehnt.</p> <p>Damit ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass auf die Verlängerung der Helmarshäuser Straße bis zur Obervellmarer Straße verzichtet wird.</p> <p>Der im Bebauungsplan festgesetzte Querschnitt der Helmarshäuser Straße ist mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	Schreiben vom 10.11.2009	
	<p>Den geplanten und dargestellten Baumstandorten in der Wolfhager Straße bzw. Obervellmarer Straße können wir aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zustimmen.</p> <p>Weiterhin sind die textlich festgesetzten Baumpflanzungen in der Helmarshäuser Straße nur in Abstimmung mit den Städtischen Werken durchzuführen, weil auch hier Versorgungsleitungen verlegt sind.</p>	<p>Sämtliche festgesetzten Baumstandorte in der Wolfhager und Obervellmarer Straße wurden bei der Planaufstellung anhand der vorliegenden Leitungspläne der Städtischen Werke AG überprüft. Es sind keine Konfliktsituationen erkennbar. Unter Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen ist im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass die zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorte nach technischer Erfordernis in alle Richtungen geringfügig verschoben werden können.</p> <p>Die in der Konzeptplanung für die Helmarshäuser Straße (siehe Begründung Nr. 4.2) zugrunde gelegten Baumstandorte sind ebenfalls anhand der vorliegenden Leitungspläne überprüft. Die Ausführungsplanung wird, wie üblich, in Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
5	Schreiben vom 03.12.2009	
	<p>1. Zu Ziffer 5.3.1 der Begründung „Feuerungsanlagen“:</p> <p>Sinn der Festsetzung ist es, die beste allgemein verfügbare Technik vorzuschreiben. Die Emissionen von Brennwertkesseln sind gegenüber Niedertemperaturkesseln deutlich geringer. Zudem ist die Ausnutzung der eingesetzten Energie wesentlich besser. Für die Begründung und Umweltbericht sowie für die textliche Festsetzung regen wir deshalb an, die Worte "Niedertemperatur-Feuerungsanlagen oder" zu streichen, ebenfalls den letzten Halbsatz "sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt." Durch den Verzicht auf den Hinweis auf das Fernwärmenetz wird klarer, dass von der Festsetzung nur Feuerungsanlagen betroffen sind. Fernwärme-, geothermische- und Wärmepumpennutzungen usw. sind von der Festsetzung nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahmen zu diesem Thema wurden zum Anlass genommen, die Festsetzung komplett zu überarbeiten mit dem Ziel, aufbauend auf den Vorgaben des „Luftreinhalte- und Aktionsplans für den Ballungsraum Kassel“ die Emissionsgrenzwerte der 2. Stufe der neuen 1. BImSchV und – soweit vorhanden – die Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ als Referenz heranzuziehen, statt einzelne Feuerungstechnologien oder Brennstoffe auszuschließen.</p> <p>Die Geltung der Festsetzung ausschließlich für Feuerungsanlagen kann besser herausgestellt werden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung durch Text Nr. 5.1 wird wie folgt geändert: "Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig."</p>
	<p>2. Zu Ziffer 5.3.3 der Begründung „Schallimmissionen“:</p> <p>Im ersten Satz sollte das Wort "heftigen" durch "wesentlichen" ersetzt werden. Der Satz "Genauere Werte liegen dazu nicht vor" kann gestrichen werden. Um den Bauherren und Architekten bei Neu- und Umbauten eine Hilfestellung und Orientierung zu geben, sollte sowohl in der Begründung und auch als textliche Festsetzung folgender Text übernommen werden:</p> <p>"Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002, werden besonders an den der Wolfhager Straße und Obervellmarer Straße aber auch an den der Helmarshäuser Straße und Kronenstraße zugewandten Gebäudefassaden am Tage und in der Nacht wesentlich überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Als passive Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt:</p> <p>Bei Neu- und Umbauten sind mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ in dB einzuhalten: [Tabelle mit den Spalten: Immission-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung unter Nr. 5.3.3 wird entsprechend ergänzt. Die Festsetzung durch Text Nr. 5.3 wird um die Tabelle der resultierenden Schalldämmmaße ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>sort/Lärmpegelbereich nach DIN 4109*/ Aufenthaltsräume in Wohnungen/Büroräume und ähnliches]</p> <p>Wolfhager Straße: Straßenfassade V/45/40, Seitenfassade IV/40/35</p> <p>Obervellmarer Straße: Straßenfassade V/45/40, Seitenfassade IV/40/35</p> <p>Helmarshäuser Straße: III/35/30</p> <p>Kronenstraße: Straßenfassade IV/40/35, Seitenfassade III/35/30</p> <p>*ist nicht identisch mit Fensterschallschutzklassen.</p> <p>Hierbei sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2001, zu beachten. Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der den Hauptstraßen abgewandten Gebäudeseiten geplant werden. Werden Schlaf- und Kinderzimmer an der Straßenfassade der Wolfhager Straße oder Obervellmarer Straße geplant, sind diese mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungsöffnungen zu versehen."</p> <p>[Anlagen: Flächenhafte Darstellung der Lärm-Beurteilungspegel bzw. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005]</p>	
	<p>3. Es wird darum gebeten, unter "Hinweise" auch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise werden wie folgt ergänzt:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.</p>
	<p>4. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Grundstücken Obervellmarer Straße 2 und 4 nicht um Altlastenverdachtsflächen im engeren Sinn handelt. Es sollte ausschließlich der Text aus Ziff. 8.2.14 der Begründung verwendet werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung Nr. 2.4.3 wird wie folgt geändert:</p> <p>Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. gearbeitet haben. Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.</p>
6	<p>Schreiben vom 25.11.2009</p>	
	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 24/PPB L2 vom 03.06.2005 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.</p>	<p>Die festgesetzten Baumstandorte im Teilbereich Parkplatz Obervellmarer Straße wurden bei der Planaufstellung anhand der vorliegenden Leitungspläne überprüft. Es sind keine Konfliktsituationen erkennbar. Unter Nr. 6.2 ist im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass die zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorte nach technischer Erfordernis in alle Richtungen geringfügig verschoben werden können. Selbstverständlich wird die Ausführungspla-</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich Parkplatz Obervellmarer Straße. Die vorgesehenen neuen Baumstandorte erfüllen keine verkehrlenkenden Aufgaben. In diesem Fall hat der Träger der Maßnahme im Kollisionsfall die Kosten für die Verlegung der Telekommunikationslinie bzw. die Schutzmaßnahmen zu tragen.	nung in Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
7	Schreiben vom 16.11.2009	
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, die ggf. von Ihrer Baumaßnahme berührt werden [...]	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
8	Schreiben vom 03.12.2009	
	<p><i>[Der Stellungnahme liegt eine Kopie des Planbildes bei, auf der ein Bereich "P/Q/A" sowie Änderungen der GRZ/GFZ in den Gebieten WB1 und WA2 eingetragen sind].</i></p> <p>1a: Der vergrößerte Parkplatz ist als Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität umzuwidmen. <u>Begründung:</u> Der Parkplatz hat seine Berechtigung Autos abzaparken. Dem Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität muss die gleiche Berechtigung zugestanden werden (P/Q/A).</p> <p>1b: Um P/Q/A herauszuheben muss dementsprechend eine "Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung..." (siehe Anlage) eingefügt werden. Eine Nichtbebauung des Parkplatzes hat im BP Bestand (Festsetzung).</p>	<p>Der Parkplatz ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, wie in der Vorentwurfsplanung zur Platzgestaltung vorgesehen (siehe Begründung S. 18, Nr. 4.2.1), ist Gegenstand der Ausführungsplanung und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Nutzungsschwerpunkt der Fläche bleibt öffentliches Parken. Die Nutzung als Quartiersplatz ist damit nicht ausgeschlossen, wie in der Begründung (Nr. 4.2.1) erläutert wird. Eine Doppelnutzung kann im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, deshalb wurde die Fläche als Verkehrsfläche für öffentliches Parken festgesetzt.</p> <p>Eine Abgrenzung zu der angrenzenden Wohngebietsfläche durch ein zusätzliches Planzeichen ist nicht erforderlich. Die Verkehrsfläche ist nicht bebaubar, eine weitere Festsetzung zum Ausschluss der Bebaubarkeit ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	1c: Schallschutz entlang des (vergrößerten) Parkplatzes zu benachbarten Grundstücken: Durch massive Lärmimmissionen entstehen folgende Nachteile: Schadstoffbelastungen, Lärmbelästigungen, Wertverlust und somit schlechte Vermietbarkeit der dahinter liegenden denkmalgeschützten Häuser, die mit hohem finanziellen Aufwand renoviert wurden. <u>Begründung:</u> Im Bebauungsplan ist vermerkt, dass eine zu-	<p>Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird die Anzahl der Parkplätze auf dem genannten Parkplatz nicht erhöht. Die Gestaltung des Parkplatzes mit Grünflächen und Bäumen nimmt jedoch mehr Fläche als im Bestand in Anspruch.</p> <p>Da sich die Anzahl der Parkplätze und damit der Kfz-An- und Abfahrten nicht erhöht, ergibt</p>

	<p>sätzliche Lärm- und Immissionsbelastung durch die Vergrößerung des Parkplatzes nicht zu erwarten ist... Ein aktiver Schallschutz wird versagt. Eine Begründung ist diesbezüglich erforderlich. Im BP ist unter 5.3.3 (Schallimmissionen) vermerkt, dass mit heftigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemessen wurde. Zudem wird beabsichtigt, eine separate Abbiegespur in dem Fall von der Wolfhager Straße in die Obervellmarer Straße zu bauen, um den Verkehrsfluss zu verbessern. Dies wird angezweifelt und abgelehnt!</p> <p>Hier ist eine Verkehrsanalyse dringend erforderlich (Quelle und Ziel des Verkehrs), um ein Verkehrsleitkonzept zu konzipieren.</p> <p>Bei einer Umsetzung werden noch mehr Immissionen und Schadstoffeintragung erzeugt. Unter "frühzeitige Beteiligung" werden unter 8.2.10 Verkehrswert Orientierungswerte ermittelt - siehe u. a. Obervellmarer Straße, die alle weit über dem Normbereich liegen. Die Werte der Wolfhager Straße sind aus unerklärlichen Gründen nicht ermittelt. Die neuen Werte der Wolfhager Straße müssten in die Lärmbilanz einfließen. Insgesamt ist dies für uns ein unerträglicher Zustand: Nach dem Gesetz hat die Schallschutzwand gegenüber passivem Schallschutz Priorität. Eine zusätzliche Abbiegespur wird von uns abgelehnt. Bei Verweigerung einer Schallschutzwand lehnen wir eine Vergrößerung des Parkplatzes ab.</p>	<p>sich keine Veränderung bei den Lärmemissionen aus der Parkplatznutzung. Die Notwendigkeit einer Schallschutzmaßnahme ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Der Parkplatz ist jedoch in der Planung (siehe Begründung S. 18, Nr. 2.4.1) durch eine Mauer mit schallschützender Wirkung von den angrenzenden Grundstücken abgetrennt. Dies führt letztlich zu einer Verbesserung im Vergleich zur heutigen Situation.</p> <p>Davon abgesehen leistet die Parkplatznutzung nur einen unmaßgeblichen Beitrag zu den unbestritten hohen Lärmimmissionen des Straßenverkehrs. Es dürfte aber einsichtig sein, dass eine aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand) für die Straßenfronten zur Wolfhager und Obervellmarer Straße indiskutabel ist. Daher bleibt lediglich die Option passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 5.3, die für Neu- und Umbauten von Gebäuden gilt.</p> <p>Der Bebauungsplan macht keine Aussagen zur Separierung der Verkehrsflächen, auch nicht im Bereich des Knotens Wolfhager/Obervellmarer Straße, da dazu noch keine verbindliche Planung vorliegt. Bezüglich der Verkehrsanalyse bzw. der Lärmimmissionen wurden die im Innenbereich des Quartiers gelegenen Straßen untersucht. Eine Gesamtanalyse des Stadtteilverkehrs ist nicht Planungsziel der Bauleitplanung und kann mit Hilfe des Bebauungsplanes auch nicht geleistet werden.</p> <p>Mittlerweile sind die Beurteilungspegel an den Gebäudefronten an der Wolfhager Straße verfügbar: tags 70-75 dB(A), nachts 60-70 dB(A)</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>1d: Der Durchgang von angrenzendem Grundstück zum Parkplatz besteht seit mehr als 100 Jahren und wird nach wie vor genutzt, auch für gemeinnützige und gewerbliche Zwecke bei Veranstaltungen auf dem Parkplatz. Aus Gründen des Bestandsschutzes muss dieser Durchgang weiterhin gewährleistet werden, was auch die Freihaltung des Eingangsbereiches (eine Pkw-Breite) beinhaltet.</p>	<p>Der Bebauungsplan zeigt die Parkstände aus der vorliegenden Entwurfsplanung für den Parkplatz. Ihre Darstellung im Bebauungsplan ist keine verbindliche Festsetzung. Die Ausgestaltung der Parkplatzfläche und die Beibehaltung von Zugängen etc. ist Gegenstand der Abstimmungen zur Ausführungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>1e: Das alte Werkstattgebäude muss erhalten bleiben. Dieses Gebäude muss durch Festsetzung gesichert werden (dies ist auch die Beschlusslage des Ortsbeirates Harleshausen). Begründung: Die letzten alten Gebäude, die von der Wolfhager Straße einsehbar sind, gehören zur Gesamtanlage. Sie grenzen unser Grundstück zur Wolfhager Straße ab und dienen auch als Schall- und Schadstoffimmissionschutz.</p>	<p>Das Werkstattgebäude ist kein Einzeldenkmal, befindet sich jedoch im Ensembleschutz der „Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße“. Die Grundfläche des Gebäudes ist von der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parken“ ausgenommen. Eine besondere Festsetzung zum Bestandsschutz ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>2. Neufestlegungen der Baugrenzen an unsere Grundstücke angrenzend:</p> <p>2a: Die Baugrenzziehung an unser Grundstück entlang des Parkplatzes und des Werkstattgebäudes lehnen wir ab. Eine Bebauung des Parkplatzes lehnen wir grundsätzlich und auch zukünftig ab. An der Obervellmarer Straße Haus Nr. 2 könnte das ohnehin überproportionale Gebäude bei WB 0,5/0,8 [Werte für GRZ/GFZ im Besonderen Wohngebiet] weiter vergrößert bzw. ausgebaut werden. Solche Bauten wollen und müssen wir vermeiden; die weit überhöhte Firsthöhe ist sichtbar bis in den Ortskern.</p>	<p>Die Verkehrsfläche ist als solche nicht bebaubar, eine weitere Festsetzung zum Ausschluss der Bebaubarkeit ist nicht erforderlich (siehe zu 1a).</p> <p>Die festgesetzte GRZ/GFZ von 0,5 und 0,8 sowie 2 zulässige Vollgeschosse lassen keine Erweiterung des Gebäudes Obervellmarer Straße 2 zu. Für die o. g. zulässigen Nutzungsdichten ist jeweils die Grundstücksfläche zu Grunde zu legen. Die Darstellung in der Stellungnahme ist unzutreffend.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>2b: Die Baugrenzziehung an den betroffenen Grundstücken lehnen wir ab.</p> <p>2c: Aufgrund der neuen Baugrenzziehung würden uns im Falle einer Bebauung erhebliche Nachteile wie z. B. Verdichtung und Verschattung der Bauweise entstehen, was letztlich beträchtliche Auswirkungen auf die Vermietung unseres Gebäudes hätte.</p>	<p>Die Baugrenzen folgen im Bereich des alten Ortskerns anders als im geltenden Bebauungsplan den Flurstücksgrenzen an den Verkehrsflächen. Damit wird der Bestandssituation Rechnung getragen, in der sich die meisten Gebäude direkt an der Straßenparzelle befinden. Die Gleichbehandlung der hier versammelten Flurstücke schließt die Bebaubarkeit bestimmter Flurstücke nicht aus.</p> <p>Abgesehen davon werden die Obergrenzen der Bebauungsdichte durch die zulässige GRZ/GFZ gesetzt und Mindestabstände zwischen Gebäuden und Nachbargrenzen durch die Hessische Bauordnung § 6 gewährleistet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>3. Überbaubare Grundstücksfläche ist in unserem Grundstücksbereich abzulehnen. In dem ohnehin verdichteten, verwinkelten, bebauten alten Ortskern ist eine Vorschreibung in dieser Form und in diesem Maß problematisch und erzeugt Konflikte. Es ist unrealistisch in der Umsetzung. Alle Beteiligten, Nachbarn und das Bauamt sind bei einem evtl. Vorhaben zu kontaktieren, um zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen, die in vertragliche Vereinbarungen münden.</p>	<p>Die Festsetzung der GRZ von 0,5 für das WB1 besagt, dass höchstens die Hälfte der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Der Wert liegt unter dem gemäß §17 BauNVO zulässigen Höchstwert von 0,6. Der festgesetzte Wert ist der vorhandenen Dichte des Ortskerns angemessen und wurde aus dem baulichen Bestand ermittelt.</p> <p>Mögliche Bauvorhaben werden von der Bauaufsicht auf Grundlage der Hessischen Bauordnung und der Vorgaben des Bebauungsplans beurteilt. Soweit durch ein Vorhaben Nachbarrechte betroffen sind, werden die betroffenen Nachbarn beteiligt. Darüber hinaus sind Konsenslösungen nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>4. Feuerungsanlagen, Seite 25, 5.3.1 in der Festsetzung BP: Festbrennstoffe für Heizungsanlagen werden ausgeschlossen. Dies wird abgelehnt. <u>Begründung:</u> Festbrennstoffheizungen gehören zu den regenerativen Heizungssystemen. Dass Festbrennstoffheizungen mehr Feinstaub abgeben als andere Feuerungssysteme, ist nicht anzuzweifeln.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist der Hinweis, Seite 35, 8.2.11, "Beteiligung im BP", dass durch das steigende Verkehrsaufkommen in der Kronenstraße die Feinstaubbelastung steige und somit die Festbrenn-</p>	<p>Siehe hierzu Stellungnahme Nr. 5. Mit der neuen Festsetzung sind Festbrennstoffe außer Kohle, Koks und Torf zulässig, soweit die Emissionsgrenzwerte der aktuellen 1. BImSchV Stufe 2 eingehalten werden.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass Festbrennstoffe grundsätzlich regenerativ sind. Lediglich Holz, Hackschnitzel und Holzpellets sind in diesem Sinne regenerativ, Kohle und Koks etc. dagegen nicht.</p>

	<p>stoffheizungen verboten werden müssten. Vielleicht sollte man die Autos verbieten, um die Festbrennstoffheizungen betreiben zu können. Dies wäre eine absurde Diskussion und geht an einer tatsächlichen Auseinandersetzung und Lösungsfindung vorbei. [...]</p> <p>Auf europäischer Ebene sind bereits Richtlinien verabschiedet, die den Feinstaub und andere Immissionen vermeiden. Die Stadt Kassel ist verpflichtet, diese Richtlinien umzusetzen, was schwerlich passiert. Eine Gleichbehandlung der Bürger wird durch diese Festsetzung im BP in Frage gestellt. Diese Fragestellung hat unter Umständen politische und juristische Auswirkungen.</p>	<p>Die Aussage in der Begründung Nr. 8.2.11 ist hier nicht zutreffend dargestellt. Richtig ist, dass Feinstaubimmissionen im Quartier gleichermaßen durch Heizungsanlagen (insbesondere Festbrennstoffe) und Kfz-Verkehr (insbesondere Dieselfahrzeuge) verursacht werden und durch jeweils geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt werden sollen (Ausschluss Festbrennstoffe, Reduzierung des Kfz-Verkehrs in der Kronenstraße).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>9</p>	<p>Schreiben vom 03.12.2009</p>	
	<p>1. Es wird ein Schallschutz entlang des vergrößerten Parkplatzes in Richtung zum "Alten Ortskern" gefordert. Durch massive Lärmimmissionen wird der "Alte Ortskern" in seiner Substanz gefährdet.</p> <p><i>[Begründung zu 1. sowie Text 5. und 6. wortgleich mit Stellungnahme Nr. 8]</i></p>	<p>Siehe hierzu Stellungnahme 8, Nr. 1c.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>2. "Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung..." zum alten Ortskern Wolfhager Straße/Obervellmarer Straße/Kronenstraße bis zu dem östlichen Teil der Grebenstraße (alte barocke Scheune). <u>Begründung:</u> Um den alten Ortskern zu erhalten/schützen wie er ist, müssen bei einer Neubebauung, Umbau bzw. Aufstockung die Geschosshöhen, Traufhöhen und Firsthöhen den Ortskernhäusern angeglichen werden (ca. 6 m Traufhöhe im Schnitt). Die BauNVO in Verbindung mit der HBO ist zu kommentieren bzw. im obigen Sinne wie beschrieben handzuhaben.</p>	<p>Die Festsetzungen des WB1 und WB2 grenzen sich bereits deutlich zu den Festsetzungen des WA-Gebietes östlich der Grebenstraße ab. Wie bereits zu Stellungnahme 8, Nr. 2 und 3 dargelegt, orientieren sich die Festsetzungen weitestgehend am alten Bestand. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt, weitere Einschränkungen der Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen sind nicht erforderlich und angesichts des heterogenen Erscheinungsbildes des Bestandes nicht gerechtfertigt.</p> <p>Zur Sicherung des ortstypischen Erscheinungsbildes wird jedoch eine Mindestdachneigung von 35° festgesetzt. Lediglich im WA sind flachere Dächer zulässig, wenn sie begrünt sind.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>In Nr. 7.1 wird festgesetzt: „Im WA und WB sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Im WA sind auch Dächer mit einer Neigung unter 35° zulässig, wenn sie begrünt sind.“</p>
	<p>3. Im gesamten Bereich des alten historischen Ortskerns, der mit Einzeldenkmälern und als denkmalgeschützte Gesamtanlage geschützt ist, muss auf WA 0,3/0,7 [zulässige GRZ/GFZ] II-geschossig, TH 6 [maximale Traufhöhe 6 m] wie unter Punkt 2 unter Abgrenzung bezeichnet werden. <u>Begründung:</u> In der Festsetzung ist WB [Besonderes Wohngebiet] mit höheren GFZ beziffert, so dass größere Läden, Gastwirtschaften, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Büroeinheiten usw. den ursprünglichen alten Ortskern von ihrer Substanz her überfordern. Das heißt, die Wohn- und Lebensqualität wird dadurch beeinflusst,</p>	<p>Zur Festsetzung der Dichte siehe Anmerkung zu Stellungnahme 8, Nr. 2 und 3. Die vorgeschlagene Absenkung der GRZ auf 0,3 statt 0,5 würde den Bestand nicht ausreichend abbilden, da wesentliche Teile des alten Ortskerns dichter bebaut sind als dieser Wert es zuließe.</p> <p>Das Charakteristikum des vorgefundenen Bestandes im alten Ortskern entspricht gerade nicht dem Allgemeinen Wohngebiet, sondern aus naheliegenden historischen Gründen eher einem Dorfgebiet. Da jedoch in der Gemeinde-</p>

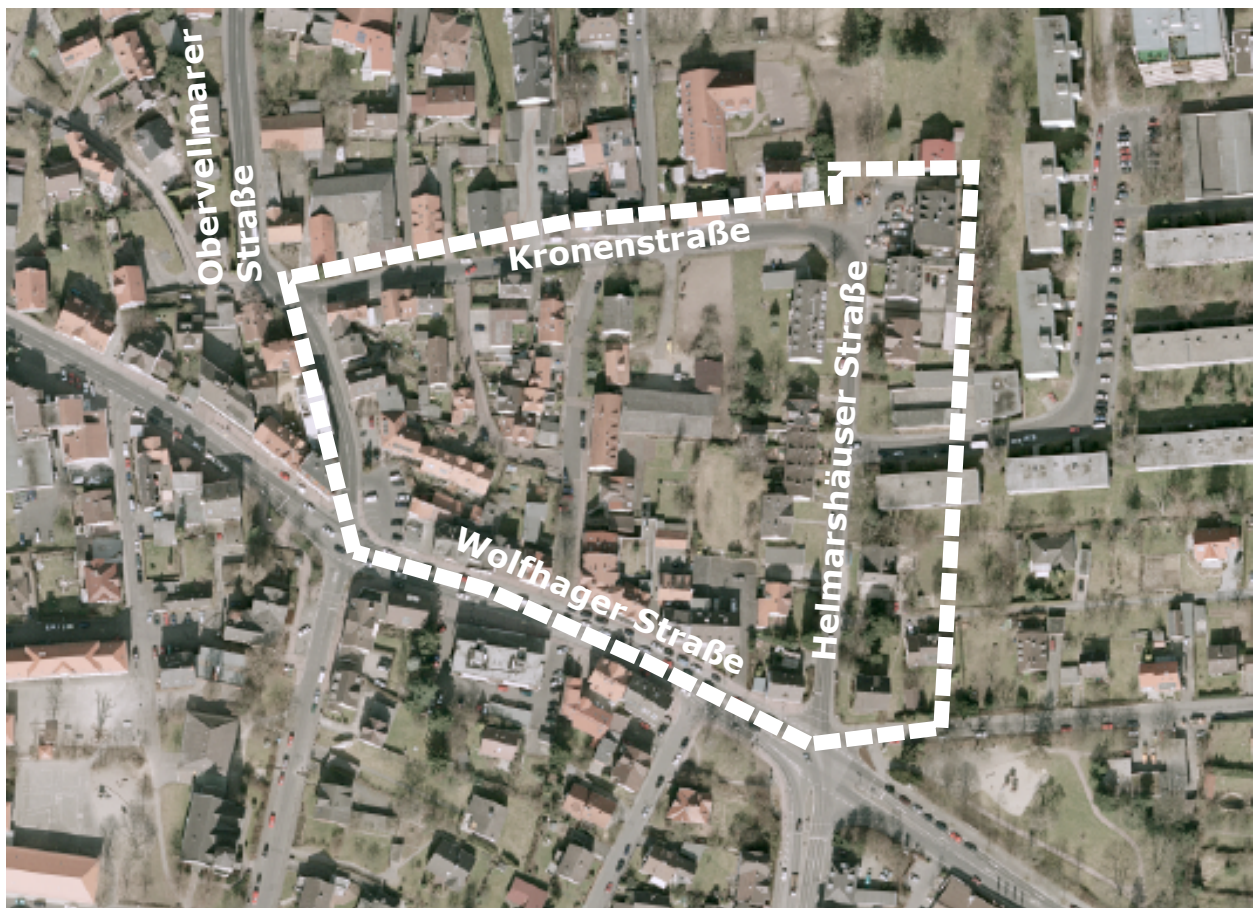
	<p>der alte Ortskern verliert seinen historischen Charakter. WA ist in seiner Substanz völlig ausreichend. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.</p>	<p>lage unterschiedlicher, auch gewerblicher Nutzungen das Wohnen erhalten und gefördert werden soll, wurde gemäß §4a BauNVO ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten sind auch im festgesetzten WB ausgeschlossen, siehe Festsetzung durch Text Nr. 1.2.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>4. Neufestlegung der Baugrenzen im alten Ortskern und teilweise der Obervellmarer Straße/Parkplatz werden abgelehnt. <u>Begründung:</u> In den Besprechungen, u. a. Runder Tisch, Ortsbeiratssitzungen, war das Thema neue Baugrenzen (-verschiebung) seitens der Stadt nicht angesprochen worden. [...]</p> <p>An der Obervellmarer Straße Haus Nr. 2 könnte das ohnehin überproportionale Gebäude bei WB 0,5/0,8 [Werte für GRZ/GFZ im Besonderen Wohngebiet] weiter vergrößert bzw. ausgebaut werden. Solche Bauten wollen und müssen wir vermeiden; die weit überhöhte Firsthöhe ist sichtbar bis in den Ortskern.</p> <p>Der alte Ossenbrunnen [...] würde an Attraktivität verlieren. Eine evtl. Bebauung würde diesen Bereich verschatten. Die kleinteilige Struktur sowie die Prägung des alten Ortskerns könnte auf Grund der neuen Baugrenzen die Zusammenlegung von benachbarten Grundstücken zur Folge haben, eine nicht ortsübliche Bebauung wäre ebenso die Folge. Durch diese Entwicklung würden kleinere Vorhöfe, Vorgärten und Anlagen in ihrer Substanz gefährdet. Selbst im BP Seite 12, Abs. 6 wird auf das Problem an "Mangel von Freiflächen und Grünflächen" hingewiesen. Auf Seite 8, 2.1.4 des BP heißt es, "Durchführung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sind vorzunehmen..." Aus diesem Grund ist eine Nachverdichtung im Bereich westliche Grebenstraße abzulehnen. Die Baugrenzziehungen des alten BP müssen weiter Bestand haben.</p>	<p>Zur Festsetzung der Baugrenzen siehe Anmerkung zu Stellungnahme 8, Nr. 2b und 2c. Es handelt sich in diesem Fall um eine eher planungstechnische Festsetzung, die keiner ausführlichen Erörterung im Vorfeld bedarf.</p> <p>Zur Festsetzung der Dichte siehe Anmerkung zu Stellungnahme 8, Nr. 2 und 3.</p> <p>Bei der "Nachverdichtung im Bereich westliche Grebenstraße" handelt es sich um das einzige, noch bebaubare Grundstück des alten Ortskerns. Alle anderen Grundstücke in diesem Bereich sind dicht bebaut und die zulässige GRZ ist bereits erreicht. Es entspricht weder der städtebaulichen Eigenart noch dem Gleichheitsprinzip, die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke hier einzuschränken.</p> <p>Grundsätzlich wird mit den Festsetzungen einer bereits weitgehend bebauten Bestandssituation mit dichter, inhomogener Bebauung Rechnung getragen, in der sich die meisten Gebäude direkt an der Straßenparzelle orientieren.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>7. Die folgenden denkmalgeschützten Häuser sind in Ihrem Aushang des BP nicht "schraffiert": Grebenstraße 10, barocke Scheune, Wolfhager Straße 370.</p>	<p>Die Schraffur der genannten bislang unter Denkmalschutz stehenden Gebäude fehlt in der Farbdarstellung des Bebauungsplans. Mittlerweile liegt die aktuelle Denkmaltopografie der Stadt Kassel vor, nach der die genannten Gebäude zwar noch unter Ensembleschutz stehen, jedoch teilweise keine Einzeldenkmäler mehr sind.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die nachrichtliche Darstellung wird wie folgt aktualisiert: Die Gebäude Wolfhager Straße 370, 376, Grebenstraße 10, Helmarshäuser Straße 6, 12 sind keine Einzeldenkmäler mehr. Die Gebäude Am Kirchhof 2, 6, Kronenstraße 13, 15 sind Einzeldenkmäler, die bisher nicht dargestellt waren.</p> <p>Die Hinweise im Plan werden wie folgt ergänzt:</p>

		Denkmalschutz: Der historische Ortskern Harleshausen steht als „Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße“ unter Denkmalschutz. Der Bereich umfasst die Grundstücke Am Kirchhof 1-7, Grebenstraße 1-10, Wolfhager Straße 368-376. Einzeldenkmäler sind separat in der Plandarstellung gekennzeichnet.
10	Schreiben vom 03.12.2009	
	<i>[Der Stellungnahme liegt eine Kopie des Planbildes bei, auf der ein Bereich "P/Q/A", ein neu abgegrenztes Allgemeines Wohngebiet WA 0,3/0,7-II-TH 6m sowie Änderungen der GRZ/GFZ im WA2 eingetragen sind. Der Text ist wortgleich mit Teilen der Stellungnahmen Ziffern 8 und 9]</i>	
11	Schreiben vom 26.02.2010	
	Es wird auf eine Besprechung in der Stadtplanung und auf das Schreiben vom 03.12.2009 verwiesen. 1. Es wird nach wie vor die Auffassung vertreten, dass das Baugebiet zwischen Wolfhager-, Obervellmarer-, Kronen- und Grebenstraße weiterhin als WA beizubehalten und nicht wie seitens der Stadt Kassel beabsichtigt, in WB umgewandelt wird.	Siehe hierzu Stellungnahme 9, Nr. 3 Der Anregung wird nicht gefolgt.
	2. Bezüglich der Baugrenzen Wolfhager-, Obervellmarer-, Kronen- und Grebenstraße wird auf Punkt 4 des vorgenannten Schreibens verwiesen.	Sie hierzu Stellungnahme 9, Nr. 4 Der Anregung wird nicht gefolgt.
	3. Es wird begrüßt, dass die Stadt Kassel Schallschutzwände im Bereich des Parkplatzes vorgesehen hat.	Siehe hierzu Stellungnahme 8, Nr. 1c Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	4. Weiterhin wird befürwortet, dass die 37-Grad-Dachneigung in dem Bereich Wolfhager-, Obervellmarer-, Kronen- und Grebenstraße vorgesehen ist. Das Gleiche sollte auch für die Bebauung auf der „Pferdewiese“ erfolgen. Dies sollte noch geprüft werden.	Die Neubebauung im östlich angrenzenden WA-Gebiet ist aufgrund der Festsetzungen nur als kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung möglich. Ebenso wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Traufhöhe begrenzt. Durch die Ausnahmeregelung der Dachneigung im WA-Gebiet wird der Neubebauung ein höherer Gestaltungsspielraum zugestanden. Der Anregung wird teilweise gefolgt. In Nr. 7.1 wird festgesetzt: „Im WA und WB sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Im WA sind auch Dächer mit einer Neigung von unter 35° zulässig, wenn sie begrünt sind.“

gez.
Spangenberg

Kassel, 25. Mai 2010

Bebauungsplan IV / 60 B "Ortskern Harleshausen"



Begründung und Umweltbericht

07.05.2010



Begründung und Umweltbericht
zum Bebauungsplan IV / 60 B
"Ortskern Harleshausen"

Stand: 07.05.2010

Auftraggeber:

Stadt Kassel - Der Magistrat
Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Begründung	
1. Allgemein	
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	6
1.2 Planverfahren	6
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	8
2.2 Schutzgebiete	9
2.3 Satzungen	9
2.4 Gutachten und Hinweise	11
3 Städtebauliche Situation	
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	12
3.2 Erschließung und Verkehr	13
3.3 Ver- und Entsorgung	16
4 Planungsziele	
4.1 Städtebauliche Entwicklung	17
4.2 Erschließung und Verkehr	18
4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	22
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	23
5.2 Straßenverkehrsflächen	24
5.3 Immissionsschutz	25
5.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	27
6 Gesamtabwägung	
6.1 Eingriffsvermeidung	30
6.2 Planungsalternativen	30
6.3 Auswirkungen der Planung	30
6.4 Verhältnismäßigkeit	31
7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte	
7.1 Flächenbilanz	32
7.2 Bodenordnung	33
7.3 Überschlägig ermittelte Kosten	33
8 Verfahrensübersicht	
8.1 Verfahrenstermine	34
8.2 Frühzeitige Beteiligung	34

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

- | | | |
|-----|---|----|
| 1.1 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplans | 41 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung | 41 |

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- | | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | 42 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 43 |
| 2.3 | Geplante Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 43 |
| 2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 44 |

3. Zusätzliche Angaben

- | | | |
|-----|---|----|
| 3.1 | Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 44 |
| 3.2 | Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes | 45 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 45 |

Quellen:

- 1: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IV / 60 B, Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt, Kassel Juni 2009
- 2: Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen, ANP Architektur und Nutzungsplanung, Juni 2004

Teil A: Begründung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Perpetua Ascher-Köpping

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur+Planung
34125 Kassel • Wallstraße 2 B
0561 / 57 999-24 Fax -25
arch.koepping@t-online.de



1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 24.02.03 beschlossen, für den Ortskern Harleshausen zwischen Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Helmarshäuser Straße und Kronenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches neu regelt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7B wird mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. IV/60 B für diesen Bereich aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV/7B aus den 70iger Jahren entsprechen nicht mehr der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und entscheidende Rahmenbedingungen haben sich geändert.

Am 13.12.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung erneut zu diesem Gebiet einen Beschluss gefasst, der auch die angrenzenden Bau- und Freiflächen miteinbezieht. Der Geltungsbereich wurde nun auf den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. IV/7 B von 1975 ausgeweitet, dessen Aussagen durch die Festsetzungen der drei folgenden Bebauungspläne ersetzt werden sollen.

Um die Komplexität dieser Aufgaben in überschaubaren Zeitabschnitten lösen zu können, wurde der Geltungsbereich in drei Teilabschnitte gesplittet:

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 A "Am Stockweg"

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen"

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/60 C "Karlshafener Straße"

Da ein konkreter Handlungsbedarf für den Ortskern Harleshausen besteht, wurde mit dem Plan Nr. IV/60 B begonnen.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß §2ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung aufgestellt.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,6 ha liegt im Kasseler Norden, im Stadtteil Harleshausen, in der unmittelbaren Ortsmitte.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Linie 5 m nördlich der Kronenstraße und der nördlichen Parzellengrenze des Flurstücks 31/1;
- im Osten durch die östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 17/13, 31/1, 31/2, 30/3, 30/4 und deren Verlängerung parallel zur Helmarshäuser Straße;
- im Süden durch die Straßenmitte der Niederfeldstraße und der Wolfhager Straße;
- im Westen durch die Straßenmitte der Obervellmarer Straße.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2-94), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Siedlungsbestand und als Teil des Nahversorgungszentrums Harleshausen.

2.1.2 KEP-Zentren, Zweckverband Raum Kassel

Das Plangebiet ist gemäß Darstellung im kommunalen Entwicklungsplan "Zentren" Teil eines Nahversorgungszentrums mit über den Stadtteil hinausgehender Wirkung.

2.1.3 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der seit 08.08.2009 rechtsgültige Flächennutzungsplan 2007 stellt zur Sicherung des Einzelhandels entlang der Wolfhager Straße und der Obervellmarer Straße "Gemischte Bauflächen" dar.

Die Helmarshäuser Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit einer Verbindung zur Obervellmarer Straße dargestellt. Die Wolfhager Straße ist ebenfalls eine Hauptverkehrsstraße und verbindet die Kasseler Innenstadt mit den Gemeinden Ahnatal, Habichtswald-Dörnberg und Calden.

2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der Landschaftsplan stellt den betreffenden Bereich als Siedlungsgebiet dar. In seinem Entwicklungsteil werden als Empfehlungen formuliert:

- Aufwertung von Straßen als Freiräume durch Baumpflanzungen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen (Wolfhager Straße).
- Durchführung von Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) innerhalb der höher verdichteten Siedlungsbereiche des alten Dorfkerns mit Umfeld.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmale:

Wolfhager Straße 372
Am Kirchhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Gredenstraße 5, 7
Kronenstraße 13, 15.

Der historische Ortskern Harleshausen steht als "Gesamtanlage Am Kirchhof und Gredenstraße" unter Denkmalschutz. Der Bereich umfasst die Grundstücke Am Kirchhof 1-7, Gredenstraße 1-10, Wolfhager Straße 368-376.

2.2.2 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor.

2.3 Satzungen

2.3.1 Bebauungsplan IV 7B

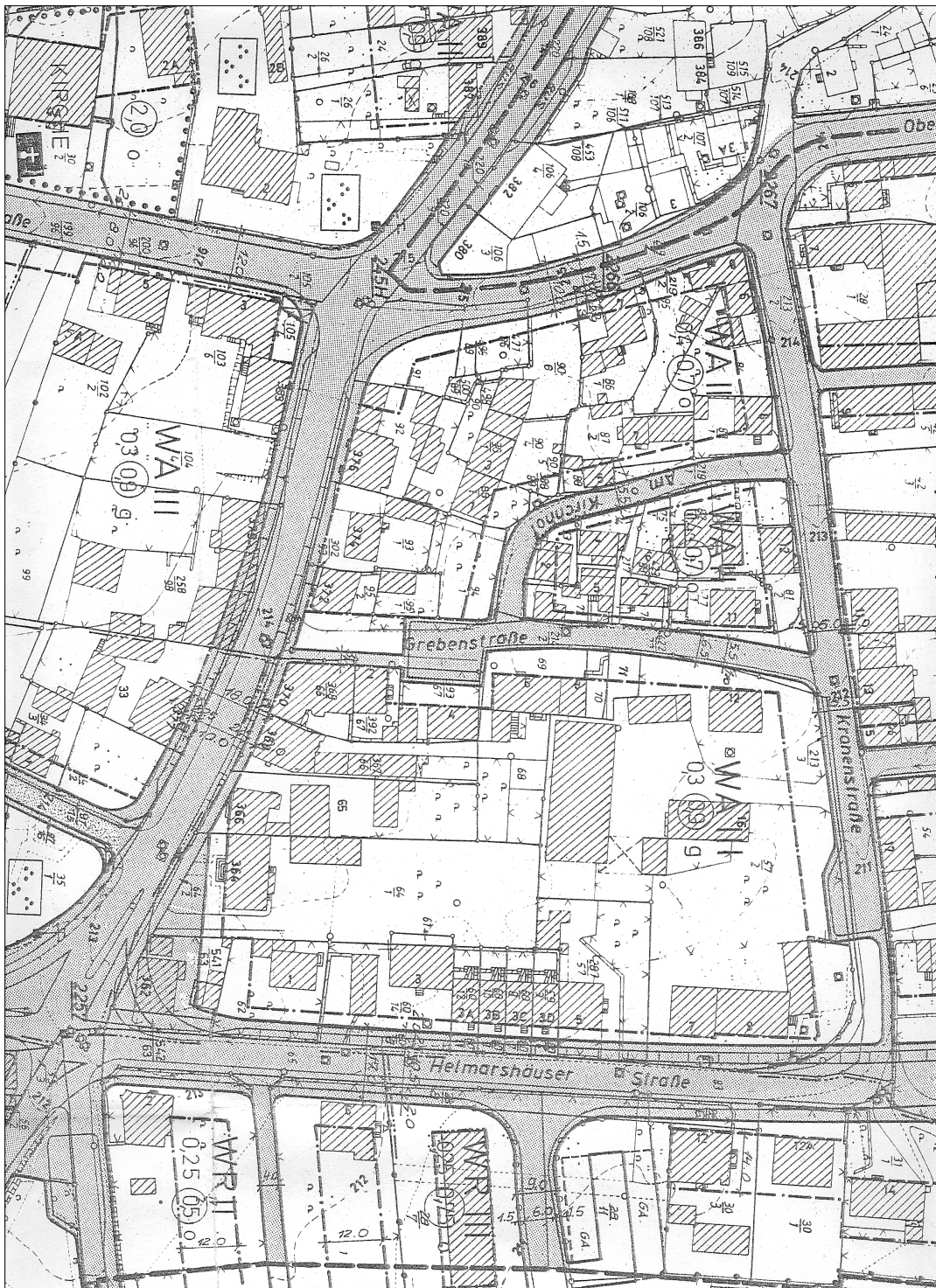
Das Plangebiet entspricht dem mittleren Teil des Bebauungsplans Nr. IV 7B von 1975, dessen Aussagen durch den Bebauungsplan Nr. IV/60 B "Ortskern Harleshausen" in diesem Bereich ersetzt werden sollen.

Im Bebauungsplan Nr. IV 7B ist das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Bereich östlich der Gredenstraße sind maximal 3 Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7 festgesetzt. Im Bereich westlich der Gredenstraße sind maximal 2 Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,9 festgesetzt.

Die Baufenster umfassen fast vollständig die privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme von unterschiedlichen Randabständen zu den Straßen.

Nach der damals gültigen BauNVO (1968) wurden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO 1968 sowie Balkone, Terrassen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zur zulässigen Grundfläche hinzugerechnet. Die Summe der maximal bebaubaren und versiegelbaren Flächen entsprach demnach den Grundstücksflächen.

Die Fläche der Helmarshäuser Straße ist in einer Breite von 17,0 m dargestellt, um den damals geplanten Ausbau zur Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen. Dies betrifft auch den Einmündungsbereich Helmarshäuser Straße / Wolfhager Straße.



Bebauungsplan IV 7B von 1975, Ausschnitt

2.3.2 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung

maßgeblich.

2.3.3 Baumschutzsatzung

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

2.4 Gutachten und Hinweise

2.4.1 Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen

Im Auftrag der Stadt Kassel erarbeitete das Büro *ANP Architektur und Nutzungsplanung* in Zusammenarbeit mit Beteiligten, interessierten Bürgern und Bürgerinnen und dem Ortsteilgremium eine "städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen" (2), die im Juni 2004 fertig gestellt wurde. An dieser Stelle wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Lösungen und deren Auswirkungen untersucht. Der Ortsbeirat Harleshausen hat dem Rahmenplan in seiner Sitzung am 24.06.2004 zugestimmt.

2.4.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (1)

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Umweltbericht aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte gem. § 4 HeNatG in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

2.4.3 Verunreinigungen des Erdreiches

Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. gearbeitet haben. Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.

2.4.4 Bombenabwurfgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Überbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenversiegelungen in Verbindung mit Schachtarbeiten, ist eine Überprüfung (Sondierung) der betroffenen Eingriffsfläche erforderlich.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 215 m ü. NN., weist kaum Höhenunterschiede und keine topografischen Besonderheiten auf.

Es wird tangiert von der stark befahrenen Wolfhager Straße im Süden, sowie der ebenfalls stark frequentierten Obervellmarer Straße im Westen.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die besondere Eigenart des Gebiets besteht in der vorhandenen Mischung von Wohnnutzung, Läden, Gaststätten, Gewerbebetrieben und Büronutzung.

Der Baubestand entlang der Wolfhager- und der Obervellmarer Straße ist geprägt durch Wohn- und Geschäftsgebäude in zwei bis dreigeschossiger Bauweise. So wird im wesentlichen die Erdgeschosszone von Läden, Handwerksbetrieben und Gaststätten genutzt, die oberen Geschosse sind bewohnt. Im Abschnitt Wolfhager Straße zwischen Helmarshäuser- und Grebenstraße ist aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel in mehreren Gebäuden ein Leerstand von Geschäftsflächen zu verzeichnen. Mehrheitlich sind Angebote des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Drogerie, Ärzte, Apotheke, Textilien, Gastronomie) hier ansässig.

Darüber hinaus sind im Bereich Greben-/ Kronenstraße mehrere Handwerksbetriebe vorhanden, die als inhabergeführte Betriebe ihre Werkstattgebäude neben dem eigenen Wohnhaus errichtet haben. Insgesamt betrachtet ist die vorrangig zweigeschossige Bebauung im Inneren des Quartiers zum überwiegenden Teil durch Wohnnutzung geprägt. Im Bereich Grebenstraße/ Am Kirchhof existieren zahlreiche Fachwerkbauten, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage mit Einzeldenkmälern einen Teil des ältesten ehemaligen Dorfkerns von Harleshausen umfassen.

Auf Grund der kleinteiligen und stark verdichteten Bebauung gibt es hier nur wenig private Freiflächen, die wegen gewerblicher Nutzungen zudem vielfach versiegelt sind. Der Mangel an Grünflächen wird deutlich an Hand der großen Anzahl an Pflanzkübeln, die von den Grundstückseigentümern aufgestellt werden. Auch andere Begrünungsmöglichkeiten, z. B. Anlage einer Dachterrasse, Berankung von Pergolen und Zäunen, wurden realisiert.

Zwischen Grebenstraße und Helmarshäuser Straße ist bis heute ein Bereich erhalten geblieben, der mit Stall- und Wirtschaftsgebäuden und umgebenden Weideflächen landwirtschaftlich strukturiert ist und derzeit für die Pferdehaltung genutzt wird. An der Helmarshäuser Straße sind neben Hausgärten größere Freiflächen des Geschosswohnungsbaus und einer Kindertagesstätte, zu finden. Dementsprechend gibt es in diesem Bereich auch umfangreichere Gehölzbestände

Das im städtischen Besitz befindliche Eckgrundstück Wolfhager Straße/Obervellmarer Straße wird seit mehreren Jahren als Parkplatz genutzt. Aufgrund der fehlenden Bebauung und der zurückgesetzten Gebäude auf den Nachbargrundstücken entspricht der jetzige städtebauliche Zustand gestalterisch nicht der markanten Innerortslage.

3.2 Erschließung und Verkehr

3.2.1 Wolfhager und Obervellmarer Straße

Das Plangebiet wird im Süden bzw. Westen von den Haupterschließungsstraßen Wolfhager Straße und Obervellmarer Straße tangiert. Zählungen der Stadt Kassel haben 2003 eine Verkehrsbelastung von 13.960 Pkw/24h (Wolfhager Straße) und 9.290 Kfz/24h (Obervellmarer Straße) ergeben. Insbesondere der Knoten zwischen beiden Straßen ist stark belastet; die abbiegenden Verkehrsströme führen regelmäßig zu Rückstaus vor dem Knoten und zu erheblichem Schleichverkehr durch die Quartiers-Sammelstraßen.

Die beidseitigen Gehwege sind im Mittel zwischen 2-3 m breit, in den Abschnitten mit straßenbegleitenden Parkplätzen liegt die Breite teilweise darunter. An der Wolfhager Straße befindet sich auf der Nordseite ein Parkstreifen sowie auf der gegenüberliegenden Seite eine Kap-Haltestelle.

Auf dem im städtischen Besitz befindlichen Eckgrundstück Wolfhager Straße/Obervellmarer Straße sind 15 öffentliche Parkplätze vorhanden.

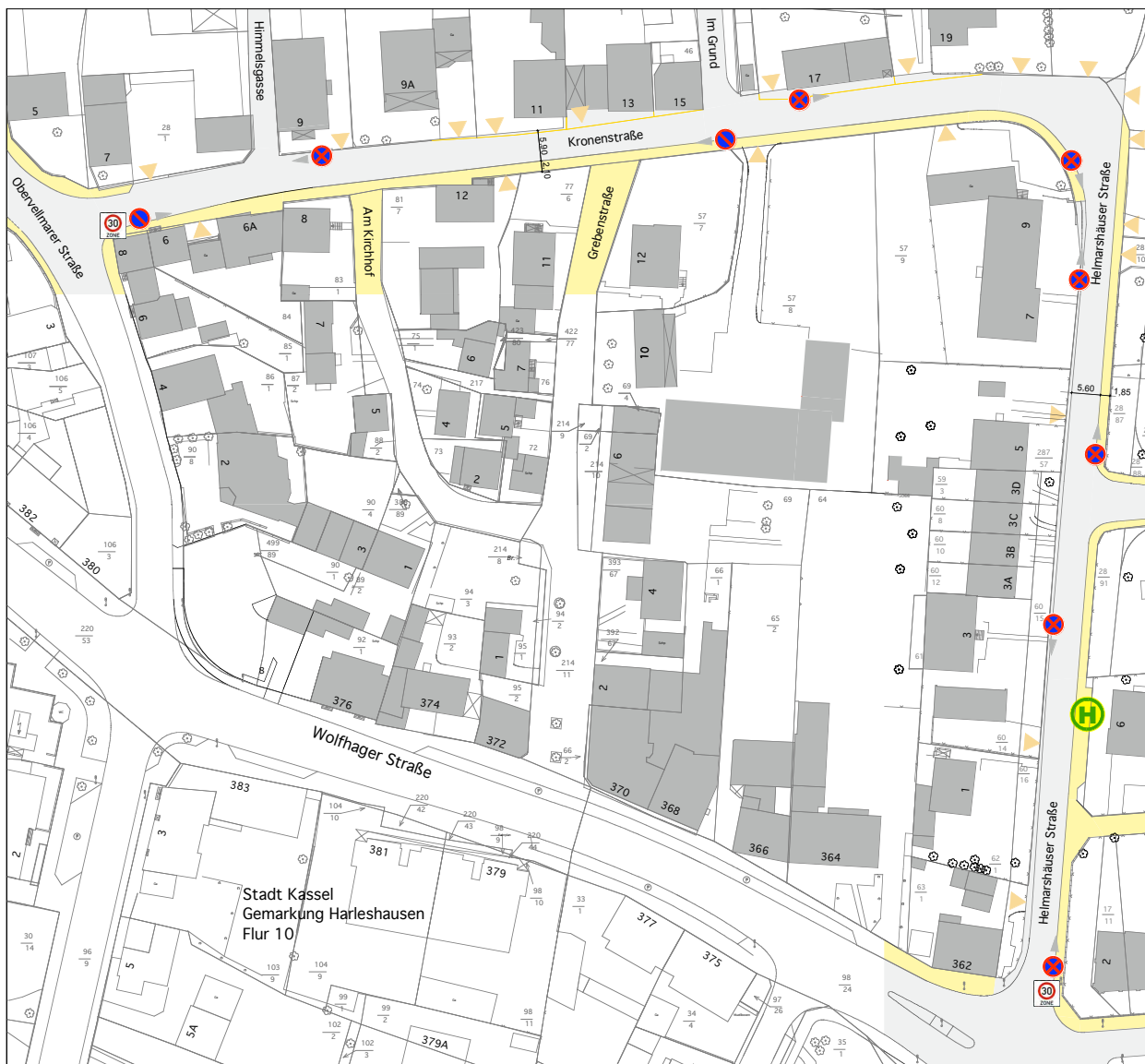
Der Knoten Wolfhager/Obervellmarer Straße wird zur Zeit in verkehrstechnischer und gestalterischer Hinsicht umgeplant. Es wird beabsichtigt, den Verkehrsfluss insbesondere der bisher rückstauenden Abbiegeströme durch separate Abbiegespuren zu verbessern sowie die Kreuzung einschließlich des angrenzenden Parkplatzes als Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität zu gestalten.

3.2.2 Helmarshäuser und Kronenstraße

Diese Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen und dienen als quartiers-interne Sammelstraßen. Sie werden jedoch auch durch Schleichverkehr zur Umgehung des Knotens Wolfhager/Obervellmarer Straße, hauptsächlich stadtauswärts, genutzt. Nach Berichten der Anlieger fließt dieser Schleichverkehr nicht nur an der Einmündung der Kronenstraße in die Obervellmarer Straße ab, sondern auch über die Straße Im Grund, die in ihrem Querschnitt noch weniger als die Kronenstraße für eine derartige Verkehrsbelastung geeignet ist.

Zählungen der Stadt Kassel in der Helmarshäuser Straße haben 2003 eine Verkehrsbelastung von 5.630 Pkw/24h ergeben.

Im Bestand existiert in der Helmarshäuser Straße nur an der östlichen Seite



Helmarshäuser und Kronenstraße Bestand

ein Gehweg von knapp 2 m Breite. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 6 m.

Die Kronenstraße besitzt nur auf der südlichen Seite einen Gehweg von ca. 2 m Breite, nördlich schließen Grundstücke bzw. Häuser direkt an die Fahrbahn an. Die Fahrbahnbreiten liegen hier zwischen 5,90 m und 7,50 m. Der Fahrbahnbelag führt im Bereich der Häuser Kronenstraße 13 bis 17 über private Grundstückstreifen bis an die Gebäude.

Aufgrund der heutigen verkehrlichen Belastung der Straße, der mangelnden Einhaltung des Tempo-30-Gebotes und der fehlenden Gehwege besteht im Hinblick auf die Verkehrssicherheit für Anlieger und FußgängerInnen für beide Straßen Verbesserungsbedarf.

3.2.3 Verlängerung und Ausbau der Helmarshäuser Straße

Im GVP war bislang als Planfall 1 der Ausbau und die Verlängerung der Helmarshäuser Straße durch das Geilebachtal bis zur Obervellmarer Straße vorgesehen. Mit der Verbindung sollte der Knoten Wolfhager/Obervellmarer Straße und der Ortskern von Harleshausen entlastet werden. Mit diesem Ausbau wäre eine Verbreiterung der Straßenparzelle auf 14,75 m und eine prognostizierte Verkehrsbelastung 2010 mit 12.000 Kfz/24h, d. h. mehr als eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung verbunden gewesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.03.2008 beschlossen, *kein* Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Helmarshäuser Straße einzuleiten. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Helmarshäuser Straße nicht bis zur Obervellmarer Straße verlängert wird und im Querschnitt lediglich als quartiersbezogene Sammelstraße ausgelegt werden kann.

3.2.4 Verkehrsberuhigte Bereiche

Grebenstraße und "Am Kirchhof" sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Insbesondere die Grebenstraße wird durch zahlreiche parkende Autos in Anspruch genommen; im Übergang zur Wolfhager Straße ist die Grebenstraße ausschließlich Gehwegsbereich.

3.2.5 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Kronenstraße, Karlshafener Straße und Carlsdorfer Straße mit den Buslinien 10, 18, 19, 24, 41 und 42. Durch diese Linien ist der Stadtteil mit der Innenstadt, Vellmar, dem Bahnhof Wilhelmshöhe, dem Industriepark Waldau und Korbach verbunden.

Die Haltestelle Carlsdorfer Straße liegt in der Helmarshäuser Straße und wird stadtauswärts von den Buslinien 19 und 41 im 30-Minuten-Takt angefahren. Die Busse fahren im weiteren Verlauf durch die Kronenstraße und biegen rechts in die Obervellmarer Straße ein. Durch den Busverkehr in der Helmarshäuser und Kronenstraße besteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Quartiers; aufgrund des regelmäßigen Begegnungsfalles Pkw/Bus ist bei reduzierter Fahrgeschwindigkeit ein Regelquerschnitt der Fahrbahn von 5,50 m erforderlich.

Eine Verlegung der Haltestelle in die Wolfhager Straße und damit eine Entlastung der Quartiersstraßen ist seitens der KVG nicht geplant, da sich eine Haltestelle an der Wolfhager Straße im Rückstaubereich des Knotens Wolfhager-/Obervellmarer Straße befinden würde und durch die Anordnung der Haltestelle die dort vorhandenen Parkplätze entfallen würden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen alle Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden und bei Neubauvorhaben somit die Möglichkeit zum Anschluss grundsätzlich gegeben. Im Bereich "Pferdeweide" sind keine Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden, der Anschluss an die Kronenstraße ist möglich.

Die leitungsfreien Straßenflächen sind in der Helmarshäuser und Kronenstraße sehr begrenzt, so dass geplante Baumstandorte vorab mit den Leitungstrassen abgeglichen werden müssen. Im östlichen Bereich der Helmarshäuser Straße sowie insgesamt in der Kronenstraße sind Baumstandorte wegen der Leitungsdichte nicht denkbar.

4 Planungsziele

4.1 Städtebauliche Entwicklung

4.1.1 Teilgebiet zwischen Obervellmarer Straße und Grebenstraße

Die besondere Eigenart dieses Gebietes, die in der Mischung von Wohnnutzung, Läden, Gaststätten und Gewerbebetrieben besteht, soll planerisch unter der Maßgabe der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung gesichert werden. Die anderen Nutzungen müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

4.1.2 Die Pferdeweide

Das Areal Pferdeweide umfasst ca. 4670 m² und befindet sich zwischen Kronenstraße und Grebenstraße. Teilbereiche der Grundstücke Grebenstraße 9 und Wolfhager Straße 364 und 366 wurden in die Planung miteinbezogen.

Hier wird eine Entwicklung als Wohnstandort angestrebt, mit Einzel- und Doppelhäusern, entsprechend dem Maßstab der benachbarten, kleinteiligen, dörflichen Baustruktur des Ortskerns Harleshausen. Es sollen drei Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser mit Baugrundstücken von 320 m² bis 622 m² Größe entstehen (siehe Gestaltungsplan S. 21).

Die Erschließung erfolgt als Anliegerweg von der Kronenstraße aus. Für PKW und Müllfahrzeuge gibt es eine Wendemöglichkeit, nicht jedoch für LKW.

Ein Lebensmitteldiscounter ist hier städtebaulich nicht erwünscht, da er den gesamten Blockinnenbereich zwischen Grebenstraße und Helmarshäuser Straße in Anspruch nehmen würde und aufgrund der Vollversiegelung und des erhöhten Verkehrsaufkommens zu einer massiven qualitativen Einschränkung der angrenzenden Wohnbebauung führen würde.

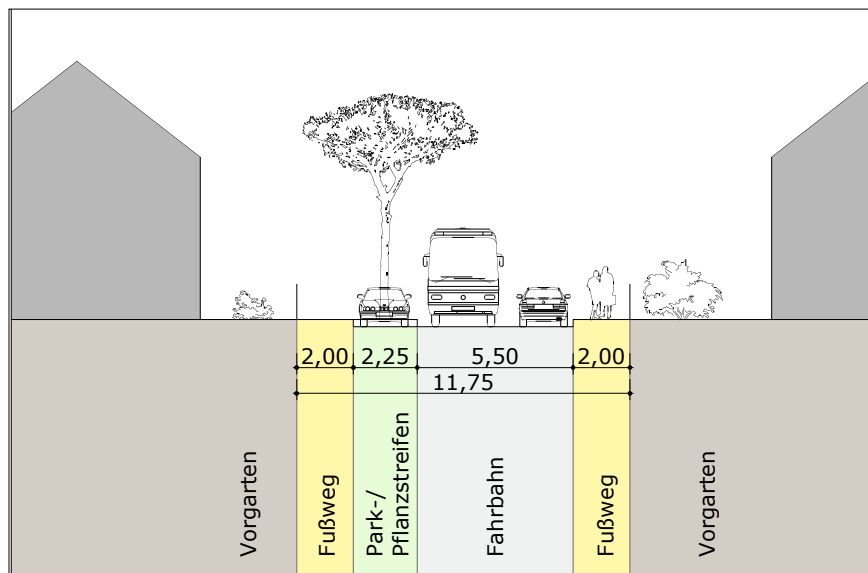
Strukturdaten Pferdeweide in m²

Bruttobauland	4.200
Nettobauland	3.355
Erschließungsflächen	705
Grundflächenzahl	0,3
Geschossflächenzahl	0,6
Vollgeschosse	II
max. überbaute Fläche	1.007
Bruttogrundfläche BGF	2.013
Anzahl Grundstücke	8

4.2.2 Helmarshäuser Straße

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass die Helmarshäuser Straße nicht bis zur Obervellmarer Straße verlängert wird (siehe 3.2.3), wird die Helmarshäuser Straße als quartiersbezogene Sammelstraße ausgelegt.

Das Regelprofil sieht eine 5,50 m breite Fahrbahn vor, die den Begegnungsverkehr Pkw/Bus ermöglicht. Es wird beidseitig ein Fußweg von 2 m Breite und auf der Westseite ein mit Bäumen bepflanzter Parkstreifen vorgesehen (siehe Gestaltungsplan S. 21). Der Regelquerschnitt verbreitert sich von zur Zeit ca. 8 m auf 11,75 m.



Helmarshäuser Straße, geplanter Regelquerschnitt

4.2.3 Kronenstraße

Das Straßenprofil soll einen zweiten Gehweg, eine reduzierte Fahrbahnbreite und zwei Fahrbahnverengungen erhalten. Von diesen Maßnahmen werden folgende Verbesserungen für die Kronenstraße erwartet:

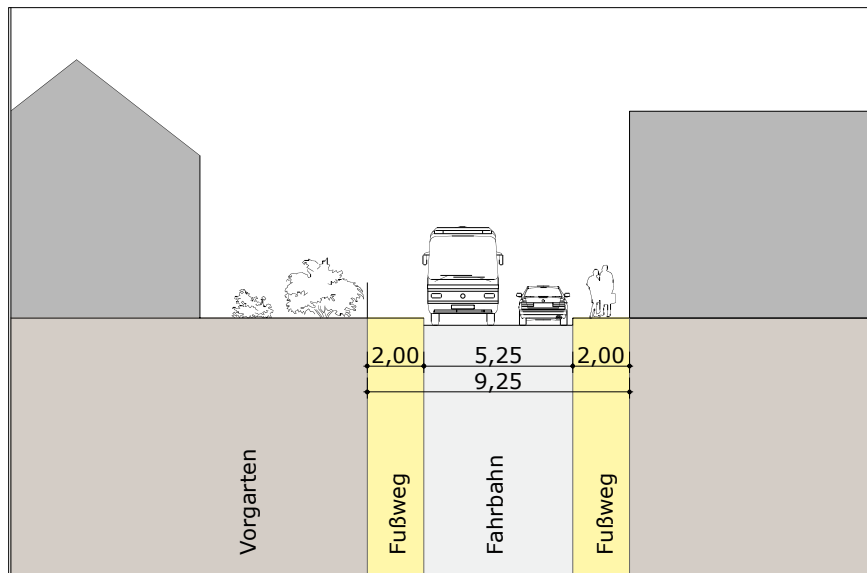
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit,
- Reduzierung des quartiersfremden Schleichverkehrs,
- Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen,
- verbesserte Sicherheitsbedingungen für Fußgänger und Anwohner.

Insbesondere in Zusammenhang mit einem verbesserten Verkehrsfluss des Abbiegeverkehrs am Knoten Wolfhager/Obervellmarer Straße im Zuge des Straßenumbaus Wolfhager Straße ist mit einer deutlich verkehrsreduzierenden Wirkung der Fahrbahnverengungen in der Kronenstraße zu rechnen.

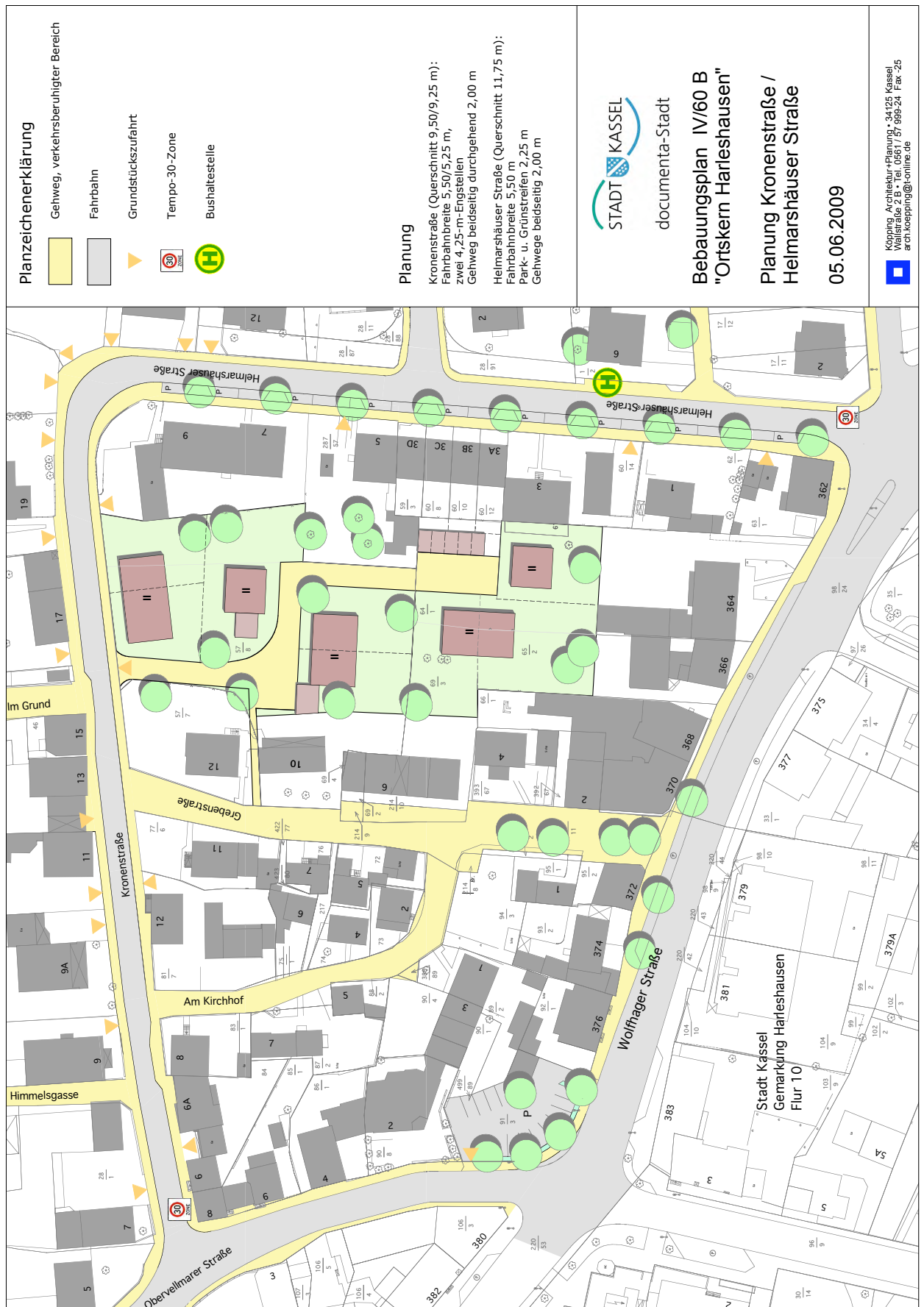
Das Regelprofil sieht in den äußeren Straßenabschnitten eine 5,50 m breite Fahrbahn vor. Der mittlere Abschnitt zwischen den Fahrbahnverengungen soll

eine Fahrbahnbreite von 5,25 m erhalten (siehe Gestaltungsplan S. 21). Der Begegnungsverkehr Pkw/Bus ist bei reduzierter Fahrgeschwindigkeit (Tempo-30-Zone) nach wie vor möglich. Es wird beidseitig ein Fußweg von in der Regel 2 m Breite vorgesehen.

Wegen des geringen vorhandenen Straßenquerschnitts ist eine Anordnung von Bäumen im Straßenraum nicht vorgesehen.



Kronenstraße, geplanter Regelquerschnitt



4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Auf der Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und Bewertung werden im Grünordnungsplan folgende landschaftsplanerischen Ziele genannt:

- Erhaltung des als wertvoll beurteilten Baumbestandes
- Begrünung der Wolfhager Straße, Helmarshäuser Straße und Kronenstraße durch Baumpflanzungen
- Begrünung des Parkplatzes Ecke Wolfhager/Obervellmarer Straße durch Baum- und Heckenpflanzungen
- bei geplanten Nachverdichtungen/Neubebauung vorhandener Freiflächen Sicherung eines hohen Grünflächenanteils (mindestens 50 %) und Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung)

Alle diese Maßnahmen dienen in erster Linie der gestalterischen und kleinklimatischen Aufwertung im Gebiet.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.1.1 Besonderes Wohngebiet WB 1 - 0,5 - 0,8

Der an der Wolfhager Straße und an der Obervellmarer Straße gelegene Teil des Geltungsbereiches wird als besonderes Wohngebiet gemäß §4a BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Um die Wohnnutzungen nicht durch zusätzliche Immissionen zu belasten, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,5 / GFZ 0,8 festgesetzt. Die Obergrenze für besonderes Wohngebiet gemäß §17 BauNVO ist damit unterschritten. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.1.2 Besonderes Wohngebiet WB 2 - 0,4 - 0,7

Der Bereich zwischen Kronenstraße, Grebenstraße und Am Kirchhof ist ebenfalls als besonderes Wohngebiet, das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,4 / GFZ 0,7 festgesetzt. Auch hier wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt und eine offene Bauweise festgesetzt.

5.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 0,4 - 0,7

Die Baufenster des WA 1 sind an die tatsächliche Entwicklung angepasst und lassen eine bauliche Nutzung von GRZ 0,4 und GFZ 0,7 zu. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt und eine offene Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung der Traufhöhe wird verzichtet.

5.1.4 Allgemeines Wohngebiet WA 2 - 0,3 - 0,6

Im Bereich der "Pferdeweide" sind einzelne Baufenster für Doppel- und Einzelhäuser ausgewiesen. Die GRZ und GFZ ist hier mit 0,3 und 0,6 geringer als im o.g. WA 1 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt, zusätzlich ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgelegt.

5.1.5 Allgemeines Wohngebiet östlich der Helmarshäuser Straße WA 3 - 0,3 - 0,6; WA 4 - 0,25 - 0,75; WA 5 - 0,25 - 0,5

Im Wohngebiet östlich der Helmarshäuser Straße sind die Baufenster an die tatsächliche Entwicklung angepasst, das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1975 oder der tatsächlichen Bebau-

ung. Eine offene Bauweise wird festgelegt.

Der im WA 3 vorhandene Handwerksbetrieb genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz. Zukünftige Um- und Erweiterungsmaßnahmen müssen sich allerdings am aktuellen Planungsrecht messen lassen.

Das ursprünglich vorhandene reine Wohngebiet zwischen Carlsdorfer Straße und Niederfeldstraße ist in ein allgemeines Wohngebiet geändert worden, so dass der gesamte Bereich östlich der Helmarshäuser Straße nun als WA festgesetzt ist.

5.2 Straßenverkehrsflächen

5.2.1 Parkplatz an der Kreuzung Wolfhager/Obervellmarer Straße

Der bestehende Parkplatz wird unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes (Teilstück aus 92/1) vergrößert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzungen folgen der Entwurfsplanung der Stadt Kassel zur Neugestaltung der Platzflächen Wolfhager/Karlshafener Straße.

Der Parkplatz wird mit Hecken eingefasst und der Gehweg auf ca. 3 m verbreitert. Die Anpflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen wird festgesetzt. Das private Werkstattgebäude im rückwärtigen Teil des Parkplatzes bleibt erhalten und wird über den Parkplatz angefahren.

5.2.2 Helmarshäuser Straße

Die Straßenverkehrsfläche der Helmarshäuser Straße wird mit einer Breite von 11,75 m festgesetzt.

Zur Umsetzung des geplanten Regelquerschnitts (siehe 4.2.2) ist der Erwerb eines im Mittel 3,75 m breiten privaten Grundstücksstreifens an der westlichen Straßenseite erforderlich. Im Bereich der Helmarshäuser Straße 1 bis 3D wurde in den letzten Jahren bereits ein Grundstücksstreifen von der Stadt Kassel zur Verbreiterung des Regelquerschnitts erworben. Der Erwerb im Bereich Helmarshäuser Straße 5 bis 9 ist jedoch zur Zeit nicht absehbar.

Aufgrund der kurzfristig nicht möglichen Umsetzung werden die geplanten Straßenquerschnitte im Bebauungsplan nicht konkret, sondern lediglich als Gesamtverkehrsfläche dargestellt.

Bei einer Umbauplanung ist die Bushaltestelle Carlsdorfer Straße zu berücksichtigen.

Im Bereich der Helmarshäuser Straße liegen westseitig Gasleitungen, ostseitig Strom- und Wasserleitungen, mittig Abwasserkanäle. Bei der Anpflanzung von Bäumen sind gegebenenfalls Wurzelschutzmaßnahmen oder die Verlegung der Leitungen erforderlich.

5.2.3 Kronenstraße

Zur Umsetzung des geplanten Regelquerschnitts (siehe 4.2.3) ist der Erwerb von privaten Grundstücksstreifen an der nördlichen Straßenseite erforderlich. Der Erwerb ist zur Zeit teilweise nicht absehbar. Aufgrund der kurzfristig nicht möglichen Umsetzung werden die geplanten Straßenquerschnitte im Bebauungsplan nicht konkret, sondern lediglich als Gesamtverkehrsfläche dargestellt.

Unabhängig von der Umsetzung des Straßenausbaues in der Kronenstraße soll der Schleichverkehr von der Kronenstraße durch die Straße Im Grund in Richtung Obervellmarar Straße kurzfristig durch geeignete Maßnahmen (Anliegerstraße, Einbahnregelung o. ä.) unterbunden werden.

5.2.4 Grebenstraße, Am Kirchhof und neuer Wohnweg

Die Grebenstraße, die Straße "Am Kirchhof" sowie der neue Wohnweg sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Bereiche sind gemischt genutzte Flächen, eine Trennung der Verkehrsarten wird nicht vorgenommen.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

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

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

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

veralteten Öfen und Kaminen üblich ist." (S. 82)

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

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

5.3.2 Sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

5.3.3 Schallimmissionen

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002, werden besonders an den der Wolfhager Straße und Obervellmarer Straße aber auch an den der Helmarshäuser Straße und Kronenstraße zugewandten Gebädefassaden am Tage und in der Nacht wesentlich überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Als passive Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

Bei Neu- und Umbauten sind mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ in dB einzuhalten:

Immissionsort	Lärmpegelbereich nach DIN 4109*	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Wolfhager Straße Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Obervellmarer Straße Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Helmarshäuser Straße	III	35	30
Kronenstraße Straßenfassade	IV	40	35
Seitenfassade	III	35	30

*ist nicht identisch mit Fensterschallschutzklassen.

Hierbei sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2001, zu beachten. Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der den Hauptstraßen abgewandten Gebäudeseiten geplant werden. Werden Schlaf- und Kinderzimmer an der Straßenfassade der Wolfhager Straße oder Obervellmarer Straße geplant, sind diese mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungsöffnungen zu versehen.

5.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9[1] Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9[1] Nr. 20 BauGB

5.4.1 Festsetzung von Baumpflanzungen in der Wolfhager Straße

Abweichend von den Empfehlungen des Grünordnungsplans werden in der Wolfhager Straße 3 (statt 6) Laubbäume festgesetzt, um auch in Zukunft die Option, eine Bushaltsstelle in diesem Bereich anlegen zu können, zu erhalten.

5.4.2 Festsetzung von Baumpflanzungen in den Quartiersstraßen

Die im Straßenkonzept gezeigten 9 Laubbäume in der Helmarshäuser Straße werden nicht zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt, jedoch durch Text festgesetzt. Dadurch können die Baumstandorte flexibel an eine künftige Ausbauplanung angepasst werden.

Auf dem von der Stadt Kassel erworbenen Grundstückstreifen vor der Helmarshäuser Straße 1 befindet sich eine erhaltenswerte Tanne, die sich im Bereich des geplanten Gehwegs befindet. Der Baum soll bei einer künftigen Ausbauplanung berücksichtigt werden und erhalten bleiben, jedoch nicht bei Ab-

gang ersetzt werden. Der Baumstandort wird daher - abweichend von der Empfehlung des Grünordnungsplans - nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Da der Baum nicht durch die Baumschutzsatzung gesichert ist (kein Privatgrundstück), liegen Schutz und Erhalt in der Eigenverantwortung der Stadt Kassel. Durch die im geplanten Regelquerschnitt der Helmarshäuser Straße an dieser Stelle vorgesehene Baumpflanzung im Bereich des Grünstreifens ist ein zukünftiger Abgang des Baums bereits ausgeglichen.

Abweichend von den Empfehlungen des Grünordnungsplans werden in der Kronenstraße keine Baumpflanzungen festgesetzt, da der zur Verfügung stehende Straßenquerschnitt und die Trassenführung der Versorgungsleitungen Baumstandorte weitgehend ausschließen (siehe 4.2.3).

5.4.3 Erhalt von Bäumen und Hecken

Die festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.4.4 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

5.4.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind ab einer Mindestfläche von 10 m² vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen.

5.4.6 Oberflächenbefestigung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

5.4.7 Pflanzliste

Straßenbaumpflanzungen Wolfhager Straße/Helmarshäuser Straße:
Großkronige Bäume, wie:

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
Winterlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“)

Bäume auf Privatgrundstücken:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Prunus avium*)

6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich Ortskern Harleshausen zwischen Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Helmarshäuser Straße und Kronenstraße städtebaulich neu geordnet. Die Entwicklung und Erschließung des Areals Pferdeweide als Wohnstandort wird planungsrechtlich gesichert. Es werden Grundlagen für die Verbesserung der Verkehrssituation im Quartier geschaffen.

6.1 Eingriffsvermeidung

Ein Verzicht auf das Planungsvorhaben würde in Hinblick auf die Verkehrsbelastung des Quartiers den unbefriedigenden Status quo erhalten. Die Probleme des quartiersfremden Schleichverkehrs, der hohen Fahrgeschwindigkeiten, der Lärm- und Abgasbelastung des Quartiers und der Gefährdung von Fußgängern blieben ungelöst.

Bei Verzicht auf die Entwicklung des Areals Pferdeweide als Wohnstandort würde zwar eine große unversiegelte Weidefläche erhalten bleiben, aber die Chance auf eine städtebaulich geordnete und verträgliche Nachverdichtung des Ortskerns bliebe ungenutzt.

6.2 Planungsalternativen

Es wurden Planungsalternativen zu den Bereichen Pferdeweide, Parkplatz, Helmarshäuser und Kronenstraße im Zuge der "Städtebaulichen Rahmenplanung Harleshausen", ANP Architektur und Nutzungsplanung (2), untersucht. Die Ergebnisse wurden 2003 im Ortsbeirat Harleshausen vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern des Quartiers, den Ortsbeiräten sowie der Interessengemeinschaft 'Am Kirchhof - Grebenstraße' diskutiert.

6.3 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird folgende Ergebnisse haben:

- Erschließung des Wohngebietes Pferdeweide mit 8 Einzel- und Doppelhauseinheiten auf Grundstücken von 320 m² bis 622 m² Größe,
- Vergrößerung des Parkplatzes an der Ecke Wolfhager/Obervellmarer Straße um 80 m², Festsetzung einer Hecke und 5 Baumpflanzungen zur Begrünung des Parkplatzes,

- Verbreiterung der Helmarshäuser Straße von ca. 8 m auf 11,75 m, Schaffung eines zweiten Gehweges sowie eines begrünten Parkstreifens an der westlichen Straßenseite,
- abschnittsweise geringfügige Verbreiterung der Kronenstraße zur Schaffung eines zweiten Gehweges an der nördlichen Straßenseite,
- Festsetzung von 12 Baumpflanzungen in der Helmarshäuser und Wolfhager Straße,
- Festsetzung des Erhalts von 4 Baumstandorten in der Grebenstraße,
- Erhöhung der bebaubaren Flächen von 7.646 m² auf 9.658 m²,
- Verringerung der versiegelten Gesamtfläche in den beplanten Baugebieten WB1-2 und WA1-5 von 14.713 m² auf 14.489 m²,
- Zuwachs der Verkehrsflächen von 7.670 m² auf 10.100 m².

Aufgrund der Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen der zum Zeitpunkt seiner Aufstellung gültigen BauNVO 1968 ist ein Ausgleich im Sinne von §1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

6.4 Verhältnismäßigkeit

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

7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

7.1 Flächenbilanz

Bestehende und zulässige bebaute Flächen ohne Flächen gem. BauNVO § 19 (4)							
Nutzung	Festsetzung		Fläche Grundstück ca. m2	Flächenanteil %	vorhandene Bebauung ¹ ca. m2	überbaubare Fläche ² ca. m2	Geschoss- fläche ³ ca. m2
	GRZ	GFZ					
WB 1	0,5	0,8	7.746	21,2	3.154	3.873	6.197
WB 2	0,4	0,7	1.910	5,2	696	764	1.337
WA 1	0,4	0,7	4.371	12,0	1.515	1.748	3.059
WA 2	0,3	0,6	4.177	11,5	686	1.253	2.506
WA 3	0,3	0,6	3.573	9,8	858	1.072	2.144
WA 4	0,25	0,75	1.155	3,2	305	289	867
WA 5	0,25	0,5	2.636	7,2	432	659	1.318
Summen			25.568		7.646	9.658	17.428
MD Randfläche			506	1,4			
WA Randfläche			285	0,8			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			2.817	7,7			
Straßenverkehrsflächen			7.283	20,0			
Summen			36.459	100			

¹ ohne versiegelte Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

² mögliche Gesamtfläche ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

³ mögliche maximale Geschossfläche

7.2 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum.

Für die Erschließungsflächen im Wohngebiet Pferdeweide ist Grunderwerb im Bereich der Flurstücke 57/7, 57/8 und 64/1 von gesamt ca. 677 m2 erforderlich.

Für den Ausbau der Kronenstraße ist Grunderwerb im Bereich der Flurstücke 42/5, 42/7, 43/3, 46, 47/1, 53/5 und 54 von gesamt ca. 170 m2 erforderlich.

Für den Ausbau der Helmarshäuser Straße ist Grunderwerb im Bereich der Flurstücke 57/9 und 287/57 von gesamt ca. 188 m2 erforderlich.

7.3 Überschlüssig ermittelte Kosten

Es wurden folgende überschlägliche Kosten ermittelt:

Maßnahme	Kosten ca. €
Planungskosten Bauleitplanung	12.000,00 €
Erschließung Pferdeweide	153.000,00 €
Kanalbau Pferdeweide	65.000,00 €
Umbau Helmarshäuser Straße (Gehweg und Parkstreifen mit Bäumen) und Kronenstraße (nur Gehweg Haus Nr. 7-19)	150.000,00 €
Baumpflanzungen Helmarshäuser und Wolfhager Straße	15.000,00 €
Umbau Parkplatz mit Baum- und Heckenpflanzung	89.000,00 €
Summe	484.000,00 €

8 Verfahrenübersicht

8.1 Verfahrenstermine

Datum	Verfahrensschritt
13.12.04	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel
30.05. - 10.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)
20.05. - 17.06.2005	frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB)
11.04. - 12.05.2006	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)
26.03.2009	Informationsveranstaltung für die Anlieger der Helmarshäuser und Kronenstraße zum geplanten Straßenausbau
02.11.-04.12.2009	Beteiligung der Öffentlichkeit, Offenlegung (§3 Abs. 2 BauGB)

8.2 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen abgegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

8.2.1 Dörflicher Charakter

Der alte Ortskern von Harleshausen hat noch immer einen dörflichen Charakter, der dringend schützenswert und erhaltenswert ist. Auch sollte der vorhandene Grünanteil nicht verringert werden und der als wertvoll beurteilte Baumbestand unbedingt erhalten bleiben.

Der alte Ortskern ist als Flächendenkmal geschützt, die erhaltenswerten Gebäude als Einzeldenkmal. Die Nachverdichtung im Bereich der Pferdeweide besteht aus Einzelhäusern und Doppelhäusern und bezieht sich in ihrer Maßstäblichkeit auf den alten Ortskern. Der als wertvoll beurteilte Baumbestand ist durch Satzung geschützt.

8.2.2 Denkmalgeschützte Scheune

Die alte Scheune (Greibenstraße 10) steht unter Denkmalschutz.

Das Gebäude ist als Einzeldenkmal im Bebauungsplan dargestellt.

8.2.3 Geschosshöhen

Die Geschosshöhen müssen auf das Maß der denkmalgeschützten Häuser angeglichen sein.

Die Geschosshöhen regelt ausreichend die BauNVO in Verbindung mit der HBO.

8.2.4 Parkplatz, Zufahrten in Knotennähe

Durch die Erweiterung der Parkfläche im Einmündungsbereich Wolfhager- und Obervellmarer Straße wird sich die Frequentierung der relativ nah im signalgeregelten Knotenpunktbereich angeordneten Parkplatzzufahrten erhöhen. Insbesondere das Linksausfahren in den Verkehrsraum der überörtlichen Straßen wird sich schwierig gestalten. Die Neugestaltung des Parkplatzes muss so erfolgen, dass von der Wolfhager Straße aus wegen der unmittelbaren Nähe der LSA lediglich eine Zufahrt möglich ist. Eine Stellplatzbilanz für den Parkplatz wäre hilfreich.

Die Stellplatzzahl auf dem Parkplatz bleibt nach der aktuellen Planung unverändert. Die Neugestaltung des Parkplatzes wird so erfolgen, dass von der Wolfhager Straße aus keine Zufahrt möglich ist. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Obervellmarer Straße.

8.2.5 Parkplatz, Erweiterung und multifunktionale Nutzung

Eine zusätzliche Ausdehnung der Parkfläche wird abgelehnt, weil dadurch in jeglicher Hinsicht noch mehr Nachteile für Anwohner entstehen würden, wie z.B. Schadstoffbelastung, Lärmbelästigungen, Wertverlust u. somit schlechte Vermietbarkeit der dahinter liegenden denkmalgeschützten Häuser, die mit hohem finanziellen Aufwand renoviert wurden.

Eine Umgestaltung der Parkplatzfläche ist jedoch begrüßenswert. Eine Bebauung wird abgelehnt; grundsätzlich soll der Parkplatz multifunktional genutzt werden, dieser Faktor fehlt in der schriftlichen Darstellung.

Durch die Umgestaltung des Parkplatzes ohne Änderung der Stellplatzzahl entsteht keine Erhöhung der Lärmbelastung. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen. Einer multifunktionalen Nutzung zu besonderen Anlässen steht nichts im Wege. Die Umgestaltung und Erweiterung des Parkplatzes (Begrünung durch Hecken und Bäume, neuer Bodenbelag) hat eine Aufwertung desselben zur Folge. Mit nachteiligen Folgen auf die Anwohner ist durch diese Maßnahme nicht zu rechnen.

8.2.6 Parkplatz, Lärmemissionen

Es soll bei der Erweiterung des Parkplatzes Ecke Wolfhager Straße / Obervellmarer Straße der Nachweis geführt werden, dass sich für die Nachbarschaft keine Nachteile ergeben.

Durch die Umgestaltung des Parkplatzes ohne Änderung der Stellplatzzahl entsteht keine Erhöhung der Lärmbelastung.

8.2.7 Kronenstraße, Fahrbahnbreite

In der Kronenstraße verkehren die Buslinien 19 und 41 jeweils in einer Richtung. Eine Fahrbahnbreite von 4,75 m mit Gegenverkehr kann daher nicht akzeptiert werden. Sofern diese Straßenbreite beibehalten werden soll, empfiehlt sich hier die Ausweisung einer Einbahnstraße.

Die Anlage eines Gehweges auf der nördlichen Seite ist zwar grundsätzlich sinnvoll, bei den derzeitigen Verkehrsbelastungen von ca. 6800 Kfz/24h sowie den vorhandenen Buslinien 19 und 41 ist die geplante Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 4,75 m nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass für 3-achsige Müllfahrzeuge erforderlichen Durchfahrtsbreiten und Radien eingehalten werden müssen.

Die Fahrbahnbreite wird im Zielkonzept auf 5,50 m in den äußeren Bereichen und 5,25 m im mittleren Bereich der Kronenstraße erhöht. Damit ist ein Begegnungsverkehr Bus/Pkw möglich. Im Bebauungsplan werden keine Fahrbahnbreiten angegeben, sondern lediglich die Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

8.2.8 Wendemöglichkeit für LKW

Die Wendemöglichkeit für LKW im Baugebiet Pferdeweide ist nicht geregelt. Zufahrt muss von der Kronenstraße sein. Die Zu- und Ausfahrt von der Grebenstraße zu den Baugrundstücken wird abgelehnt.

Ein Wendehammer für LKW im Bereich der Pferdeweide ist nicht vorgesehen. Für max. 8 neu erschlossene Grundstücke stünde dieser Aufwand in keinem guten Verhältnis. Nach Absprache mit den Stadtreinigern Kassel können die 3-achsigen Müllfahrzeuge durch einmaliges Rückwärtsrangieren in diesem Bereich wenden. Eine Zu- und Ausfahrt von der Grebenstraße ist nicht vorgesehen.

8.2.9 Helmarshäuser Straße, Ausbauquerschnitt

Bedenken gegen das Profil der Helmarshäuser Straße mit beidseitigem Geh- und Radweg von 3,00 m Breite [und 14,75 m Gesamtbreite] können nur zurückgestellt werden, wenn die geplante Verlängerung der Helmarshäuser Straße tatsächlich realisiert wird.

Bei den geplanten Bäumen im Längsparkstreifen ist aber eine Abstimmung mit

den städt. Werken erforderlich, weil sich in diesem Bereich Versorgungsleitungen befinden. Eventuell könnte der Längsparkstreifen auch auf der westlichen Straßenseite angelegt werden.

Mittlerweile kann davon ausgegangen werden, dass die Helmarshäuser Straße nicht auf die Obervellmarer Straße verlängert wird. Der Straßenquerschnitt wird auf 11,75 m Breite reduziert. Die geplanten Radwege entfallen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Anlage des Parkstreifens auf der östlichen Straßenseite ebensogut möglich wie auf der westlichen. Im Bebauungsplan wird lediglich die Straßenverkehrsfläche ohne Differenzierungen festgesetzt.

8.2.10 Verkehrslärm

Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betragen die Orientierungswerte bei WA 55 dB(A) tagsüber, 45 dB (A) nachts. Berechnungsergebnisse bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30km/h sind: Helmarshäuser Straße 60-65 dB(A) tags, 50-55dB(A) nachts, Kronenstraße 60-70 dB(A) tags, 50-60dB(A) nachts, Obervellmarer Straße 60-75 dB(A) tags, 50-65dB(A) nachts. Berechnungsergebnisse bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h: Helmarshäuser Straße 60-70 dB(A) tags, 50-60dB(A) nachts, Kronenstraße 65-75 dB(A) tags, 55-65dB(A) nachts, Obervellmarer Straße 65-75 dB(A) tags, 55-65dB(A) nachts. Zwar hat der aktive Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwände) Vorrang vor dem passiven Lärmschutz (z.B. Schallschutzfenster), doch wird sich der aktive Lärmschutz im Planungsbereich nicht realisieren lassen. Daher ist ein aufwendiger passiver Lärmschutz unbedingt notwendig.

Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die der DIN 4109 entsprechen.

8.2.11 Feinstaubbelastung

Nach der Bebauung des Osterberges in Obervellmar ist das Verkehrsaufkommen in der Kronenstraße noch erhöht worden. Die Umweltprüfung sollte daher dringend die erhöhte Feinstaubbelastung einbeziehen.

Um die Feinstaubbelastung zu minimieren werden im Bebauungsplan Festbrennstoffe für die Heizungsanlagen ausgeschlossen. Der Bebauungsplan versucht, die Probleme in der Kronenstraße durch das höhere Verkehrsaufkommen von und nach Vellmar zu reduzieren, kann jedoch das allgemeine Problem der hohen Verkehrsbelastung nicht lösen.

8.2.12 Baumstandorte im Straßenraum

Die Baumstandorte im Straßenraum werden abgelehnt. Es ist seitens der Stadt Kassel festgelegt, dass in neuen Baugebieten die Forderung von Baumpflanzungen restriktiv gehandhabt wird.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte wurden nicht geprüft. Ob die Bäume wegen vorhandener Leitungen gepflanzt werden können, kann nicht gesagt werden. Deren Eintragung kann deshalb nur als nachrichtlich, nicht jedoch als Festsetzung bezeichnet werden. Es ist zu beachten, dass eventuell notwendige Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Zwecke der Pflanzungen in der Regel wegen zu hoher Kosten Ausscheiden.

Auf Bäume im Wohnweg (Pferdeweide) kann verzichtet werden. Hier ist von einer ausreichenden Durchgrünung auszugehen.

Auf die Festsetzung von Bäumen im Straßenraum der Helmarshäuser Straße kann nicht verzichtet werden. Die im Straßenkonzept gezeigten Bäume werden im Bebauungsplan nicht zeichnerisch dargestellt, jedoch durch Text festgesetzt. Dadurch können die Baumstandorte flexibel an eine künftige Ausbauplanung angepasst werden.

8.2.13 ÖPNV-Erschließung

Es wird angeregt, in der Begründung zum B-Plan die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes darzustellen. Die Erschließung erfolgt über die am südlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Haltestelle "Kassel-Harleshausen, Karlshafener Straße", an der über die Buslinien 10,18,19, 24 und 41 eine gute Anbindung an den Gesamtsiedlungsraum Kassel gegeben ist.

Die Darstellung der ÖPNV-Erschließung wird in der Begründung ergänzt. Die genannte Haltestelle liegt nicht im Geltungsbereich.

8.2.14 Verunreinigungen des Erdreiches

Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. gearbeitet haben. Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

8.2.15 Telekommunikationslinien

Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Verkehrsfläche vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können. Wir beantragen deshalb, die Verkehrsflächen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können.

Die im Straßenkonzept gezeigten Querschnitte sind mit der Lage der Versorgungsleitungen abgestimmt. Im Bebauungsplan wird lediglich die Straßenverkehrsfläche ohne Differenzierungen festgesetzt.

aufgestellt:

Kassel, den

(Stadt Kassel)



(Köpping Architektur+Planung)

Teil B: Umweltbericht

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Monika Kropp-Ingold

Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt
Bosestraße 15
34131 Kassel

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes sind eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Stärkung des Ortskernes von Harleshausen, sowie auch der angrenzenden Bau- und Freiflächen.

Der Bebauungsplanvorentwurf (Stand Juni 2009) trifft folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen:

- Bestehende und geplante öffentliche Verkehrsflächen, zum Teil mit besonderer Zweckbestimmung.
- Allgemeine und Besondere Wohngebiete mit differenzierten Ausnutzungsziffern.
- Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 2.430 m² (durch Vergrößerung der Verkehrsflächen).

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Der Landschaftsplan (Entwurf 2006) des ZRK gibt in seinem Entwicklungsteil die Empfehlung, die Wolfhager Straße durch Baumpflanzungen aufzuwerten, sowie in den stark verdichteten Siedlungsbereichen Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Straßenräume, neben der Wolfhager Straße auch die Helmarshäuser Straße, werden mit Baumpflanzungen versehen. In den Wohngebieten werden bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüber dem heutigen Zustand insgesamt größere Freiflächenanteile entstehen (vorhandene Bebauung: 14.713 m², geplante Bebauung: 14.489 m²).

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan formuliert als Ziele die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes, Straßenbaumpflanzungen (inklusive öffentlicher Parkplatz), Sicherung eines höheren Grünflächenanteiles in den Baugebieten. Diese Ziele sind in dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf teilweise berücksichtigt. Bisher unberücksichtigt blieb die Erhaltung eines Baumes im Bereich Helmarshäuser Straße und Baumpflanzungen an der Wolfhager und Kronenstraße.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz ist Kassel als "Ballungsraum" festgelegt wegen seiner Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen. Dies erfordert eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von Luftschadstoffemissionen.

Zur Begrenzung der Hausbrandemissionen wurden nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten wird ausgeschlossen. Tankstellen und der Betrieb von Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, werden ausgeschlossen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der vorhandene Anteil an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere ist relativ niedrig (ca. 1/3 Grünflächen im Plangebiet). Wegen der strukturarmen Vegetationsausstattung und der vorhandenen Belastungen durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen sind die Qualitäten insgesamt als gering- bis mittelwertig einzustufen.

Die bebauten und versiegelten Flächen umfassen ca. 2/3 des Plangebietes, so dass die natürlichen Bodenfunktionen nur noch in Teilbereichen, nämlich den Grünflächen, vorhanden sind.

Das Niederschlagswasser kann nur noch auf den vorhandenen Grünflächen, also den kleineren Flächenanteilen, natürlich versickern und kommt der Grundwasseranreicherung zugute.

Die mikroklimatische Situation im Plangebiet ist ungünstig, es handelt sich um ein Überwärmungsgebiet, in dem der geringe Grünflächenanteil nur wenig zu einem kleinräumigen Ausgleich beitragen kann.

Die lufthygienische Situation muss - wie im gesamten Stadtgebiet Kassel - als belastet eingeschätzt werden (s. o. Kassel ist "Ballungsraum" gem. § 44 BImSchG).

Lärmbelastungen treten durch die stark befahrenen Straßen (Wolfhager Straße, Obervellmarer Straße, Helmarshäuser Straße, Kronenstraße) auf.

Folgende Gebäude sind als Kulturdenkmale eingetragen:

Wolfhager Straße 370, 372, 376

Helmarshäuser Straße 6, 12

Am Kirchhof 1, 3, 4, 5, 7

Grebenstraße 5, 7, 10.

Der historische Ortskern Harleshausen zwischen Grebenstraße, Am Kirchhof und Wolfhager Straße ist als Gesamtanlage geschützt.

Der Planbereich liegt im Bombenabwurfgebiet.

Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf de-

nen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, bzw. gearbeitet haben (so genannte Risikoflächen). Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung:

Es ist kaum mit Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere, des Boden- und Wasserhaushaltes, sowie der klimatischen Situation zu rechnen, da die Überbauung und Versiegelung insgesamt lediglich um ca. 2.200 m² zunehmen wird.

Positive Effekte, vor allem hinsichtlich Mikroklima, werden die Straßenbaumpflanzungen entfalten (Beschattung, Verdunstungsleistung, Milderung der Temperaturextreme im Bereich der versiegelten Straßenverkehrsflächen).

Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen werden ggf. im Zuge anstehender Bauarbeiten beseitigt.

Hinsichtlich der bestehenden Lärmbelastungen werden bei Umsetzung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen Verbesserungen für die betroffenen Anwohner erzielt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) sind nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung:

In diesem Fall wäre weiterhin der Bebauungsplan Nr. IV/7 B von 1975 gültig und könnte entsprechend umgesetzt werden. Dessen Festsetzungen würden eine deutlich umfangreichere Überbauung (insgesamt ca. 19.800 m²) ermöglichen, als zurzeit vorhanden (14.713 m²) und als nach dem neuen Bebauungsplan zulässig wäre (14.489 m²). Begrünungsmaßnahmen sind in dem alten Bebauungsplan nicht vorgesehen. Insgesamt müsste also bei Realisierung der Planung aus dem Jahr 1975 mit Beeinträchtigungen der Umweltsituation gerechnet werden auf Grund der zusätzlichen und sehr hohen städtebaulichen Verdichtung.

2.3 Geplante Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen ist bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten der städtebaulichen Planung grundsätzlich nicht möglich.

Die Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird mit folgenden Maßnahmen erzielt.

- Erhaltung wertvoller Bäume
- Begrünung flachgeneigter Dächer von Garagen und Nebenanlagen
- Herstellung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Form.

Zum Ausgleich der (geringfügigen) nachteiligen Auswirkungen sind Baumpflanzungen in den Straßenräumen, sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes (Ecke Wolfhager Straße / Obervellmarer Straße) geplant.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorlaufend zu dem Bebauungsplan wurde durch ein vom Planungsamt der Stadt Kassel beauftragtes Planungsbüro eine "Städtebauliche Rahmenplanung" (Stand Juni 2004) erarbeitet. Für verschiedene Bereiche im Planungsgebiet, für die ein Handlungsbedarf analysiert wurde, wurden jeweils mehrere Planungsalternativen entwickelt. Unter umweltrelevanten Gesichtspunkten sind die Differenzen zwischen den einzelnen Varianten jedoch marginal.

3 Zusätzliche Angaben

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

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des GOP bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen wurden, wurden mittels der so genannten "Potentialmethode" erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch eigene Bestandsaufnahmen.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- ANP, Städtebauliche Rahmenplanung Harleshausen, Kassel 2004
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen, Bl. 4622, 1969
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Stadt Kassel, 2007.

3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes

Im Zuge der Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen ist zunächst die federführende Zuständigkeit der Gemeinde gegeben. Die Überwachung dient jedoch nicht der umfassenden Vollzugskontrolle des gesamten Bauleitplanes, vielmehr sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Da die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen nur einen sehr geringen Umfang erreichen werden (siehe oben), wird es als ausreichend erachtet, in einem Zeitraum von 2 - 3 Jahren nach Realisierung des Bebauungsplanes die Informationen der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB einzuholen, falls nicht eher entsprechende Meldungen eingehen. Falls erforderlich, sind dann im Einzelfall die einschlägigen fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung einzulösen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden einerseits vorhandene Grünflächen für Wohngebäude in Anspruch genommen, andererseits können im günstigsten Fall in den bereits vorhandenen Bereichen Rückbaumaßnahmen zu Gunsten neuer Grünflächen durchgeführt werden. In der Summe bedeutet dies im geplanten Zustand eine etwas geringere Bebauungsdichte als bislang.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden etwas vergrößert durch die Verbreiterung der Helmarshäuser Straße und den Neubau einer Stichstraße in das Wohngebiet. Hierfür werden wiederum vorhandene Grünflächen benötigt, die dann den natürlichen Kreisläufen entzogen sind. Vor allem wird im Hinblick auf das Kleinklima des Planungsgebietes ein zusätzlicher Aufheizungseffekt entstehen. Diesen negativen Auswirkungen wird mit den geplanten Baumpflanzungen in den Straßenräumen entgegengewirkt (Beschattung, Verdunstung).

Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen werden bei anstehenden Baumaßnahmen ggf. beseitigt.

Durch eine entsprechende Überwachung von Seiten der Stadt Kassel wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen umweltrelevanten Belastungen auftreten.

Festsetzungen durch Text

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

0 Allgemeines

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV 7 B, rechtsverbindlich seit 26.04.1975, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
Im WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Besonderes Wohngebiet (WB § 4a BauNVO)
Im besonderen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im WA 2 darf die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten.
- 1.4 Bezugspunkt für die Anzahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe ist das gemittelte natürliche Geländeniveau der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils.
- 1.5 Als Traufhöhe zählt das Maß zwischen dem oben genannten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt, der sich zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut ergibt.

2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse und Dachvorsprünge sowie Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben, können die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

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

Im WA 2 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.
- 5.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
- 5.3 Als passive Lärmschutzmaßnahme sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w, res} in dB der Außenbauteile einzuhalten:

	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
Wolfhager Straße Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Obervellmarer Straße Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Helmarshäuser Straße	III	35	30
Kronenstraße Straßenfassade	IV	40	35
Seitenfassade	III	35	30

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 Die festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 6.2 Die zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorte von Bäumen können nach technischer Erfordernis in alle Richtungen geringfügig verschoben werden.
- 6.3 Im Straßenraum der Helmarshäuser Straße sind mindestens 9 stadtklimafeste und standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

7 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 7.1 Im WA und WB sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Im WA sind auch Dächer mit einer Neigung unter 35° zulässig, wenn sie begrünt sind.
- 7.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dachdeckungen der Wohngebäude in den Farben rot, rotbraun, braun, grau und als begrünte Dächer zulässig.
- 7.3 Dachgauben sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Firstlänge einnehmen und einen Mindestabstand von 1,50 m von der Seitenwand einhalten.
- 7.4 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind ab einer Mindestfläche von 10 m² zu begrünen.
- 7.5 Begrünte Dächer müssen eine Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) von mindestens 8 cm Dicke haben und dauerhaft erhalten werden.
- 7.6 Solaranlagen sind zulässig.

8 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben (Igeldurchlass).

9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 9.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
- 9.2 Die jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/Baulinie befindlichen Grundstücksfreiflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Artenliste

Straßenbaumpflanzungen
Wolfhager Straße
Helmarshäuser Straße

Bäume auf Privatgrundstücken

Großkronige Bäume wie:
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
Winterlinde (*Tilia cordata* "Greenspire")

Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Prunus avium*)

Hinweise:

Denkmalschutz:

Der historische Ortskern Harleshausen steht als "Gesamtanlage Am Kirchhof und Grebenstraße" unter Denkmalschutz. Der Bereich umfasst die Grundstücke Am Kirchhof 1-7, Grebenstraße 1-10, Wolfhager Straße 368-376. Einzeldenkmäler sind separat in der Plandarstellung gekennzeichnet.

Bodendenkmale:

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zutage, so ist gemäß §§ 19 und 20 Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.

Schutz des Mutterbodens:

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

Verunreinigung des Erdreiches:

Die Grundstücke Obervellmarer Straße 2 und 4 sind als Flächen erfasst, auf denen sich Betriebe befinden oder befanden, die mit wassergefährlichen Stoffen arbeiten, bzw. gearbeitet haben (sogenannte Verdachtsfälle). Hier können Verunreinigungen des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden.

Bombenabwurfgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Überbauung zuvor unversiegelter Bodenflächen bzw. bei der Änderung vorhandener Oberflächenversiegelungen in Verbindung mit Schachtarbeiten, ist eine Überprüfung (Sondierung) der betroffenen Eingriffsfläche erforderlich.

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.




























Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung:

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

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
	offene Bauweise
0,25	GRZ, Grundflächenzahl
	GFZ, Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
TH 6,50	Traufhöhe in m, Höchstmaß
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
Ga/ST	Garagen oder Stellplätze
	Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) nr. 25 b BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzung von Hecken (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemischt genutzter Bereiche, keine Trennung der Verkehrsarten
	Haltestelle ÖPNV
Hinweise und nachrichtliche Übernahme	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
$\frac{80}{2}$	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
	abzubrechende Gebäude
	Baum
	Böschung
	Stützmauer
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Vorlage Nr. 101.16.1774

Kassel, 14.06.2010

Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld"

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie schätzt der Magistrat die von der BI Langes Feld in Auftrag gegebene Studie zum Verkehrsaufkommen ein?
2. Welche Folgen für die Verkehrsinfrastruktur hätten die im „alternativen“ Gutachten genannte Beschäftigtenzahl von 6.256 (statt 3.980)?
3. Reichen die jetzt vorliegenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte aus, falls die Beschäftigtenzahl größer als 3.980 sind?
4. Wie erklärt sich der Widerspruch zwischen den Aussagen einer sinkenden Verkehrsbelastung der A 49 (im „städtischen“ Gutachten) und Prognosen nach Fertigstellung der A 49, die von einer Zunahme von ca. 30.000 Kfz/24 h ausgehen?
5. Welche Maßnahmen sind geplant, das Gewerbegebiet mit dem ÖPNV zu erschließen? (Straßenbahn, Regiotram und/oder Bus?)

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dieter Beig

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1820

Kassel, 30.06.2010

Querungshilfe für Fußgänger Obervellmarsche Straße/Höhe Firnskuppenstraße

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

Wie ist der Stand der Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft Fricke bezüglich der Grundstücksüberlassung für die Fußgängerquerungshilfe in der Obervellmarschen Straße auf Höhe der Firnskuppenstraße?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Lutz Schmidt

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1844

Kassel, 30.08.2010

Freigabe von Gehwegen für Radfahrer

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. In welchem Umfang sind seit 2009 Gehwege im Stadtgebiet für Radfahrer freigegeben worden?
2. Wie bewertet der Magistrat die Gefahr, welcher besonders Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind, wenn Radfahrer Gehwege befahren?
3. Liegen Zahlen zu Unfällen vor, die sich auf Gehwegen zwischen Fußgängern und Radfahrern ereignet haben?
4. Plant der Magistrat weitere Gehwege für Radfahrer freizugeben?
5. Werden bei diesen Planungen im Vorfeld die Ortsbeiräte und der Behindertenbeirat mit eingebunden?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1855

Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau

**Gemeinsamer Antrag
zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, gemeinsam mit der KVG im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplans zu prüfen, wie eine Verbesserung der direkten Anbindung der Stadtteile Bettenhausen, Forstfeld und Waldau zur Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit im Kasseler Osten erreicht werden kann. Die Anbindung des Forstfeldes an die Joseph-von-Eichendorff-Schule und den Friedhof Bettenhausen soll in die Betrachtung besonders einfließen.

Eine Verbesserung sollte zum nächstmöglichen Fahrplanwechsel erfolgen.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Abwägung von Varianten ist sicherzustellen.

Das Ergebnis ist im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

Begründung:

Die bisherige Erschließung zwischen den Stadtteilen Bettenhausen, Forstfeld und Waldau lässt zu wünschen übrig. Außer der Achse Heiligenröder Straße/Leipziger Platz werden wesentliche Bereiche nicht ausreichend bedient. Insbesondere die Joseph-von-Eichendorff-Schule und der Friedhof Bettenhausen kann von Bürgerinnen und Bürgern aus dem Forstfeld und Waldau nur über Umwege erreicht werden. In anderen Stadtteilen wird besonderes Augenmerk darauf gerichtet, dass schulische Einrichtungen auch mit dem ÖPNV erreichbar sind. Eine direkte Verbindung zwischen den drei Stadtteilen im Kasseler Osten könnte sich insgesamt positiv auf die weitere Entwicklung im Kasseler Osten auswirken. Der gute Qualitätsstandard im ÖPNV soll daher mit diesem Beschluss auch im Kasseler Osten umgesetzt werden.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Volker Zeidler

Uwe Frankenberger, MdL
Fraktionsvorsitzender SPD

Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Vorlage Nr. 101.16.1880

Herkulesbahn

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr das Gutachten zur Herkulesbahn vorzustellen und hierzu eine/n Vertreter/in der KVG einzuladen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

Uwe Frankenberger MdL
Fraktionsvorsitzender SPD

Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne